



## **Høring om retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune**

Københavns Kommune har stort fokus på, at der opføres flere boliger til studerende i København. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet nogle retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København.

Vi vil gerne have jeres bemærkninger til vores udkast til retningslinjer.

Retningslinjerne skal efter høringsperioden til politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget. Det vil forventeligt blive behandlet i slutningen af 2022.

### **Frist for svar**

Hvis I ønsker at komme med bemærkninger, skal I sende dem senest den 5. oktober 2022 til [bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk).

Venlig hilsen

Lena Kongsbach  
Vicedirektør

**08-09-2022**

Sagsnummer I F2  
2022 - 12603

Dokumentnummer i F2  
1829791

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

**Fra:** [Maria Frey Fletting](#)  
**Til:** [Sandra Gonon](#); [Amtul Shafi Malik](#)  
**Emne:** SV: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger  
**Dato:** 14. oktober 2022 14:15:41  
**Vedhæftede filer:** [image778985.png](#)  
[image231258.png](#)  
[image189650.png](#)  
[image274150.jpg](#)  
[Høringssvar - Retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger - KK 14.10.22.pdf](#)

---

Kære Sandra og Amtul

Vedhæftet høringssvar vedr. ungdomsboliger fra BL 1. kreds efter høring blandt byggeafdelinger i boligorganisationer/administrationer.




Tak for den forlængede frist.

UBSBolig har orienteret om, at de tidligere har afgivet input til medlem af borgerrepræsentationen. Hvis I har behov for uddybning, kan I evt. kontakte ub.s.

Et par boligorganisationer har stille bemærket, at man gerne ser, at retningslinjerne overholdes, da der er en oplevelse af, at den enkelte sagsbehandler i kommunen selv tilføjer byggetekniske ekstrakrav, som ligger ud over retningslinjerne og for den sags skyld også ud over lovkrav. Jeg kan ikke verificere dette, men hermed givet videre.

God efterårsferie – hvis I holder det

**Maria Frey Fletting**  
Afdelingschef

 +45 3376 2080  
 +45 30359554  
 mff@bl.dk



BL – Danmarks Almene Boliger  
1554 København V  
+45 3376 2000  
**[www.bl.dk](http://www.bl.dk)**

Følg os på **BL.dk**, **LinkedIn**, **Facebook** eller modtage et af vores **nyhedsbreve** og bliv opdateret på den almene sektor, ny lovgivning, kurser og arrangementer.

---

**Fra:** Sandra Gonon <IZ4Q@kk.dk>  
**Sendt:** 6. oktober 2022 13:10  
**Til:** Maria Frey Fletting <mff@bl.dk>  
**Cc:** Amtul Shafi Malik <KA3T@kk.dk>

**Emne:** Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Kære Maria

Som aftalt over telefonen gensender jeg høringsbrev og udkast til retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger.

Jeg håber du har tid til at kigge på det og afgive høringssvar senest *d. 14. oktober 2022*. Svar gerne til direkte til mig på og til Amtul på mail, [iz4q@kk.dk](mailto:iz4q@kk.dk) og [ka3t@kk.dk](mailto:ka3t@kk.dk).

### **Høring om retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune**

Københavns Kommune har stort fokus på, at der opføres flere boliger til studerende i København. Derfor har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet nogle retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København.

Retningslinjerne skal efter høringsperioden til politisk behandling i Teknik- og Miljøudvalget. Det vil forventeligt blive behandlet i slutningen af 2022.

Vi har i de høringssvar som allerede er indkommet fra rådgivere og bygherrer af private ungdomsboliger identificeret nedenstående tre temaer, som der er fokus på, og hvor vi især gerne vil have jeres input.

- Boligstørrelse
- Opbevaringsmuligheder
- Fællesfaciliteter

Med venlig hilsen

**Sandra Gonon**

Arkitekt  
Byplan Syd

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion

Njalsgade 13, 4. sal, ved 4003A  
Postboks 348  
2300 København S

Mobil 2326 8563  
E-mail [iz4q@kk.dk](mailto:iz4q@kk.dk)  
EAN 5798009809452

København, den 14. oktober 2022

## Høringssvar fra BL 1. kreds – Høring om retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune

BL – Danmarks Almene Boliger har den 8. september 2022 modtaget høring vedr. Teknik- og Miljøforvaltningens udarbejdelse af retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger. Vi takker for genfremsendelsen og muligheden for at svare med forlænget deadline.

BL har haft høringen til gennemsyn og kommentarer hos en række af de boligorganisationer i København i BL 1. kreds, der opfører, administrerer og drifter almene ungdomsboliger. Følgende bemærkninger er givet med afsæt i tæt dialog med vores medlemsorganisationer:

### **Generelt**

Nogle boligorganisationer tilkendegiver, at det fremsendte materiale fra Kommunen er fint og har ikke haft anledning til at kommentere noget af betydning. Der er dog indkommet nogle specifikke bemærkninger og uddybninger, som gengives herunder.

Indledningsvis vil vi gerne fremhæve, at vi er enige i, at unge ikke kan betragtes som en homogen gruppe. Nogle unge foretrækker at bo "fælles" (et lille personligt boligareal og til gengæld gode/rummelige opholds-, spise og sociale arealer og faciliteter), og andre unge foretrækker at bo mere "for sig selv" (egen bolig med ophold, køkken, bad og toilet). Dette respekteres i oplægget fra kommunen.

### **Fællesfaciliteter**

Der er lagt op til fællesrum på samme etage som boliger; det er dog ikke altid en god løsning. I byggerier med få boliger på én etage vil det give forholdsvis små fællesrum, der kan være dyre at etablere, og her kan det være en fordel at samle fællesrum til ét stort brugbart rum på den ene af etagerne.

Gangarealer (logistik) kan indtænkes, så der dannes udposninger, opholds- og studienicher – så de unge mødes, og fællesskaber opstår ubesværet. Lukkede funktionsrum som fælleskøkkener bør have store glaspartier og/eller glashjørner, hvor man kan se, at der er "nogen hjemme".

### *Eksempel:*

I Artillerihuset var der projekteret med etablering af 8 fælleskøkkener. Der blev etableret 4 stk., som hver deles mellem ca. 16 ungdomsboliger. De 4 etablerede fælleskøkkener har vist sig rigeligt for at opfylde behov og funktion. Erfaringen i Artillerihuset er, at der kunne være etableret langt færre fælles faciliteter end realiseret, så som fælles opholdsrum (3 stk.), værksteder, opholds- og studie nicher. Det er m<sup>2</sup>, der skal møbleres, vedligeholdes, rengøres, opvarmes og belyses.

## **Boligstørrelse**

Med hensyn til boligstørrelser er retningslinjerne langt henad vejen i orden. Der er dog et par forhold, som skal observeres:

1) Når ungdomsboliger etableres som deleboliger: I disse tilfælde kan være et issue omkring kravet på de minimum 13 m<sup>2</sup> gulvareal, da der er ønske om at fordele arealerne nogenlunde ligeligt.

2) Omkring boligstørrelsen bør det præciseres, at det er en enkelt seng, der skal være plads til, da der er oplevet krav om en dobbeltseng i en lille 1-værelses bolig.

## **Opbevaringsmuligheder**

### **Depotrum**

Det anbefales, at dette krav ændres til, at der skal placeres depot i eller udenfor boligen. I nogle bebyggelser giver det den bedste udnyttelse af arealerne, hvis depot er placeret i boligen f.eks. i forbindelse med installationsskakt.

Det bør muligvis uddybes, om det er 1,5 m<sup>2</sup> og/eller 3 m<sup>2</sup> depot.

#### *Eksempel:*

I meget høje bygninger er der udfordringer med at få plads til 3m<sup>2</sup> pulterrum pr. bolig i kælder; her ville det være hensigtsmæssigt, hvis man kan etablere depoter i boligerne.

### **Friareal**

Kravet om friareal på 30% af etageareal bør blødes op og vurderes konkret eller sættes ned til fx 20 %. Og det bør i hvert fald ikke være højere end 30 %. Forskningen viser, at de fleste unge i uddannelse har et ungdomsliv og ungdomshverdag, hvor studieliv, kæresteliv, kammerater-liv, boligliv, bydelsliv, byliv, weekendliv, natteliv, sociale medier liv m.m. 'flyder sammen' i hverdagen. De unge finder, møder og bruger friarealer i deres daglige færden og aktiviteter. Praksis hos projektudviklere viser, at det kan være svært at opfylde friarealkravet i flere af de tæt-by projekter, der er i gang.

Hvor taget anvendes til friareal, bør det tænkes ind tidligt i projektering at disponere de tekniske anlæg som ventilationshuse og ventilationsrør på tag, så disse placeres og organiseres kompakt og efterlader rum til ophold.

#### *Eksempel:*

I Artillerihuset er ventilationsrørs opbygning trykket i højden, så de efterfølgende kan inddækkes og benyttes som opholds- og siddeplinte.

## **Andet**

### **Affaldssortering**

Det stigende krav til kildesortering er en udfordring i meget små boliger. Der bør arbejdes med en fælles løsning for kildesortering f.eks. på etagerne.

### **P-arealer - dobbelt udnyttelse**

P-arealer i ungdomsboligafdelinger har vist sig meget lidt benyttet i byen, hvorfor områder på terræn ofte står ubrugte hen. I Artillerihuset, i Ørestad Nord på Amager, blev der i lokalplanen

indskrevet mulighed for, at p-pladser kunne etableres i udlæg med dobbelt udnyttelse. Arealet, der var udlagt til parkering og friareal, blev indrettet med optegning af boldbaner, huller i asfalt for opsæt af mobile boldspilnet, løse-flytbare møbler og rumskabende plantekasser; alle elementer der kan flyttes, hvis p- pladserne skal benyttes.

### **Tørring / luftning af tøj**

På p-arealer / eller tag kan der evt. etableres en udendørs løsning for at tørre og/eller lufte tøj.

### **Byttecentral**

Det kan overvejes at etablere et rum, der anvendes som byttecentral for de unge.

Med venlig hilsen og på vegne af BL 1. kreds

Maria Frey Fletting  
Afdelingschef, BL

**Fra:** [TMFKP BPM Rådhuspost](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Rådhusbestillinger](#)  
**Emne:** VS: ESB høringssvar til: Udkast til retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune  
**Dato:** 11. oktober 2022 15:01:02  
**Vedhæftede filer:** [Outlook-01bjfh5s.jpg](#)  
[Høringvar vedr retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i KK.pdf](#)  
[image001.png](#)  
[image002.png](#)

---

Kære Rådhuspost  
Skal denne til jer?  
Med venlig hilsen

**Tanja Felsted Thorsen**  
Sekretariatsmedarbejder  
BPM Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Telefon 3366 5600  
Mobil 2173 9452



---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Sendt:** 6. oktober 2022 12:47

**Til:** TMFKP BPM Rådhuspost <[raadhusposttilbyensanvendelse@tmf.kk.dk](mailto:raadhusposttilbyensanvendelse@tmf.kk.dk)>

**Emne:** VS: ESB høringssvar til: Udkast til retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune

**Til Jer**

Med venlig hilsen

**Linda Rosenquist Jensen**  
Teamkoordinator

Område for Bygninger  
Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3073  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200  
Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)  
EAN 5798009809452



---

**Fra:** Mick Scholtka <[mick@dsfnet.dk](mailto:mick@dsfnet.dk)>

**Sendt:** 6. oktober 2022 11:28

**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Emne:** ESB hørings svar til: Udkast til retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune

Til rette vedkommende

Danske Studerendes Fællesråd sender hermed vores hørings svar til: Udkast til retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune;

på vegne af Elev- og Studenterbevægelsen (ESB), der består af:

Danske Gymnasieelevers Sammenslutning (DGS),

Erhvervsskolernes ElevOrganisation (EEO),

Landssammenslutning af handelsskoleelever (LH),

Lærerstuderendes Landssammenslutning (LL),

Pædagogstuderendes Landssammenslutning (PLS),

Sammenslutningen af Danske Socialrådgiverstuderende (SDS),

Sygeplejerskestuderendes Landssammenslutning (SLS),

Studenterrådet ved Københavns Universitet

og Danske Studerendes Fællesråd (DSF).

Vi beklager forsinkelsen af vores hørings svar, vi håber det stadig kan blive brugt i processen for retningslinjerne.

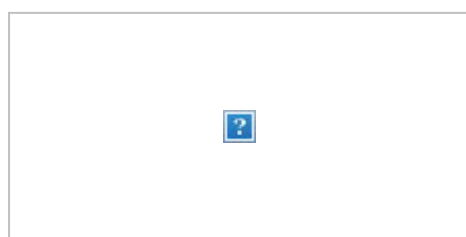
Ved spørgsmål eller lignende kan jeg Mick Scholtka, Uddannelsespolitisk Næstformand for Danske Studerendes Fællesråd, kontaktes på +45 2819 4501 eller [mick@dsfnet.dk](mailto:mick@dsfnet.dk).

