



Notat

Bilag 4 Forvaltningens bemærkninger til høringsvar

Teknik- og Miljøforvaltningen behandlede den 20. juni 2022 indstilling om retningslinjer for byggeri af ungdomsboliger. Ved denne behandling, sendte udvalget indstillingen tilbage til forvaltningen med henblik på at få retningslinjerne i høring hos en udvidet høringskreds.

Forvaltningen har derfor sendt retningslinjerne i høring hos, otte bygherrer, fire studenter- og kollegieorganisationer, fire tegnestuer samt én interesseorganisation for almene boliger.

Forvaltningen modtog otte høringsvar fra følgende:

- Danmarks almene boliger (BL)
- DSF Danske studerendes fællesråd (DSF)
- KKIK Kollegierne's Kontor (havde ingen bemærkninger)
- Nordstern (Nordstern)
- Henning Larsen (Henning Larsen)
- CPH Village (CPH)
- Gefion (Gefion)
- NREP (NREP)

A) Høringsvar

Høringsvarene berører følgende temaer:

- 1) Boligstørrelse (BL, DSF, CPH, Nordstern, Henning Larsen, NREP)
- 2) Fællesfaciliteter/opholdsrum (BL, DSF, Nordstern, Gefion, Henning Larsen)
- 3) Opbevaring (CPH Village, BL, Nordstern, Gefion, Henning Larsen, NREP)
- 4) Friarealer (BL)
- 5) Parkering (CPH Village, BL, DSF, Henning Larsen)
- 6) Tilgængelighed (DSF, CPH Village, Nordstern, Gefion)
- 7) Placering af ungdomsboliger (DSF, Nordstern)
- 8) Affaldssortering og byttecentral (NREP, BL)
- 9) Øvrige, så som prisen på boliger (CPH, DSF), studieboliger udlæg i lokalplaner (NREP), brand (NREP), at der skelnes mellem ungdoms og midlertidige studieboliger (CPH Village, NREP)

Forvaltningens bemærkninger til høringsvarene

1) Boligstørrelse

BL skriver at de langt hen ad vejen er enige i retningslinjerne omkring boligstørrelse, men gør opmærksom på at der ved deleboliger kan være

04-11-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 16846

Dokumentnummer i F2
62665

Sagsnummer i eDoc
2022-0347352

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

en udfordring hvis arealerne ikke fordeles nogenlunde ligeligt mellem beboerne. Samtidig gør de opmærksom på, at det bør specificeres i retningslinjerne, at der alene stilles krav om enkelmandsseng i boligen og ikke en dobbeltseng.

Ifølge Danske Studerendes Fællesråd er det ikke kun boligstørrelsen, der er af betydning. Boligens dimensioner samt eventuelle skråvægge har stor betydning for udnyttelse af pladsen. De skriver, at rektangulær opbygning, også i højden (dvs. uden skråvægge), skaber den bedste mulighed for at få plads til den nødvendige indretning som senge, skabe, borde, stole mm.

Nordstern ønsker, at minimumsstørrelsen på en ungdomsbolig sættes lavere end de 25 m², da udformning af adgangsarealer ikke bør påvirke boligkvaliteten. De 13 m² (netto) bør derfor være det styrende, fremfor de 25 m² (brutto).

Flere bemærker, at der i retningslinjerne bør skelnes mellem et tekøkken og et reelt køkken ift. krav om minimum gulvareal. Mange små ungdomsboliger har et lille tekøkken, som ikke bør sidestilles med et køkken, der kræver, at gulvarealet udvides med 3 m² ekstra hvis køkkenet er integreret i opholdsrummet.

CPH Village bemærker, at minimumskravene i m² ikke nødvendigvis er hensigtsmæssigt. De arbejder i stedet ud fra m³, da det i deres optik sikrer mest boligkvalitet for pengene. De ønsker at bygge lidt færre kvadratmeter, men i stedet udvide loftshøjde, hvilket også giver mulighed for at lave en hems, der frigiver gulvplads.

Henning Larsen tilkendegiver at minimumsarealet på de 13 m² netto er fornuftigt.

