



## Notat

### Retningslinjer for ungdomsboliger fra 2014

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af indstilling om sagsbehandling af ungdomsboliger på udvalgsmøde mandag den 25. maj 2020, har Klaus Mygind (SF) efterspurgt forvaltningens interne retningslinjer for ungdomsboliger fra 2014, som bliver nævnt i indstillingen.

Retningslinjerne er ikke opdateret ift. det gældende Bygningsreglement 2018 eller den nye Kommuneplan 2019.

De interne retningslinjer er vedlagt med dette svar.

25. maj 2020

Sagsnummer  
2020-0120585

Dokumentnummer  
2020-0120585-1

Byens Anvendelse  
Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452



## **Retningslinjer for størrelse på kollegie- og ungdomsboliger i forbindelse med byggesagsbehandling**

For at opnå en ensartet byggesagsbehandling og sikre kvalitetsniveauet i sagsbehandlingen af kollegie- og ungdomsboliger har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet nedenstående retningslinjer, der vil blive benyttet i forbindelse med byggesagsbehandlingen.

### ***Private kollegie- og ungdomsboliger***

#### **Boligtype**

1-rumsbolig *uden* køkken: 1 beboelsesrum med et gulvareal på min. 14 m<sup>2</sup>, plus bade- og wc-rum samt evt. gangareal.

1-rumsbolig *med* køkken: 1 beboelsesrum med et gulvareal på min. 14 m<sup>2</sup>, plus bade- og wc-rum samt køkken og evt. gangareal.

2-rums bolig: 1 beboelsesrum med et gulvareal på min. 14 m<sup>2</sup> og 1 beboelsesrum med et gulvareal på min. 7 m<sup>2</sup>, plus bade- og wc-rum samt køkken og evt. gangareal.

Hvis køkken integreres i et beboelsesrum skal rummets minimumsgulvareal forøges med 3 m<sup>2</sup>.

1 ud af 20 boliger skal etableres som bolig for selvhjulpne kørestolsbrugere. Standarden DA 3028 kan anvendes som inspirationskilde.

Bruseniche skal være mindst 90 x 90 cm.

#### **Fælles faciliteter**

Friarealkravet vil følge kommuneplanens retningslinjer om en friarealprocent på 30. Ved ombygning af eksisterende erhvervsbebyggelse til kollegie- og ungdomsboliger kan friarealer evt. etableres som havede opholdsarealer/tagterrasser.

Parkeringskrav til biler vil følge kommuneplanens retningslinjer om 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. Endvidere vil der blive stillet krav om parkeringspladser til personer med handicap efter reglerne i bygningsreglementet. Ved ombygning af eksisterende erhvervsbebyggelse til kollegie- og ungdomsboliger vil eksisterende godkendte forhold blive lagt til grund. Ved ombygning af institutioner og lagerbygninger vil der blive foretaget en konkret vurdering af

06-02-2014

Sagsnr.  
2012-147146

Dokumentnr.  
2012-147146-2

Sagsbehandler  
Peter Høiriis Nielsen  
Inger Rosenlund

#### **Byens Anvendelse Byens Udvikling**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon 3366 52 52

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

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

EAN nummer  
579800943149

behovet for parkeringspladser i forbindelse med den ændrede anvendelse.

Parkeringskrav til cykler vil følge kommuneplanens retningslinjer om 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Der foretages en konkret vurdering af behovet for cykelparkeringspladser, herunder behovet for overdækkede cykelparkeringspladser.

Der skal etableres fælles opholdsrum i bebyggelser med kollegie- og ungdomsboliger svarende til minimum 1½ m<sup>2</sup> pr. bolig. Fælles opholdslokaler behandles som andre beboelsesrum. De fælles opholdslokaler må derfor ikke have gulv beliggende under omliggende terræn, og kan derfor ikke indrettes i kælderetager. I forbindelse med byggesagsbehandlingen foretages en konkret vurdering af behovet for fælleslokaler, hvor antallet af boliger, der indrettes samt ejendommens placering i byen indgår i vurderingen.

Når der indrettes 1-rumsboliger uden eget køkken, skal der som minimum etableres et fælles opholdslokale med køkken for hver 15 boliger. I forbindelse med byggesagsbehandlingen foretages en konkret vurdering af fælleslokalernes størrelse og indretning.

Der skal etableres fællesvaskeri, således at bestemmelserne i bygningsreglementet, om at der skal indrettes mulighed for vask og tørring af tøj for beboerne i ejendommen, opfyldes.

Der skal etableres et mindst 1½ m<sup>2</sup>/3m<sup>3</sup> stort depotrum til hver enkelt bolig, således at bestemmelserne i bygningsreglementet, om at der skal indrettes mulighed for opbevaring af ting, der ikke er i daglig brug, opfyldes.

### ***Almene kollegie- og ungdomsboliger***

Almene ungdomsboliger er boliger, der samtidig med kommunalbestyrelsens tilsagn om offentlig støtte, er mærket som almene ungdomsboliger, jf. Lov om almene boliger mv., § 4. Lov om almene boliger skelner ikke mellem ungdoms- og kollegieboliger.

En almen ungdomsbolig skal have et gulvareal på minimum 14 m<sup>2</sup>. Hvis køkken integreres i opholdsrummet skal der tillægges 3 m<sup>2</sup>.

En almen ungdomsbolig skal være på maksimum 50 m<sup>2</sup> (inklusive trapper og fællesarealer).