--

De bedste hilsner / Kind regards

**Mick Scholtka**

Uddannelsespolitisk Næstformand / Vice President - Academic Affairs



**Danske Studerendes Fællesråd - National Union of Students in Denmark**

Jernbanegade 4, 2. tv, 1608 København V

M: +45 2819 4501

@: [mick@dsfnet.dk](mailto:mick@dsfnet.dk)



**Fra:** [TMFKP BPM Rådhuspost](#)  
**Til:** [Camilla Paludan Bruhn](#); [Amtul Shafi Malik](#)  
**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger  
**Dato:** 11. oktober 2022 14:44:12  
**Vedhæftede filer:** [image001.png](#)  
[image002.png](#)  
[image003.png](#)  
[image658796.png](#)  
[image005.png](#)  
[image004.png](#)

---

Hej med jer  
Skal I ikke have denne?

Med venlig hilsen

**Andreas Mateskovic Lydich**

Politisk koordinator  
BPM Sekretariat

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, Stuen, S010  
Postboks 380  
2300 København S

Telefon 3366 5600

Mobil 2173 8841

E-mail [m9s@kk.dk](mailto:m9s@kk.dk)

EAN 5798009809452



---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Sendt:** 11. oktober 2022 14:33

**Til:** TMFKP BPM Rådhuspost <[raadhusposttilbyensanvendelse@tmf.kk.dk](mailto:raadhusposttilbyensanvendelse@tmf.kk.dk)>

**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Hej igen

Der kom en rettelse.

Med venlig hilsen

**Linda Rosenquist Jensen**

Teamkoordinator

Område for Bygninger  
Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3073  
Postboks 416

2300 København S  
Telefon 3366 5200  
Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)  
EAN 5798009809452



---

**Fra:** Camilla Drachmann Gram <[cdg@nordstern.dk](mailto:cdg@nordstern.dk)>  
**Sendt:** 11. oktober 2022 13:55  
**Til:** TMFKP BPM OBV Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>  
**Cc:** Peter Riber <[prc@nordstern.dk](mailto:prc@nordstern.dk)>  
**Emne:** SV: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Manglede desværre en sætning i punkt 3 i første mail og den er tilrettet nu – beklager.

Med venlig hilsen / Best regards

**Camilla Drachmann Gram**

Direktør, Udvikling Øst

 [+45 2227 7652](tel:+4522277652)

 [cdg@nordstern.dk](mailto:cdg@nordstern.dk)



Havnen 5, 8700 Horsens | Vandtårnsvej 62A, 2. sal, 2860 Søborg  
Tlf. +45 7562 7900 | CVR-nr. 29205272 | [nordstern.dk](http://nordstern.dk)



---

**Fra:** Camilla Drachmann Gram  
**Sendt:** 11. oktober 2022 13:40  
**Til:** TMFKP BPM OBV Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>  
**Cc:** Peter Riber <[prc@nordstern.dk](mailto:prc@nordstern.dk)>  
**Emne:** SV: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Kære TMF

Tak for fremsendelse af udkast til retningslinjer for ungdomsboliger.

- Som vi læser oplægget, kan der placeres ungdomsboliger i eksisterende byområder samt i byudviklings- og byomdannelsesområder dvs. i næsten hele kommunen, hvilket er positivt.
- Minimumsarealet på en ungdomsbolig bør efter vores mening sættes lavere end 25 m<sup>2</sup> bruttoareal, da en optimering af adgangsareal ikke bør påvirke boligens kvalitet og minimumsareal på 13 m<sup>2</sup> (netto) bør derfor være det styrende.
- Fælles opholdsrum bør vurderes ud fra kvalitet fremfor et arealkrav pr. bolig. Et

krav om et meget stort fællesareal afledt af et stort antal boliger, vil i sidste ende belaste driftsøkonomi og dermed lejere. Se i øvrigt også punkt med placering i kælderarealer. Derudover opfordrer vi til, at der kigges på sammenhæng mellem 311 arealer og BBR/BR 18 arealer.

- Krav til antal handicapboliger vurderes sat højt. Hvis disse boliger ikke efterspørges, vil boligerne blive udlejet til personer uden handicap og formentlig til en højere husleje.
- Krav til depotrum bør også kunne opfyldes ved placering i den enkelte bolig og ikke kun udenfor boligen.
- Det kunne anbefales at se på boligreguleringsloven (boligsikring) i forhold til kravet om at etablere køkken i alle mindre boliger, da et tekøkken burde være nok, hvis der i øvrigt er etableret større fælles køkkener. Der er for nuværende et krav om køkken i boligen, hvis der skal kunne modtages boligsikring.
- Fælles opholdsrum kan i mange tilfælde sagtens placeres i kælder og stadig have en høj kvalitet med mange anvendelsesmuligheder f.eks. træning, filmklub, fest mv. I lighed med ovenstående punkt bør fælles opholdsrum vurderes ud fra den samlede kvalitet og anvendelsesmuligheder.

Jeg beklager, at vi ikke er kommet retur indenfor fristen, men håber dog stadig at I vil tage vores få bemærkninger med i det videre forløb og I er velkommen til at kontakte mig for yderligere drøftelse.

Med venlig hilsen / Best regards

**Camilla Drachmann Gram**

Direktør, Udvikling Øst

 [+45 2227 7652](tel:+4522277652)

 [cdg@nordstern.dk](mailto:cdg@nordstern.dk)



---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Sendt:** 8. september 2022 15:54

**Emne:** Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Til rette vedkommende

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København. Vi vil gerne have jeres input til vores udkast til retningslinjer. Vedhæftet finder I høringsbrev samt retningslinjerne.

Fristen for at sende jeres bemærkninger er den 5. oktober 2022.

Med venlig hilsen

**Amtul Shafi Malik**

AC-medarbejder  
Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN 5798009809452



# Høringsvar vedr. retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune

Elev- og Studenterbevægelsen, der består af:

Danske Gymnasieelevers Sammenslutning (DGS),

Erhvervsskolernes ElevOrganisation (EEO),

Landssammenslutning af handelsskoleelever (LH),

Lærerstuderendes Landssammenslutning (LL),

Pædagogstuderendes Landssammenslutning (PLS),

Sammenslutningen af Danske Socialrådgiverstuderende (SDS),

Sygeplejerskestuderendes Landssammenslutning (SLS),

Studenterrådet ved Københavns Universitet

Og Danske Studerendes Fællesråd (DSF),

har med interesse læst udkast til retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune. Vi har følgende kommentarer til udkastet.

Indledningsvist vil vi gøre opmærksom på, at ungdomsboligmanglen i København og omegn er stor. Vi har behov for at bygge flere ungdomsboliger, så både unge, der kommer til byen, og unge, der skal flytte hjemmefra, har en chance for at få en bolig. Problemet løses dog ikke kun ved at bygge flere boliger, prisen er af afgørende betydning.

Når vi ser på Danske elevers og Studerendes kollegieråds (DSK) boligundersøgelse i 2021, betaler hver fjerde elev eller studerende mere end deres SU i husleje. Det er nødvendigt at lægge et fokus på at bygge flere betalelige ungdomsboliger. Derfor mener vi, at retningslinjerne skal opfordre bygherrerne til overveje omkostningerne ved opførelsen af nye og ombygning til ungdomsboliger, da det har store konsekvenser for den efterfølgende husleje.

Herefter har vi følgende kommentarer til forslaget afsnit:

## **Placering af ungdomsboliger**

Det bør altid være en prioritering, at ungdomsboliger opføres med tilslutning til god offentlig transport og cykelmuligheder. Mange unge råder ikke over en bil, hvilket gør de fornævnte transportmuligheder nødvendigt. Derudover har afstanden til uddannelsesinstitutionen en stor betydning, derfor er det vigtigt at placere ungdomsboliger i nærheden af unges uddannelse. Mange unge har også uddannelseselementer langt fra deres uddannelsesinstitutioner såsom praktik, hvortil transportmulighederne fra boligen også skal indtænkes.

---

### **Danske Studerendes Fællesråd**

Ud over ungdomsboligens geografiske placering er det dog vigtigt at sætte boligen i relation til sociale fællesskaber. Mange unge vil gerne indgå i et fællesskab med andre unge, der hvor de bor. Derfor skal man i retningslinjerne være påpasseligt med at placere ungdomsboliger som supplement til familieboliger, hvor unge kan komme til at føle sig isoleret.

### **Boligstørrelse**

Når vi ser på boligens udformning, er det ikke kun størrelse, der er af betydning. Boligens længde og bredeforhold samt væggenes vinkler har stor betydning for udnyttelse af pladsen. Rektangulær opbygning, også i højden (skråvægge), skaber den bedste mulighed for at få plads til fornødenheder såsom senge, skabe, borde og stole mm.

### **Fællesfaciliteter**

Man skal specificere, hvor mange personer boligen er udtænkt til, da det ikke kun har en betydning for boligens størrelse og udformning. Boligens tilhørende fællesfaciliteter skal derfor dimensioneres pba. antal personer frem for antallet af tilknyttede boliger.

Når boligen er tilknyttet et fælleskøkken, stiller dette krav til dets størrelse. Unge kommer typisk sent hjem efter en lang dag på uddannelsesinstitutionen, og det er nødvendigt at give unge mulighed for at tilberede aftensmad indenfor en rimelig tidshorizont. Derfor mener vi, at køkkener skal udformes således, at halvdelen af de tilknyttede beboere kan lave på samme tid.

### **Tilgængelighed**

Vi er meget glad for fokus på boligernes tilgængelighed ift. unge med fysiske funktionsnedsættelser. Det er vigtigt, at udbuddet af boliger med bedre tilgængelighed også følger den nuværende stigningen af elever og studerende med en funktionsnedsættelse, som er kommet ind på uddannelserne.

Derimod mener vi også, at man i opbygning også indtænker en stigning af elever og studerende med en psykisk eller neurologisk funktionsnedsættelse. Det stiller nemlig også krav til boligens hensyn til disse funktionsnedsættelser.

*På vegne af Elev- og Studenterbevægelsen*

Mick Scholtka

Uddannelsespolitisk næstformand  
Danske Studerendes Fællesråd

**Fra:** [Annette Panduro](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Rådhusbestillinger](#)  
**Emne:** SV: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger  
**Dato:** 9. oktober 2022 16:57:16  
**Vedhæftede filer:** [image002.gif](#)  
[image003.png](#)

---

Kære Amtul

Tak for din mail.

Jeg skal beklage, at jeg ikke har svaret dig før nu, men jeg ventede på svar fra en anden person i min organisation.

Jeg kan oplyse, at jeg ingen bemærkninger har til høringsbrevet.

Med venlig hilsen/Best regards

Annette Panduro

Direktør

KKIK



Kollegiernes Kontor

I København KKIK

Dahlerupsgade 3, stuen

1603 København V

Tlf. 3363 0500

Læs vores privatlivspolitik her: [Privatlivspolitik KKIK \(kollegierneskontor.dk\)](#)

---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Rådhusbestillinger <BACBYRADHUSBESTILLINGER@tmf.kk.dk>

**Sendt:** 7. oktober 2022 14:25

**Til:** Annette Panduro <ap@kollegierneskontor.dk>

**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Kære Annette

Vi skrev sammen i sidste måned vedr. høring om udkast til retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger. Jeg kan se, at vi ikke har modtaget et høringssvar fra jer, og jeg vil derfor lige høre om det er fordi I ikke har nogle bemærkninger til retningslinjerne eller om det er fordi I ikke har haft mulighed for at se på dem endnu?

Vi er i hvert meget interesseret i jeres perspektiver og vil stadig gerne høre fra jer, såfremt I fortsat ønsker at sende jeres eventuelle bemærkninger. Vi har i de høringssvar som allerede er indkommet fra rådgivere og bygherrer af private ungdomsboliger identificeret nedenstående tre temaer, som der er fokus på, og hvor vi især gerne vil have jeres input.

- Boligstørrelse
- Opbevaringsmuligheder
- Fællesfaciliteter

Hvis I ønsker at sende jeres høringssvar, vil det være fornemt, hvis I kan sende dem til os senest den 14. oktober.

Hvis du/I har nogle spørgsmål, er I velkommen til at ringe til mig på tlf. 6155 8902

På forhånd tak.

Med venlig hilsen

**Amtul Shafi Malik**

AC-medarbejder

Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200  
Mobil 6155 8902  
E-mail [ka3t@kk.dk](mailto:ka3t@kk.dk)  
EAN 5798009809452

---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger

**Sendt:** 8. september 2022 15:54

**Emne:** Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Til rette vedkommende

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København. Vi vil gerne have jeres input til vores udkast til retningslinjer.

Vedhæftet finder I høringsbrev samt retningslinjerne.

Fristen for at sende jeres bemærkninger er den 5. oktober 2022.

Med venlig hilsen

**Amtul Shafi Malik**

AC-medarbejder  
Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN 5798009809452





**Fra:** [Amtul Shafi Malik](#)  
**Til:** [Camilla Paludan Bruhn](#)  
**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger  
**Dato:** 6. oktober 2022 09:03:21  
**Vedhæftede filer:** [image008.png](#)  
[image009.png](#)  
[image010.png](#)  
[image011.png](#)  
[image012.png](#)  
[image004.png](#)  
[image005.png](#)  
[image006.png](#)  
[image014.png](#)  
[image002.jpg](#)  
[image015.jpg](#)  
[image001.png](#)

---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>  
**Sendt:** 5. oktober 2022 15:17  
**Til:** Amtul Shafi Malik <[KA3T@kk.dk](mailto:KA3T@kk.dk)>  
**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Med venlig hilsen

**Linda Rosenquist Jensen**  
Teamkoordinator

Område for Bygninger  
Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3073  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200

Web [www.kk.dk](http://www.kk.dk)

EAN 5798009809452



---

**Fra:** Eva Ravnborg <[ERA@henninglarsen.com](mailto:ERA@henninglarsen.com)>  
**Sendt:** 5. oktober 2022 14:19  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>  
**Emne:** FW: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Kære Amtul  
Hermed vores kommentarer til de nye retningslinjer

- **Minimum størrelse, boliger**
  - Et fastsat min. nettoareal på 13 m2 for de enkelte boliger (tidligere 15 m2, så vidt jeg

husker).

På UMEUS har vi nettoarealer på ca. 10 m<sup>2</sup> værelse + 2 m<sup>2</sup> badekabine. Jeg mener det er absolut minimum, så det er fornuftigt med de 13 m<sup>2</sup>.

- Måske kan beskrivelsen 'attraktive fællesarealer' skærpes eller konkretiseres, så der stilles krav til funktion og kvalitet.



- **Vejledende praksis, boliger.**

- At køkken skulle generere behov for mere gulvareal bør afhænge af boligens udformning. Og måske er der behov for at skelne mellem et tekøkken (der ofte bare er med for at kunne få boligstøtte) og et regulært køkken.



- **Vejledende praksis, fællesarealer**

- Mindstearealet til fælles opholdsrum virker lavt.

- Ok med 15 boliger om hvert køkken, men bør i stedet beskrives som ml. 15-20 enheder.

Vores undersøgelser viser, at det gode spænd ligger mellem 15-20 boliger for hvert køkken, for at opnå den gode dynamik i kollegiekøkkenerne.



- **Opbevaringsrum**

Dette er et dilemma. Kravet er lidt i modstrid med tendensen om, at vi helt generelt bør bygge færre m<sup>2</sup>. Det virker ikke fornuftigt at bygge m<sup>2</sup> der ikke bliver brugt. På UMEUS er arealkravet indarbejdet i boligerne vha. skabe og opbevaringsløsninger under seng, men om løsningen er nok kan jeg ikke svare på. Det kunne være interessant at vide om de almindelige opbevaringsrum rent faktisk bliver brugt eller om man som studerende i stedet burde kunne leje rum efter behov, og dermed ikke behøver at bygge dem alle.



- **Parkering og cykler**

- Det virker helt uhensigtsmæssigt at etablere bilparkering til studerende i Kbh. Der bør selvfølgelig være parkeringsmulighed ifm. drift og levering af varer, afhentning af affald m.m. Men det er spild af potentielt gode fælles udearealer at have parkeringspladser.

- Til gengæld rigtig vigtigt med mange cykel-P. De bliver brugt hver og én.



Best regards,

Eva Ravnborg  
Market Director Denmark, Partner  
M [+45 6035 2152](tel:+4560352152)  
D [+45 8231 3152](tel:+4582313152)



Henning Larsen  
Vesterbrogade 76, 4.  
DK1620 Copenhagen V  
Denmark

[henninglarsen.com](http://henninglarsen.com)



Stay Curious. [Sign up for our monthly newsletter](#)

Henning Larsen Architects DK REG. NO. 18940884

Registered office: Vesterbrogade 76, 4., 1620 Copenhagen V

---

**From:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Sent:** 8. september 2022 15:54

**Subject:** Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Til rette vedkommende

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København. Vi vil gerne have jeres input til vores udkast til retningslinjer. Vedhæftet finder I høringsbrev samt retningslinjerne.

Fristen for at sende jeres bemærkninger er den 5. oktober 2022.

Med venlig hilsen

**Amtul Shafi Malik**

AC-medarbejder

Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE

Teknik- og Miljøforvaltningen

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S  
EAN 5798009809452



Classification: Confidential

Classification: Confidential

**Fra:** [Sandra Gonon](#)  
**Til:** [Amtul Shafi Malik](#)  
**Emne:** VS: Bemærkninger til udkast til retningslinjer for ungdomsboliger i Københavns Kommune  
**Dato:** 5. oktober 2022 14:52:38  
**Vedhæftede filer:** [CPH Village Høringssvar Københavns Kommunes Retningslinjer for Ungdomsboliger 2022 \(051022\) .pdf](#)  
[image001.png](#)

---

Jeg har bare denne fra Cph Village

/Sandra

---

**Fra:** Frederik Noltenius Busck <fnb@cphvillage.com>  
**Sendt:** 5. oktober 2022 12:06  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Emne:** Bemærkninger til udkast til retningslinjer for ungdomsboliger i Københavns Kommune

Til rette vedkommende

Her følger CPH Villages bemærkninger til udkast til retningslinjer for ungdomsboliger i Københavns Kommune.

Lad høre, hvis I skal bruge yderligere herfra.

—

**Frederik Noltenius Busck**  
**CO-CEO and Head of Land**



**E.** [fnb@cphvillage.com](mailto:fnb@cphvillage.com)  
**T.** +45 61 68 89 16  
**A.** Refshalevej 161 F st. 1432 København K  
**W.** [www.cphvillage.com](http://www.cphvillage.com)

København d. 5. oktober 202

## **Hørings svar Københavns Kommunes retningslinjer for ungdomsboliger 2022**

CPH Village er blevet indbudt til at kommentere Københavns Kommunes udkast til retningslinjer for studieboliger. Vi antager derfor at retningslinjerne også er tiltænkt at gælde for sagsbehandlingen af midlertidige studieboliger.

### **Generel kommentar:**

CPH Village mener, at gældende myndighedspraksis i Københavns Kommune for behandling af midlertidige studieboliger overordnet set er tilfredsstillende.

Vi er derfor imod, at udkastet til retningslinjer for ungdomsboliger også skal gælde for midlertidige studieboliger og dermed potentielt vil ændre gældende myndighedsbehandling for midlertidige studieboliger.

Kommunen bør i vores optik enten undtage midlertidige studieboliger for retningslinjerne eller ændre retningslinjerne, så det tydeliggøres, at de vil dække fire forskellige kategorier af boliger med forskellige krav til hver kategori.

- permanente kollegieboliger
- permanente ungdomsboliger
- permanente studieboliger
- midlertidige studieboliger

Ændrer kommunen den gældende praksis for bygge- og ibrugtagningstilladelser til midlertidige studieboliger, som udkastet lægger op til, er der overhængende risiko for, at kommunen i praksis lukker ned for CPH Villages udbygning af midlertidige studieboliger.

Nedenfor følger konkrete kommentarer til udvalgte afsnit i udkastet og forslag til ændringer, som vil muliggøre, at CPH Village kan fortsætte sin udbygning af midlertidige studieboliger i København. Samtidig følger forslag, som vi mener, vil højne den generelle boligkvalitet og sikre mere økonomisk, socialt og miljømæssigt bæredygtigt byggeri både til unge og studerende, men også til resten af boligsektoren.

## Boligstørrelse

- CPH Village nuværende boliger er to værelser af 11m<sup>2</sup> inkl. køkken med delt bad/wc og entre. Boliger er i alt 30m<sup>2</sup> netto og 40m<sup>2</sup> brutto. Der er givet byggetilladelser til denne boligtype i vores første fire byggesager.
- CPH Village har for nuværende huslejer 15% under gennemsnittet og CO<sub>2</sub> aftryk 50% under gennemsnittet (5 kg CO<sub>2</sub>/m<sup>2</sup>/år i indlejret CO<sub>2</sub>). Dette opnås ved en bedre udnyttelse af rum i aller bredeste forstand. Mindre private boliger og i stedet større og aktivt faciliterede fællesarealer.
- CPH har forståelse for minimumsstørrelser for at modvirke spekulation på et presset marked, men i vores tilfælde med en 10-årig business case, kan vi ikke både bygge boliger på 16 m<sup>2</sup> netto og samtidig sikre betalelige huslejer.
- CPH Village har i tidligere projekter arbejdet med m<sup>3</sup> fremfor m<sup>2</sup>, da det i vores optik er den bedste måde at sikre boligkvalitet for pengene.
- Som eksempel vil vores værelser på 11 m<sup>2</sup> være på 27.5m<sup>3</sup> ved opfyldelse af standard krav på 2.5m loftshøjde. Med vores nuværende en loftshøjde på 3.0m er vores 11m<sup>2</sup> værelser 33m<sup>3</sup>, således 5,5 m<sup>3</sup> mere end ved standardkrav til loftshøjde på 2,5m og en entydig fokus på m<sup>2</sup>.
- Den øgede lofthøjde fra 2.5 til 3.0m muliggør en hems. I CPH Villages værelser på 2,6 meters bredde vil der med en hems i bredden på 1.6m sikres et yderligere gulvareal på 4.5m<sup>2</sup>. Dermed opnås der tilsvarende gulvareal på 11 m<sup>2</sup> med 3.0 meter til loftet som ved 16m<sup>2</sup> værelse med en loftshøjde på 2.5, da der ikke er mulighed for hems med loftshøjden på 2.5m. Se 3D model af en CPH Village bolig, der visualiserer dette i fodnoten her.<sup>1</sup>
- Skal CPH Village honore boligstørrelse i udkastet til retningslinjer for ungdomsboliger vil det betyde, at CPH Villages boliger bliver 25% større. Det vil i træskolængder betyde, at vores boliger får 25% højere CO<sub>2</sub> aftryk og bliver 25% dyrere.

---

<sup>1</sup> <https://my.matterport.com/show/?m=syBz1dknZU2>

- Udsigt til 25% højere CO2 aftryk og huslejer som formentlig vil lægge sig godt over gennemsnittet, vil betyde, at CPH ikke bygger flere studieboliger. Det vil måske kunne lykkes kommercielt, men det vil være imod CPHs mission og vision og vi vil derfor ikke løfte denne opgave.
- I praksis vil det formentlig betyde færre studieboliger i København, da CPH for nuværende er eneste aktør på markedet med midlertidige studieboliger. CPH Village har for nuværende bygget små 500 studieboliger, har yderligere godt 400 under opførsel og har godt 1000 yderlige i pipeline.
- En helt overordnet pointe er, at Københavns Kommune bør arbejde for drastisk og med meget kort tidshorisont at nedbringe mængden af m<sup>2</sup> per person på en vis, som sikrer høj livskvalitet for borgerne, i lyset af klimakrise, stigende ulighed og kollaps af økosystemer.<sup>2</sup> Her bør man arbejde med m<sup>3</sup> og 90% nedbringelse af materialemængder i byggeriet som vejledende principper og ikke hæve minimumskrav til boligstørrelser.

## **Forslag vedr. boligstørrelse:**

- *Værelse på min. 11 m<sup>2</sup> inkl. køkken netto tillades, med adgang til delt entre og bad og WC. Som minimum for midlertidige studieboliger.*
- *Boligstørrelse på min. 30 m<sup>2</sup> netto for boliger med 2 værelser og del entre og bad og WC. Som minimum for midlertidige studieboliger.*
- *Loftshøjde i værelser på min 3.0m. I bad, WC og entre kan loftshøjden være min. 2.5m. Som minimum for midlertidige studieboliger.*

*Som minimum bør retningslinjerne være forskellige for på den ene side permanente kollegie, ungdoms- og studieboliger og på den anden side midlertidige studieboliger.*

*Den eksisterende myndighedspraksis for midlertidige studieboliger vedr. boligstørrelser fortsættes.*

*Ændres gældende praksis for boligstørrelser for midlertidige studieboliger som fremgår af udkastet, vil det betyde, at CPH Village, medmindre byggepriserne og materialernes CO2 udledning mod forventning falder drastisk, ikke vil kunne fortsætte udbygningen af midlertidige studieboliger i Københavns Kommune.*

---

<sup>2</sup> <https://reductionroadmap.dk/>



## Tilgængelighed

- Der henvises til tidligere byggetilladelser med tilhørende dispensationer på CPH Village midlertidige studiebolig projekter.
- CPH Village har dedikerede boliger med adgangsforhold til alle fællesarealer og funktioner. CPH Village har i de fire års driftsperiode i de fire bebyggelser ikke haft udfordringer med den løsning.
- CPH Village er tilhænger af boliger med øget tilgængelighed. Til kommunes orientering har CPH Village i vores fire-årige drift i forskellige bebyggelser endnu ikke modtaget en ansøgning fra personer med behov for øget tilgængelighed.

## **Forslag vedr. tilgængelighed:**

*CPH Village bakker op Københavns Kommunes forslag om 1 til 20 boliger indrettes til personer med bevægelseshandicap i midlertidige studieboliger og foreslår samtidig kommunen at undersøge behovet inden retningslinjerne iværksættes, så der sikres den rigtige balance mellem efterspørgsel og udbud.*

## Opbevaringsrum

- CPH Village beboere har ikke efterspurgt noget der ligner den kapacitet der foreslås til opbevaring i udkastet til retningslinjerne. Øget plads til opbevaring vil fjerne plads til boliger og friareal og dermed fordyre byggeri og i sidste ende bidrage til øget husleje for beboerne.
- CPH Villages har erfaring med at opbevaringsrum ikke udnyttes til genstande, der benyttes regelmæssigt. Snarere er opbevaringsrum - også i studieboliger - et midlertidigt opbevaringsrum inden sagerne ryger i storskrald.
- CPH Village mener at opbevaringsrum opfordrer til en livsstil, hvor man i privat regi tilegner sig unyttige genstande. I vores optik bør man i stedet understøtte en deling af disse genstande for at fremme både den økonomiske, den sociale og miljømæssige bæredygtighed.

**Forslag vedr. opbevaringsrum:**

*CPH Village foreslår at kravet for opbevaringsrum til midlertidige studieboliger skal være til 1m3 eller 1m2 pr. bolig, samt at disse kan placeres både i boliger og uden for boliger.*

**Parkering**

- CPH Village beboere kører ikke i bil, men på cykel.
- Parkeringspladser fordyrer boliger, begrænser friareal og biodiversitet og bidrager til øget CO2 udledning.
- CPH Village opfordrer til at Københavns Kommune benytter retningslinjerne til at være et første skridt mod at sikre en CO2 neutral by i alle scopes og derfor ikke stiller krav til alm. parkeringspladser til hverken permanente kollegie-, ungdoms- og studieboliger samt midlertidige studieboliger.
- Der bør fortsat være krav til parkeringspladser til personer med bevægelsesudfordringer.

**Forslag vedr. parkering:**

*Københavns bør fjerne kravet om almindelige parkeringspladser ifm. opførelsen af studieboliger, men fortsat stille krav om parkeringspladser til personer med bevægelseshandicap.*

**Fra:** [TMFKP BPM OBY Jura](#)  
**Til:** [TMFKP BPM OBY Rådhusbestillinger](#)  
**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger  
**Dato:** 3. oktober 2022 11:26:17  
**Vedhæftede filer:** [image003.png](#)  
[Høringsbrev om ungdomsboligretningslinjer.pdf](#)  
[Retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger.pdf](#)  
[image001.png](#)

---

Hej rådhisteam

Kan det passe, at denne er til jer?

Med venlig hilsen

**Birgitte Søgaard**

Jurist

Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 4085  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200  
Direkte 2044 7230  
E-mail [birsog@kk.dk](mailto:birsog@kk.dk)  
EAN 5798009809452



---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Sendt:** 3. oktober 2022 09:44

**Til:** TMFKP BPM OBY Jura <[OBYJura@kk.dk](mailto:OBYJura@kk.dk)>

**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Kære Jura

Vil I tage jer af vedhæftede henvendelse.

Med venlig hilsen

**Marianne Kragh**

Administration af Byggesager

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S



**Fra:** Mai-Britt Hansen <[mh@gefiongroup.com](mailto:mh@gefiongroup.com)>

**Sendt:** 29. september 2022 15:59

**Til:** TMFKP BPM OBV Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Cc:** Carsten Lygum <[cl@gefiongroup.com](mailto:cl@gefiongroup.com)>; Thomas W. Færch <[twf@gefiongroup.com](mailto:twf@gefiongroup.com)>

**Emne:** VS: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

**Til rette vedkommende**

**Hermed følger vores bemærkninger til København Kommunes Retningslinjer for ungdomsboligbyggeri :**

### **Generelt**

- Vejledningen kunne med fordel have en indholdsfortegnelse, da overblikket i vejledningen og sammenhængen mellem afsnittene kan synliggøres bedre.

### **1.3.1 Bygningens indretning**

#### Ad Boligstørrelse (s. 3):

- En definition af hvad der som minimum indgår i begrebet "attraktive fællesarealer" savnes.
- Det kunne præciseres at "køkken" jf. BR18, §203, kan indrettes som kogeniche i boliger under 50 kvm.

#### Ad Fællesfaciliteter (s. 3):

- Tæller fælles opholdslokale med køkken for hver 15 1-rums boliger, med i opfyldelse af kravet om fælles opholdsrum svarende til 1 ½ m<sup>2</sup> pr. bolig?
- Praksis angående 1-rums boliger, hvor der kan etableres opholdslokale med fælles køkken, for hver 15 boliger, bør udvides til at kunne omfatte større opholdslokale med flere køkkener for fx hver 30 boliger.
- For det tilfælde at der etableres fælles wc- og badefaciliteter, er der da en vejledende praksis for fordeling, lige som det gør sig gældende for fælles køkken?

#### Ad Tilgængelighed (s. 4):

- Såfremt der er tilstrækkeligt med nødudgange med niveaufri adgang, bør kravet om at alle yderdøre skal opfylde kravet om niveaufri adgang kunne fraviges - fx ved kælderdøre eller ved niveauforskelle i terræn. Alternativt bør det præciseres at der ved en konkret vurdering kan dispenseres, for enkelte yderdøre.

#### Ad Opbevaringsrum (s. 4):

- Der findes gode eksempler på at man indarbejder opbevarings-løsninger i boligen. Denne mulighed kunne man med fordel åbne op for.

### **2 Eksempler på velfungerende elementer i ungdomsboliger**

Generelt kommer der flere steder i afsnittet konkrete retningslinjer, som ikke er beskrevet andre steder i vejledningen og som med fordel kan indskrives i pkt. 1.3.1, således at man som aktør ikke skal lede i en tekst til eksempler efter supplerende retningslinjer.

Fx på s. 13, 2.2.4 Cykel- og bilparkering, "*.... Færre bilparkeringspladser end lokalplanens krav, kræver dispensation*", kunne med fordel stå under afsnittet om parkering i pkt. 1.3.1.

#### Ad 2.2.3 Udendørsarealer (s. 12):

- Det forekommer modsigende at der her henvises til at etablering af hævede opholdsarealer på fx tagterrasser kræver en konkret vurdering, når der i retningslinjernes punkt 1.3.1, Friareal (s. 4) står : *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).*

#### Ad 2.2.5 Vaskeri (s. 14):

- Det bør være en mulighed at placere vaskeri i kælder. Dette skal ligeledes fremgå i pkt. 1.3.1.

Fortsat god dag.  
Med venlig hilsen / Best regards

Mai-Britt Hansen  
Senior Projektudviklingschef  
M +45 25 19 14 04

[Følg os](#)



Gefion Group A/S • CVR nr. 3704 2560  
Østergade 1, 1. sal • 1100 København K  
T +45 70 23 20 20 • [gefiongroup.com](http://gefiongroup.com)

---

**Fra:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>

**Sendt:** 8. september 2022 15:54

**Emne:** Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Til rette vedkommende

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København. Vi vil gerne have jeres input til vores udkast til retningslinjer.

Vedhæftet finder I høringsbrev samt retningslinjerne.

Fristen for at sende jeres bemærkninger er den 5. oktober 2022.

Med venlig hilsen

**Amtul Shafi Malik**

AC-medarbejder  
Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN 5798009809452



Gefion Group A/S' privatlivspolitik er tilgængelig her: <http://gefiongroup.com/p/gefion-group/privatlivspolitik>. Denne e-mail med eventuelle vedhæftninger er fortrolig. Hvis du har modtaget den ved en fejl, bedes du venligst slette den fra dit system, undgå at bruge eller videregive oplysningerne på nogen måde og straks give mig besked.

Gefion Group A/S' privatlivspolitik er tilgængelig her: <http://gefiongroup.com/p/gefion-group/privatlivspolitik>. Denne e-mail med eventuelle vedhæftninger er fortrolig. Hvis du har modtaget den ved en fejl, bedes du venligst slette den fra dit system, undgå at bruge eller videregive oplysningerne på nogen måde og straks give mig besked.



**Fra:** [Susanne Sinkjær](#)  
**Til:** [TMFDL BPM OBY Byggesager Jura](#)  
**Cc:** [Marianne Kragh](#); [Linda Rosenquist Jensen](#)  
**Emne:** VS: Afv søs FW: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger  
**Dato:** 5. oktober 2022 11:49:39  
**Vedhæftede filer:** [image002.png](#)  
[Høringsbrev om ungdomsboligretningslinjer.pdf](#)  
[Retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger.pdf](#)  
[221004 Høring NREP kommentarer.pdf](#)  
[image001.png](#)

---

Hej

Iflg SØS sendes den til jer

( Jeg tror bare, at den skal videresendes til Jura, som har sendt den oprindelige mail )

Med venlig hilsen

**Susanne Sinkjær**  
Kontorassistent  
Byggesagsinformation

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13, 3. sal  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 5200  
Direkte 3044 8952  
E-mail [sussin@kk.dk](mailto:sussin@kk.dk)  
EAN 5798009809452



---

**Fra:** Mads Fjeldhoff <maaf@nrep.com>  
**Sendt:** 4. oktober 2022 10:20  
**Til:** TMFKP BPM OBY Bygninger <bygninger@kk.dk>  
**Cc:** Morten Graven Bilde <mobi@nrep.com>  
**Emne:** Afv søs FW: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Tak for invitationen til at give inputs på jeres udkast til retningslinjer.

Venligst se vores kommentarer til udkastet i **vedhæftede** fil "221004\_Høring\_NREP kommentarer". Vi er naturligvis til rådighed i tilfælde af spørgsmål.

Venlig hilsen  
Mads Fjeldhoff

### Mads Fjeldhoff



Southamptongade 4  
2150 Nordhavn - Denmark

M +45 2537 6370  
T +45 3948 4900  
E [mads.fjeldhoff@nrep.com](mailto:mads.fjeldhoff@nrep.com)

nrep.com

This message is confidential and intended only for the addressees named therein. The message may contain legally privileged information or be otherwise protected by law. If you are not the intended recipient, please let the sender know by return email and immediately delete this message and its attachments without reading, copying or printing it or disclosing its contents to anyone.

---

**From:** Michael Christian Helbo <[MCH@nrep.com](mailto:MCH@nrep.com)>  
**Sent:** 9. september 2022 11:04  
**To:** Mads Fjeldhoff <[maaf@nrep.com](mailto:maaf@nrep.com)>; Morten Graven Bilde <[mobi@nrep.com](mailto:mobi@nrep.com)>  
**Subject:** Fwd: Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

---

**From:** TMFKP BPM OBY Bygninger <[bygninger@kk.dk](mailto:bygninger@kk.dk)>  
**Sent:** Thursday, September 8, 2022 9:53:33 AM  
**Subject:** Høringsbrev - Retningslinjer for ungdomsboliger

Til rette vedkommende

Teknik- og Miljøforvaltningen har udarbejdet retningslinjer, som skal give ansøgere og aktører indsigt i de krav og rammer, som stilles i byggesagsbehandlingen af kollegie-, ungdoms-, og studieboliger i København. Vi vil gerne have jeres input til vores udkast til retningslinjer. Vedhæftet finder I høringsbrev samt retningslinjerne.

Fristen for at sende jeres bemærkninger er den 5. oktober 2022.

Med venlig hilsen



**Amtul Shafi Malik**

AC-medarbejder  
Byggesager Jura

---

KØBENHAVNS KOMMUNE  
Teknik- og Miljøforvaltningen  
Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN 5798009809452



You can find the last latest version of the privacy notice for NREP [here](#). If you have any questions regarding NREP's processing of personal data, please contact us at [privacy@nrep.com](mailto:privacy@nrep.com).

## Bemærkninger til udkast til retningslinjer for ungdomsboligbyggeri i Københavns Kommune (jf. F2-dokumentnummer 1829791)

### Side 1, tekstboks "Kollegie- og ungdomsboliger"

- Det bør for kollegieboliger være en præmis, at brugerne er studieaktive. Se som reference 2. afsnit i tekstboks "Studieboliger (midlertidige)". Kan "Studieboliger" få sin egen kategori?

### Side 2, kapitel 1.1, 3. afsnit

- Hvis de nedre grænser (pt. hhv. 13 og 25 kvm.) reduceres – evt. i næste kommuneplan – vil det muliggøre flere billige boliger som desuden kan kvalificere brugeren til boligstøtte.

### Side 2, kapitel 1.2

- Det bør prioriteres at udlægge grundstykker eksklusivt til studieboliger (med studiepligt) i fremtidige master-/lokalplaner. Desuden bør bygningsdybder på minimum 15 meter tillades for at muliggøre mere effektive bygningskroppe, som kan bidrage til billigere studieboliger.

### Side 4, kapitel 1.3.1, Boligstørrelse, 2. afsnit

- Der opfordres til, at forvaltningen også arbejder for at fremme lokalplaner, hvor der er indarbejdet mulighed for at opføre studieboliger, hvor nettoarealet er ned til 13 kvm på betingelse af attraktive fællesarealer, eksempelvis kunne lokalplanen foreskrive ned til netto 13 kvm på betingelse af fælleskøkkener. Denne løsning kunne med fordel også gøres mere formel i den næste kommuneplan.

### Side 4, kapitel 1.3.1, Opbevaringsrum, 1. afsnit

- Vedr. "fx cykler": Det virker uhensigtsmæssigt *både* at stille krav til cykler i opbevaringsrum *samtidig* med krav om 4 cykelparkeringspladser pr 100 kvm. Vi har på vores studieboligejendomme samt i vores research om studieboliger ikke erfaring med brugerbehov for opbevaring af større genstande.

### Side 8, kapitel 2.1.2, 2. afsnit

- Bemærkningen om brandmæssig udfordring er irrelevant i dette dokument: Der findes flere gode måder at løse de brandmæssige udfordringer på, og den gældende lovgivning skal til enhver tid overholdes. Korridor gange bidrager til at muliggøre flere billige boliger til de studerende i København.

### Side 12, kapitel 2.2.3, Affald og cykelparkering

- Pladskrav til kildesortering bør afstemmes med studerendes faktiske behov og ikke som i dag, hvor én *studiebolig* sidestilles med én *familiebolig*. Dette bør også få betydning på afregning for renovation.