NREP opfordrer til, at forvaltningen arbejder på at fremme lokalplaner, hvor der er indarbejdet mulighed for at opføre studieboliger, hvor nettoarealet er ned til netto 13m² på betingelse af attraktive fællesarealer og fælleskøkkener. Denne løsning kunne med fordel også gøres mere formel i den næste kommuneplan.

Forvaltningens bemærkninger:

Hvis der udvikles et projekt, hvor der opstår tvivl om, hvordan retningslinjerne skal overføres til det konkrete projekt, så anbefaler forvaltningen at ansøger går i dialog med kommunen.

Ungdomsboliger skal indrettes med køkken, der som minimum overholder kravene i BR18, § 203 om mulighed for at indrette kogeniche i boliger under 50 m². Retningslinjerne skal forstås således at opholdsrummets frie gulvareal skal udvides med 3 m², uafhængigt af antal af køkkenelementer.

Forvaltningens retningslinje om størrelserne på ungdomsboliger tager udgangspunkt i kommuneplan 2019, hvor minimumsstørrelsen på en ungdomsbolig er angivet som 13 m² (netto), hvor det resterende areal placeres i attraktive fællesarealer.

Forvaltningen vurderer, at boligstørrelse skal angives i kvadratmeter som anført i kommuneplanen, da det giver det bedste grundlag for forventningsafstemning i stedet for angivelse i kubikmeter. Retningslinjerne har til hensigt at udgøre minimumskrav og udelukker ikke mulighed for at forøge loftshøjde over det påkrævede, efter

bygningsreglementets bestemmelser. Boliger kan også suppleres med hems. Areal af hems på op til 4,5 m² kan dog ikke indgå i beregning af boligareal.

Kommunen kan ikke fastsætte regler om, hvorvidt boligen skal indrettes med enkelt- eller dobbeltseng.

2) Fællesfaciliteter / opholdsrum

Flere af høringssvarene kommer ind på, at mindstearealet på fælles opholdsarealer virker lavt.

Det gode eksempel for fælleskøkkener bør ifølge Henning Larsen have et spænd på 15-20 boliger for hvert køkken, da det ifølge deres undersøgelser giver en god dynamik. Gefion foreslår at det bliver muligt at udvide opholdslokalerne med fælleskøkkener, og i sådanne tilfælde udvide til køkken for hver 30 boliger.

Nordstern bemærker, at fællesopholdsrum bør vurderes ud fra kvalitet frem for et arealkrav pr. bolig, bl.a. fordi et krav om et meget stort fællesareal afledt af et stort antal boliger, vil belaste driftsøkonomi og dermed lejere. Nordstern bemærker også at opholdsrum bør kunne placeres i kælder og fortsat være af høj kvalitet. Ifølge dem bør det være den samlede kvalitet og anvendelsesmuligheder, der er afgørende.

BL fremfører i deres høringssvar, at det ikke altid er hensigtsmæssigt at etablere fællesrum på hver etage. Argumentet er, at ved få boliger, vil fællesarealerne udgøre et lille areal, og vil være dyrere at etablere og derfor er det bedre, hvis der opføres ét brugbart rum på den ene af etagerne. Fælles opholdsrum bør etableres med glaspartier, så beboere kan se, at "der er nogen hjemme". Dertil belyser høringssvaret, at der i gangarealer, også bør indtænkes udposninger, opholds- og studienicher, så de unge mødes og fællesskaber opstår ubesværet.

Dansk Studerendes Fællesråd skriver, at fællesfaciliteternes bør dimensioneres på baggrund af antal personer frem for antallet af boliger. Fælleskøkkener bør udformes således, at halvdelen af de tilknyttede beboere kan lave mad på samme tid.

Forvaltningens bemærkninger:

Forvaltningens vurdering af fælles opholdsarealer sker med udgangspunkt i bygningsreglementets bestemmelser om indretning af boliger (BR18 §§ 199-213). Kravet til fællesrum udspringer af, at ungdomsboligernes størrelse og udformning vurderes til ikke at overholde bestemmelserne i sig selv. Forvaltningen betragter derfor fællesrum som en forlængelse af boligerne, der skal overholde de samme krav som boligen.

Ifølge bygningsreglementet, skal opholdsrum, arbejdsrum mm. være placeret så der er lys og udsyn. Samtidig fastlægges det i bygningsreglementet, at beboelsesrum og køkkener ikke placeres under terræn. Af denne grund, kan forvaltningen ikke godkende arealer, der skal anvendes til dagligt ophold, hvis de ligger under terræn.

Det er muligt at placere fællesrum på én eller flere etager, så længe det er hensigtsmæssigt placeret ift. beboerne i ejendommen/enheden. Ved

større boligbyggerier, hvor der er flere etager, er det forvaltningens indtryk, at det fungerer godt, at der er fællesarealer på hver etage, da det giver en god dynamik fx køkkener med opholdsmuligheder. Vi henleder opmærksomheden på at der i oplægget til retningslinjerne ikke stilles krav om at der udføres fællesrum på hver etage, men at det anbefales.

Hvis der ikke etableres kogeniche i boligenhederne, skal der etableres køkken i fællesarealerne. Herudover vurderer forvaltningen at der ikke er hjemmel til at kræve, at fællesrum indrettes med køkken. Forvaltningen er dog enig i bemærkningen om, at det er vigtigt at rummene indrettes, så det er hensigtsmæssigt for beboerne og fællesskabet bl.a. ved at skabe funktionszoner med et naturligt flow imellem.

3) Opbevaring

Flere af høringsvarene efterspørger, at opbevaring kan etableres i boligen lige så vel som udenfor boligen. BL skriver at det i nogle bebyggelser giver en bedre arealudnyttelse når depotrum placeres i boligen, eksempelvis i forbindelse med installationsskakt. Herudover efterspørges en uddybning af om kravet til størrelsen på opbevaringsrummene er 1,5 m² og/eller 3m³ depot.

CPH Village oplyser, at deres brugere ikke har efterspurgt noget der ligner den kapacitet, der foreslås til opbevaring i retningslinjerne, og foreslår, at der i stedet stilles krav om 1m²/1 m³ til opbevaring pr. bolig, samt at depotrum kan placeres både i eller udenfor boligen.

Henning Larsen gør sig overvejelser omkring kravet til opbevaring kontra tendensen om, at vi generelt bør bygge færre m² og efterlyser mere konkret viden om, om depotrummene rent faktisk bliver brugt.

NREP skriver at de ikke har erfaring med at der er behov hos beboerne for opbevaring af større genstande, samt at det virker uhensigtsmæssigt at der både stilles krav til cykelparkeringspladser samt opbevaringsrum til større genstande herunder cykler.

Forvaltningens bemærkninger:

Bygningsreglementet stiller krav til at der etableres et tilstrækkelig og aflukket areal til opbevaring af større brugsgenstande, så som cykler, barnevogne, rollatorer mv. De foreslåede 1 m² / 1 m³ vurderes ikke at opfylde dette krav.

Opbevaringskravet på 1½ m² og 3 m³ svarer til et rum med et gulvareal på 1½ m² med mindst 2 m til loftet. Forvaltningen henleder opmærksomheden på at bygningsreglementet ikke stiller krav om et separat opbevaringsrum pr. bolig. Forvaltningen kan derfor ikke udelukke, at andre løsninger også lever op til bygningsreglementets bestemmelser.

4) Friarealer

BL fremfører i deres høringsvar bl.a. at kravet om friareal bør vurderes konkret eller sættes ned til 20 %. I deres optik er det ikke arealer, der bruges af de unge, samt at det er vanskeligt at opfylde friarealkravet i flere

igangværende projekter i den tætte by. De fremfører også, at hvis friarealer etableres på taget, da skal det indtænkes tidligt i projekteringen, så de tekniske anlæg placeres og organiseres kompakt og efterlader et reelt rum til ophold.

Forvaltningens bemærkninger:

Krav til friareal er i kommuneplanens rammer fastlagt til at udgøre 30 % af etagearealet for ungdomsboliger, og det er dette forvaltningen således tager udgangspunkt i. Hvis der er en lokalplan for området, der regulerer de pågældende forhold, vil det være lokalplanens bestemmelser, der gør sig gældende.

Friarealprocenten har indflydelse på, hvor tæt der bygges og dermed for dagslysforhold.

Forvaltningen anbefaler også, at de tekniske anlæg placeres og organiseres kompakt og efterlader et reelt rum til ophold.

5) Parkering

Flere af hørings svarene har bemærkninger til kravet om p-pladser ved ungdomsboligbyggerier. De fleste bemærker, at p-pladserne kun anvendes i et meget lille omfang eller slet ikke, da unge og studerende primært bruger cykel som transportmiddel.

BL argumenterer for, at der i stedet bør gives tilladelse til dobbeltudnyttelse hvor p-pladsen også kan anvendes til noget andet, fx udendørs tørring af tøj, boldspil eller flytbare møbler og plantekasser. Det fremføres også, at p-pladserne begrænser friarealer og at det fordyrer projekterne.

CPH Village foreslår at p-kravet fjernes både ved etablering af midlertidige studieboliger og permanente ungdomsboliger, men at kravet om p-plads til personer med bevægelsesudfordringer fortsat bør være gældende.

Forvaltningens bemærkninger:

Kravet om antal p-pladser tager udgangspunkt i lokalplanen eller kommuneplanen. Rammerne er i Kommuneplan 2019 lempeligere for byggeri af ungdomsboliger, herunder er parkeringskravet fastsat til 1:857 m². Forvaltningen har som udgangspunkt ikke praksis for at dispensere til lavere end kommuneplanens rammer.

Parkering kan ske på alle tider af døgnet og forvaltningen ser derfor ikke mulighed for at godkende dobbeltudnyttelse af p-pladser. Kommunen kan dog opfordre til, at parkeringsarealer indrettes, så de indgår bedst muligt i sammenhæng med friarealerne, f.eks. med begrønning.

6) Tilgængelighed

Nordstern skriver, at kravet til handicapboliger vurderes at være sat højt, og at boligerne vil ende med at blive udlejet til personer uden handicap og formentligt til en højere husleje.

Dansk Studerendes Fællesråd oplyser derimod at de er glade for at der er fokus på tilgængelighed ift. unge med fysiske funktionsnedsættelser, da det er vigtigt at udbuddet af boliger med bedre tilgængelighed også følger den nuværende stigning af studerende med en funktionsnedsættelse på uddannelserne.

Forvaltningens bemærkninger:

Bygningsreglementet stiller ikke krav om indretning af ungdomsboliger til personer med bevægelseshandicap, hvorfor, det er en anbefaling at 1 ud af 20 ungdomsboliger indrettes, så de er anvendelige for selvhjulpne kørestolsbrugere. Der var i de tidligere retningslinjer fra 2014 en retningslinje om at 1 ud af 20 boliger skal opføres så de er handicapvenlige. Forvaltningen anbefaler en videreførelse af denne eksisterende praksis.

Vi har revideret denne del af retningslinjerne, så det er mere tydeligt at det ikke er et krav for overholdelse af bygningsreglements krav.

7) Placering af ungdomsboliger

Nordsterns høringssvar udtrykker sig positivt overfor at ungdomsboliger kan opføres i næsten hele kommunen.

Dansk Studerendes Fællesråd skriver, at det altid bør være en prioritering, at ungdomsboliger opføres med tilslutning til god offentlig transport og cykelmuligheder, idet mange unge ikke råder over en bil. Derudover bør ungdomsboliger placeres i nærheden af de unges uddannelser.

Forvaltningens bemærkninger:

Der er ikke hjemmel til at kræve særlige nære transportmuligheder, medmindre det fremgår af en lokalplan. Dog fremgår det af retningslinjerne for Kommuneplan 2019 at 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.

8) Affaldssortering

NREP og BL har bemærkninger vedr. affaldssortering og byttecentral. NREP mener, at kravene til renovation i boligerne bør være afstemt med de studerendes faktiske behov, og ikke som i dag, hvor én studiebolig sidestilles med én familiebolig. Byttecentral anses som vigtigt og brugbart.

Forvaltningens bemærkninger:

Ifølge affaldssortering så er det ikke bygningsreglementet, der fastlægger antallet af beholdere i boligerne. Københavns Kommune har vedtaget en affalds- og ressource plan (Cirkulær København), der betyder, at alle københavnere skal affaldssortere i forskellige fraktioner.

9) Øvrige bemærkninger

- Nordstern bemærker, at der skal være køkken i boligen for at der kan opnås boligsikring.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen har ingen bemærkninger til dette, da det ikke er noget forvaltningen kan lægge til grund for byggesagsbehandlingen.
- BL pointerer at unge ikke er en homogen gruppe, men har forskellige behov og ønsker til en bolig.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen er enig i dette, og derfor er det vigtigt med gode forskelligartede boliger.
- Gefion savner definition af, hvad der som minimum indgår i attraktive fællesarealer og præcisering af at kogeniche er muligt jf. BR18. De spørger om fælles opholdslokale med køkken indgår i krav om 1,5 m² fælles opholdsrum. Derudover spørger de om der er vejledende praksis for etablering af fælles wc- og badefaciliteter.

Forvaltningens bemærkninger: Retningslinjerne tager udgangspunkt i den mangeårige praksis som forvaltningen har haft til ungdomsboliger. Vi har i den tid ikke oplevet et udpræget ønske fra ansøgere om eksempler på detailindretning af boliger og fællesarealer og- faciliteter. Samtidig ønsker vi, at der fortsat er en frihed til at nytænke og indrette ungdomsboliger på forskellige måder. Det er dog et punkt forvaltningen er opmærksom på. Hvis forvaltningen oplever et generelt behov, vil forvaltningen vurdere om der er behov for en præcisering.
- Dansk Studerendes Fællesråd bemærker, at der er et stort behov for at bygge flere nye ungdomsboliger, samt at placeringen af ungdomsboliger er vigtig ift. transport og sociale relationer.

Forvaltningens bemærkninger: Københavns Kommune har stort fokus på opførelse af flere boliger til studerende, og nærværende retningslinjer skal give ansøgere og andre relevante aktører indsigt i krav og rammer for byggesagsbehandlingen af disse boligtyper og inspirere til gode boliger, der også på sigt vil være til gavn for byen og københavnere. Nærhed til offentlige transportmuligheder er præciseret i anbefalingerne.
- CPH Village er bekymret for om krav vil gøre, at deres koncept ikke er økonomisk bæredygtigt. De foreslår særlige retningslinjer for midlertidige studieboliger, og argumenterer for at hvis det fastholdes at retningslinjerne også gælder for de midlertidige studieboliger, da vil det medføre færre boliger til studerende fremover. De argumenterer for at færre m² giver lavere husleje, og et mindre CO₂ aftryk.

Forvaltningens bemærkninger: Der i København et stort fokus på bæredygtighed, klima og CO₂ aftryk, ligesom der er fokus på billige boliger. Her er gode, mindre boliger, en del af løsningen. Med retningslinjerne ønsker vi at fokusere på boligkvalitet og sunde boliger, når der bygges småt. Retningslinjerne ligger i forlængelse af mangeårig praksis, og forvaltningen forventer derfor, at det fortsat vil være muligt at lave midlertidige studieboliger.
- NREP bemærker, at kollegieboliger skal være for studieaktive. De foreslår at der i fremtidige master-/lokalplaner bør udlægges grundstykker til studieboliger, at der kan arbejdes med større bygningsdybder, og at der i næste Kommuneplan ændres ved de nedre grænser for boligstørrelser for at muliggøre flere billige boliger.

Forvaltningens bemærkninger: Der findes ingen krav i lovgivningen om, at kollegie- og ungdomsboliger skal bebos af

studerende, hvorfor forvaltningen ikke kan kræve dette. At der i retningslinjerne ikke skelnes mellem midlertidige studieboliger og ungdomsboliger, skyldes, at der stilles de samme bygningsmæssige krav i henhold til bygningsreglementet. Midlertidige studieboliger er alene en betegnelse for de ungdomsboligprojekter, hvor der i henhold til planlovens § 19, gives tidsbegrænset dispensation på op til 10 år til at opføre studieboliger i områder, der ellers ikke er udlagt til dette.

- **Læsevenlighed:** Der er fra flere parter bemærkninger omkring opsætningen og læsevenligheden, ift. at det bliver tydeligere, hvad der er krav, og hvad der er anbefalinger, samt at der laves en indholdsfortegnelse.

Forvaltningens bemærkninger: Forvaltningen har på baggrund af høringen forsøgt at tilrette retningslinjerne, så de i højere grad svarer på de stillede spørgsmål herover. Der er indsat en indholdsfortegnelse og lavet mindre grafiske forbedringer for at øge læsevenligheden.