

Bestemmelser om boligstørrelser

Kommuneplanens krav til nye boligers størrelse har som mål at sikre et varieret udbud af tidssvarende boliger til københavnere. På denne side kan du læse baggrunden for boligstørrelsesbestemmelserne i Københavns Kommune.

Retningslinjer:

Boligstørrelser

Nye boliger skal opføres med en variation i boligstørrelser, som gør det muligt for både familier, par og singler at bosætte sig i København.

[Læs kommuneplanens rammebestemmelser om boligstørrelser her.](#)

Redegørelse:

Boligstørrelser

Hovedformålet med bestemmelserne om boligstørrelser er at skabe bedre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper.

Det handler først og fremmest om, at der skal etableres varierede boligstørrelser, som imødekommer de forskellige gruppers ønsker og behov. Derudover er det et mål, at bestemmelserne sammen med en fortsat høj boligproduktion kan bidrage til at dæmpe prisudviklingen på boliger, hvilket er en væsentlig faktor i forhold til tilgængeligheden.

Udviklingen i nyopførte boligers størrelse peger på, at ændringerne i boligstørrelsesbestemmelserne fra den forrige kommuneplan fra 2019 er ved at slå igennem i form af flere mindre boliger og en lavere gennemsnitlig boligstørrelse.

For at imødekomme behovet for små og mellemstore boliger fastholdes muligheden for, at 50 pct. af det samlede boligareal kan disponeres frit for at sikre gode muligheder for at opføre mindre boliger, der imødekommer behovet for boliger til byens singler m.fl.

Ejendomsudviklere oplever størst efterspørgsel på små og mellemstore boliger og forventes derfor fortsat at ville udnytte mulighederne i boligstørrelsesbestemmelserne.

Der er dog fortsat et behov for at sikre en produktion af store boliger, der skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier, par og personer, som ønsker at dele en bolig.

Det sikres gennem kravet om, at 50 pct. af det samlede boligareal skal være indrettet med en gennemsnitlig boligstørrelse på mindst 95 m². Kommuneplan 2024 tilføjer et krav om, at 20 pct. af det samlede boligareal i byudviklingsområderne skal indrettes til boliger på mindst 110 m². Dette skal sikre, at der opføres nye boliger til bl.a. familier med to eller flere børn.

Væksten i antallet af enlige og et stigende fokus på boliger med et lavt CO₂-aftryk betyder, at der løbende bliver udviklet nye bud på kompakte boligtyper – nogle gange kaldt mikroboliger – der kan være mindre end kommuneplanens krav til familieboliger.

For de meget kompakte boliger er det et særligt opmærksomhedspunkt, hvordan man kan sikre boligkvalitet. Københavns Kommune ser gerne forsøgsprojekter med mikroboliger og vil efter en konkret vurdering fremme eksempel- og forsøgsprojekter gennem planlægningen.

Der kan udarbejdes kommuneplantillæg for ambitiøse mikroboligkoncepter med gode løsninger for lavt CO₂-forbrug, boligkvaliteter m.m. I forbindelse med udviklingen vil der blive lagt vægt på, at der gennem bebyggelsesplan, boligdisponering og lysindfald mv. sikres velfungerende og attraktive boliger.

Der gælder særlige bestemmelser for kollegie- og ungdomsboliger, bofællesskaber og boliger til grupper med socialt betingede behov.

Kollegie- og ungdomsboliger skal opføres med en størrelse, der sikrer tidssvarende boligforhold for unge og studerende, samt giver mulighed for at også par kan bebo denne boligtype.

Kollegie- og ungdomsboliger kan etableres ved nybyggeri, ved omdannelse samt ved ommærkning af almene boliger. Ommærkning af almene boliger reguleres ikke i kommuneplanen, men i almenboligloven.

Boliger til personer med socialt betingede behov, der etableres særligt målrettet til den boligsociale anvisning kan undtages beregningen af gennemsnit.

Boliger opført i henhold til lov om almene boliger mv. er undtaget kravet om, at 20 % af det samlede boligareal i byudviklingsområderne skal indrettes til boliger på mindst 110 m². Efter lov om almene boliger mv. må almene familieboliger ikke overstige 115 m² pr. bolig inkl. fællesboligareal og 110 m² i gennemsnit for hele bebyggelsen inkl. fællesboligareal. Almene boliger er således underlagt lovkrav om maksimumsstørrelser, og derudover et kommunalt krav om, at 20 pct. af nye almene boliger skal indrettes som meget små boliger til den boligsociale anvisning. Da disse krav i forvejen gør det vanskeligt for almene boligorganisationer at få den samlede bygningsgeometri til at gå op, er almene familieboliger undtaget fra kravet om at 20 % af boligarealet skal indrettes til boliger på mindst 110 m².

For at fremme byggeriet af bofællesskaber gøres rammerne mere fleksible, idet mindstestørrelsen på boligerne nedsættes til 40 m², samtidig med at krav til omfanget af fællesboligarealer fremover fastlægges til mindst 10 pct. af det samlede boligareal. Bestemmelsen om den gennemsnitlige boligstørrelse fastlægges til mindst 55 m².

Boligbehov

Der forventes knap 60.000 flere københavnere fra 2024-2036. Befolkningstilvæksten betyder, at der er behov for at opføre op mod 40.000 nye boliger for at imødekomme boligbehovet og samtidig opnå en prisdæmpende effekt.

Der forventes en vækst i alle familietyper: børnefamilier, enlige uden børn og par uden børn.

Find mere information om det forventede boligbehov i baggrundsanalyserne, [som kan findes her](#).

Børnefamilier

Frem mod 2036 forventes en vækst i antallet af børnefamilier på ca. 6.000. Samlet set udgør børnefamilierne knap 20 pct. af væksten i antal familier, men knap 40 pct. af befolkningsvæksten.

Arkitema har udarbejdet en baggrundsanalyse for Københavns Kommune, der viser at børnefamilier med to voksne og to større børn har behov for boliger over 110 m². Par med to mindre børn behøver mindst 90 m², hvis børnene deler ét værelse. Enlige med to større børn har også behov for en bolig på mindst 90 m², mens familien med tre børn vurderes at have behov for mindst 120 m².

Baggrundsanalysen kan læses [her \(del 1\)](#) og [her \(del 2\)](#).

Enlige uden børn

Der forventes en vækst i enlige uden børn frem med ca. 21.000 frem mod 2036. Enlige udgør ca. 60 pct. af væksten i antal familier og godt 35 pct. af befolkningsvæksten.

De enlige uden børn er en blandet gruppe, der ofte efterspørger små og mellemstore boliger under 80 m² men også større boliger.

Der forventes en stagnation i antallet af 18-29-årige, hvilket bl.a. skyldes en periode med små årgange. De unge har gennem en længere årrække i stigende grad boet sammen i større delevenlige boliger. Siden 2019 er antallet af flerfamiliehusstande dog stagneret, hvilket bl.a. skal ses i sammenhæng med den høje produktion af ungdomsboliger siden 2018.

Der forventes, at to tredjedele af væksten i enlige uden børn er over 65 år. Der forventes således knap 14.500 flere 65+-årige enlige, heraf ca. 6.500 personer over 80 år. Nogle ældre efterspørger alternative boligformer såsom seniorboliger og bofællesskaber. Der er samtidig et stigende behov for plejeboliger.

Par uden børn

Frem mod 2036 forventes en vækst i antallet af par uden børn på ca. 6.500. Størstedelen af denne gruppe er mellem 30 og 65 år. De efterspørger overvejende store boliger over 80 m² men også små og mellemstore boliger.