Almene ungdomsboliger, der indrettes som flerrumsboliger, skal have selvstændigt køkken eller kogeniche samt wc/baderum. Dette krav kan dog fraviges efter en konkret vurdering ved ombygning af eksisterende bygninger. Til almene ungdomsboliger, der indrettes

uden selvstændigt køkken eller kogeniche, skal indrettes fælleskøkken, jf. bekendtgørelse om støtte til almene boliger mv., § 16, stk. 3.

En almen ungdomsbolig skal have adgang til fællesrum/fællesfaciliteter, der kan variere i størrelse alt efter placering i byen og graden af byliv i nærområdet.

Ved vurdering af mulighederne for offentlig støtte til etablering af almene ungdomsboliger lægges endvidere vægt på arkitektonisk kvalitet og bebyggelsens bidrag til det samlede bybillede.

For så vidt angår øvrige fælles faciliteter, såsom friarealer, bilparkering, cykelparkering, indretning af handicapegnede boliger, pulterum og mulighed for vask- og tørring af tøj følges retningslinjerne under private kollegie- og ungdomsboliger.



**KØBENHAVNS KOMMUNE**

Teknik- og Miljøforvaltningen

Center for Byggeri

## **Retningslinjer for størrelse af ungdomsboliger**

06-02-2014

Sagsnr.

2012-147146

Dokumentnr.

2012-147146-2

Peter Høiriis Nielsen

Inger Rosenlund

I henhold til Kommuneplanen skal kollegie- og ungdomsboliger have en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende samt giver mulighed for, at par kan bebo denne boligtype.

Kollegie- og ungdomsboliger skal – med mindre særlige bygningsmæssige forhold hindrer det – have en størrelse på mellem 25 – 50 m<sup>2</sup> bruttoetageareal. Dog skal nettoarealet for de enkelte boliger være mindst 15 m<sup>2</sup>.

I forbindelse med en sag om opførelse af ungdomsboliger har en ansøger rettet henvendelse til Økonomiforvaltningen i anledning af fortolkning kommuneplanens arealbestemmelser.

Ud fra denne henvendelse har Teknik- og Miljøforvaltningen valgt at udarbejde nærværende notat med tilhørende Retningslinjer for størrelse på kollegie- og ungdomsboliger for at skabe klarhed hos bygherrer/investorer og andre om forvaltningens praksis ved byggesagsbehandling af private ungdomsboliger.

### ***Bygningsreglement 2010***

I forbindelse med regelforenklingsarbejdet er der ikke længere i Bygningsreglementet normkrav til størrelse og kvalitet samt indretning af ungdomsboliger, idet hensigten er, at reglerne skal forefindes i speciallove om relevante forhold.

I stedet er bygningsreglementet udformet med generelle bestemmelser, om at bygninger skal udformes og indrettes, så der under hensyn til deres anvendelse opnås tilfredsstillende forhold med hensyn til sikkerhed, sundhed, tilgængelighed og anvendelse for alle samt renholdes og vedligeholdes.

Endvidere er bestemmelserne i bygningsreglementet gældende for indretning af boliger generelt, herunder vedrørende adgangsforhold, tilgængelighed. I den forbindelse er der bl.a. bestemmelse om, at der i og uden for etageboliger skal være tilstrækkelig opbevaringsplads for tøj, køkkenredskaber og andre brugsting, cykler, barnevogne samt mulighed for vask og tørring af tøj.

Som et bidrag til fortolkning af kommuneplanens og bygningsreglementets bestemmelser har forvaltningen inddraget Lov om støttede private ungdomsboliger.

**Center for Byudvikling  
Center for Byens  
Anvendelse**

Njalsgade 13  
Postboks 416  
2300 København S

Telefon  
3366 1360  
3366 5252

E-mail  
petnie@tmf.kk.dk  
ingros@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009493149

### ***Lov om støttede private ungdomsboliger***

I henhold til forarbejderne er hensigten med lovforslaget at imødegå efterspørgslen efter boliger til unge under uddannelse og medvirke til at sikre en holdbar boligsituation for denne gruppe på længere sigt. I forbindelse med lovarbejdet er som en del af bekendtgørelsen udarbejdet en vejledning med minimumskrav for boligtyper, der opfylder kravet til ungdomsboliger med henvisning til, at der skal være tale om boliger, der også på længere sigt kan opfylde boligbehovet for denne gruppe boligsøgende.

I henhold til bilaget til loven skal byggeriets indretning overholde en række nærmere angivne minimumskrav.

Det fremgår ikke af lovforarbejderne, hvorledes kravene er fremkommet, men da der er tale om minimumskrav, har Teknik- og Miljøforvaltningen valgt at lægge disse krav til grund for etablering af private ungdomsboliger, uanset om der gives offentligt tilskud til disse eller ej. I den forbindelse skal henvises til forarbejdernes bemærkning om, at ungdomsboligerne også på længere sigt skal leve op til at dække behovet for boliger til unge uddannelsessøgende.

På den baggrund vil Teknik- og Miljøforvaltningen fortsat stille krav, der svarer til ovennævnte minimumskrav. Supplerende skal oplyses, at der foretages en konkret vurdering af hvert enkelt projekt og i visse tilfælde beder om fremsendelse af indretningsplaner for at kunne foretage en bedømmelse af om de boliger, der agtes opført, kan anses at opfylde boligbehovet for unge også fremover.