



Besvarelse vedrørende mere delefællesskab i boligbyggeri

Medlem af Borgerrepræsentationen Niels E. Bjerrum (A) har den 11. februar 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen:

Spørgsmål

- 1) Hvordan kan kommunen understøtte etableringen af delefællesskaber, der kan håndtere det stigende befolkningstal og de begrænsede ressourcer?
- 2) Hvilket råderum kommunen har for at fremme nye boligformer, der tilbyder større fleksibilitet i forhold til pladsbehov? For eksempel for borgere, som i perioder har brug for mere plads, som i tilfældet med skilte forældre, der deler forældremyndigheden og derfor har skiftende behov for areal.
- 3) Hvilket råderum kommunen har til at stille krav om eller fremme delefællesskaber i boligbyggeri, der inkluderer fælles køkkenfaciliteter og opholdsrum, så beboere kan variere deres boligareal afhængigt af deres behov?
- 4) Findes det eksisterende tiltag eller planer, der allerede er i gang for at fremme sådanne boligformer?

Svar

Ad. 1)

Københavns Kommune skaber med sin planlægning muligheder for at bygge og udvikle byen og rammer for, hvordan byggeriet tager form. Kommunens overordnede planlægning af boligbyggeri sker i kommuneplanen. Kommuneplan 2024 rummer en særlig bestemmelse om byggeri af bofællesskaber, som kan betegnes som boliger med en højere grad af delefællesskab (Kommuneplan 2024, side 65). Denne bestemmelse muliggør, at der kan bygges boliger på færre m² end ellers, og at der samtidig etableres større fællesarealer tilknyttet boligerne. Se også svaret på spørgsmål 4 nedenfor.

Københavns Kommune kan helt overordnet kun regulere almene boliger som ejerform (Kommuneplan 2024, side 68). Herunder har kommunen udarbejdet en [vejledning for almene bofællesskaber](#), som borgere eller boligorganisationer kan anvende til udvikling af nye bofællesskaber. Vejledningen indeholder råd, anbefalinger samt beskrivelser af gældende retningslinjer og rammer for etablering af almene

28-02-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 3454

Dokumentnummer i F2
182942

Sagsnummer i eDoc
2025-0055875

bofællesskaber. Vejledningen vil blive opdateret i forlængelse af Kommuneplan 2024.

Ad. 2)

Der henvises til svaret på spørgsmål 3. Kommunen har ikke hjemmel til at stille krav til private boligernes fleksibilitet i forhold til skiftende pladsbehov.

Ved almene byggerier kan der, jf. Administrationsgrundlaget (TMU 11.10.21), i forbindelse med tildeling af grundkapital stilles krav om, at det skal tilstræbes, at boligerne rummer en fleksibilitet, så de kan anvendes af forskellige målgrupper ved ændrede boligforsyningsbehov. Det kan fx være mulighed for opdeling og sammenlægning af boliger eller delevenlig indretning. Et eksempel på et bofællesskab, hvor der arbejdes specifikt på at tilgodese single forældres behov i forhold til fleksibilitet, er Domeas kommende almene projekt på Kildepladsen i Carlsbergbyen.

Der kan dog være udfordringer ved at indarbejde fleksibilitet i alment byggeri. Hvis der fx etableres ekstra værelser, som kan lejes i perioder, kan det skabe udfordringer i forhold til at dække den manglende husleje, når værelserne ikke er udlejet. Der findes almene afdelinger med ekstra værelser i forbindelse med fællesarealerne. De har typisk en funktion, der rækker ud over skilsmisefamiliernes behov, f.eks. som gæsteværelser eller midlertidige teenageværelser.

Ad. 3)

På det almene område er det muligt for kommunen i forbindelse prækvalifikation at stille krav om, at et projekt skal være et bofællesskab.

Etablering af bofællesskaber og boliger med fælles boligarealer/-faciliteter er i høj grad betinget af ejerformen på boligen og den bagvedliggende organisering, herunder den økonomiske fordeling af husleje. Disse forhold kan ikke reguleres direkte i private boligbyggerier med hjemmel i hverken plan- eller byggelovgivningen. Etablering af bofællesskaber afhænger generelt af bygherres initiativ, og lokalplaner kan ikke stille krav om anvendelse til bofællesskab alene.

Det er til dels muligt at regulere *udformningen* af boliger. Fx er det jf. Kommuneplan 2024 standard i nyere lokalplaner, at der kan etableres bofællesskaber med 10 % fælles boligarealer og øvrige fælleslokaler. Nye lokalplaner fastsætter derudover altid en procentdel af etagearealet, der skal være øvrige fællesareal (mindst 1% for boliger jf. Kommuneplan 2024). Kommunen kan efter en konkret vurdering øge denne procentdel, men kan ikke til private boliger stille krav om indretning af hverken fællesarealer eller fællesboligarealer. Nye boliger skal fx have eget køkken, jf. Bygningsreglementet.

Ved almene byggerier kan der stilles en række yderligere vilkår til boligernes kvalitet og udformning, jf. Administrationsgrundlaget herfor.

Ad. 4)

Planloven tillader ikke, at man stiller krav om etablering af bofællesskaber i lokalplaner. Men der er en række projekter, hvor der er lavet lokalplaner for små boliger, hvor der udlægges en større procentdel til fællesfaciliteter, fx Kaktustårnene og August Schade Kvarteret, tillæg 1.

I Kommuneplan 2024 står en hensigtserklæring om at fremme byggeriet af bofællesskaber. Kommuneplanens rammer for boliger er gjort mere fleksible for at understøtte dette:

1. Mindstestørrelsen på boligerne nedsættes til 40 m²,
2. krav til omfanget af fællesboligarealer fastlægges til mindst 10% af det samlede boligareal, og
3. bestemmelsen om den gennemsnitlige boligstørrelse fastlægges til mindst 55 m².

Københavns Kommune har endvidere et mål om at give grundkapital til min. fire almene bofællesskaber årligt. I den forbindelse er der etableret [en hjemmeside](#), hvor det er muligt at se eksisterende og kommende bofællesskaber. I 2023 blev Lokalplanen for "Urbania", et kommende alment bofællesskab, vedtaget i Borgerrepræsentationen.

Lokalplanforslaget for Bystævneparken er i offentlig høring. Her er der lagt vægt på, at der kan blive mulighed for at etablere fx byggefællesskaber. Dette sker med afsæt i et medlemsforslag fra 2022, hvor Borgerrepræsentationen besluttede, at der skal arbejdes videre med at belyse og skabe muligheder for at etablere byggefællesskaber i Bystævneparken. Næste skridt i denne proces bliver den politiske behandling af udbudsstrategien for salg af grunde i Bystævneparken, som kan sætte rammerne for at etablere fx bygge- og bofællesskaber.

Videre kan det nævnes, at der i Utterslevhuse er etableret dele-ungdomsboliger i tidligere familieboliger. Det er sket som et forsøgsprojekt som led i udviklingsplanen for Tingbjerg. Erfaringerne med forsøget har været positive, og forvaltningen er i dialog med ministeriet om at forlænge forsøget.

Afslutningsvist skal det nævnes, at Klimastrategi 2035 og første handleplan forventes at have anvendelsen af eksisterende bygninger og byggeri med fleksibel anvendelse som centralt fokus. Dette fordi optimeret anvendelse af bygningsmassen gennem deling, enten i nye boformer eller deling af faciliteter eller kvm., har en positiv effekt på det forbrugsbaserede klimaaftryk.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør