

Forslag til Kommuneplan 2019

Bestemmelser om boligstørrelser

/ Økonomiforvaltningen, Center for byudvikling

Februar 2019



Agenda

1. Sammenfatning
2. Analyseresultater
3. Eksempler på mulige udfaldsrum
4. Forslag til bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

1. Sammenfatning

Boligbehov

Økonomiforvaltningen vurderer,

- At der er behov for ca. 60.000 boliger i perioden 2019 til 2031.
- At der er behov for mange små og mellemstore boliger, der især skal sikre boliger til enlige.
- At der er behov for store boliger, der bl.a. skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier.
- At der er fortsat er stor efterspørgsel på ungdomsboliger.
- At der er interesse for alternative boligformer, fx deleboliger og bofællesskaber.

Målsætninger for revision af bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

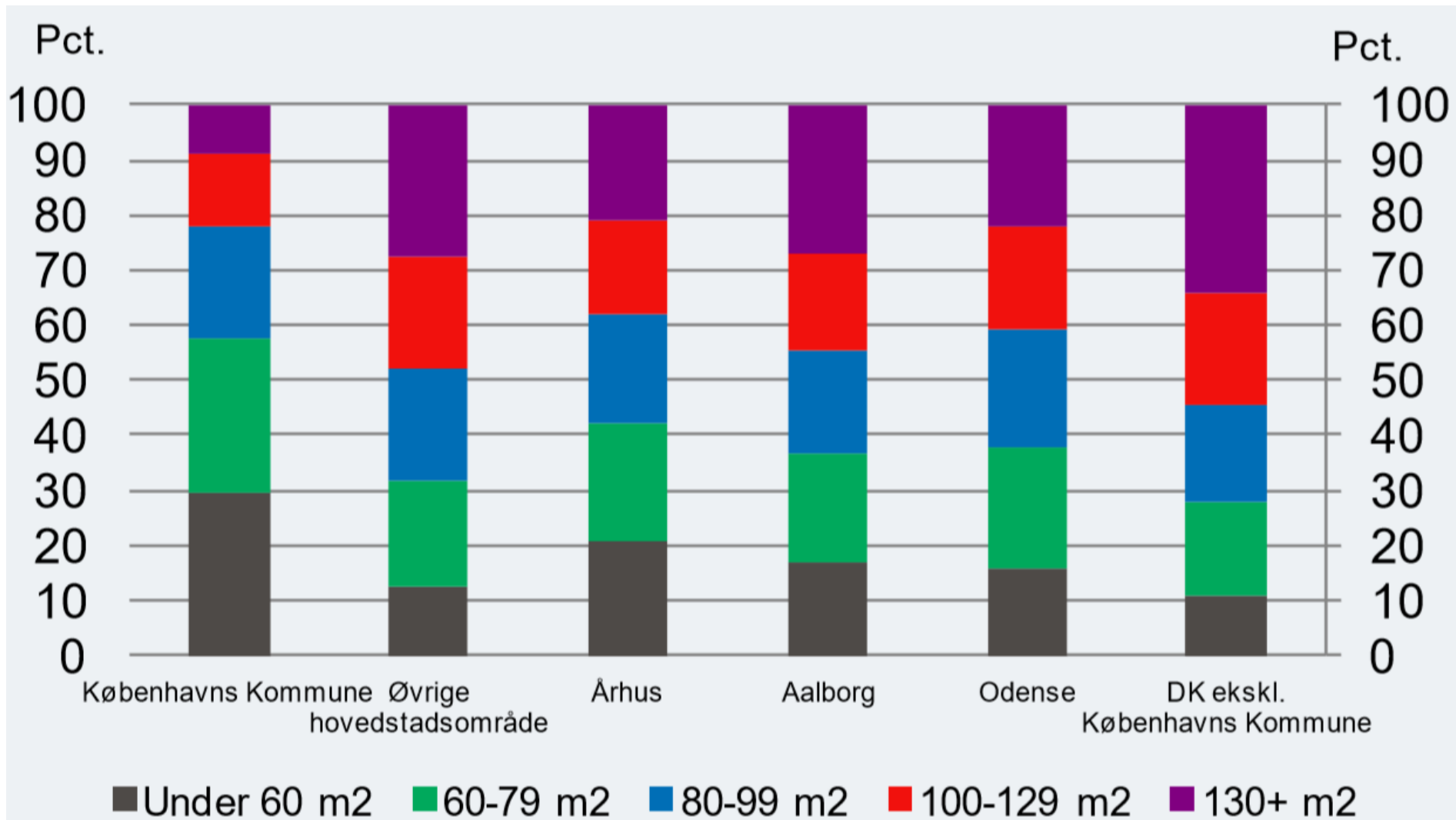
- At sikre tilgængelighed til boligmarkedet for forskellige familietyper og indkomstgrupper.
- At skabe bedre rammer for at opføre mindre boliger til singler m.fl.
- Fortsat at sikre store boliger til børnefamilier m.fl.
- At sikre en blandet sammensætning af boliger og familier i hele byen og de enkelte byområder.
- At skabe enkle og fleksible regler for ejendomsudviklere og planmyndighed.

2. Analyseresultater

Økonomiforvaltningen har på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning den 12. oktober 2017 udarbejdet en evaluering af de gældende boligstørrelsesbestemmelser.



Boligstørrelser i København og andre store byer



Kilde:
Danmarks
Statistik,
2018.

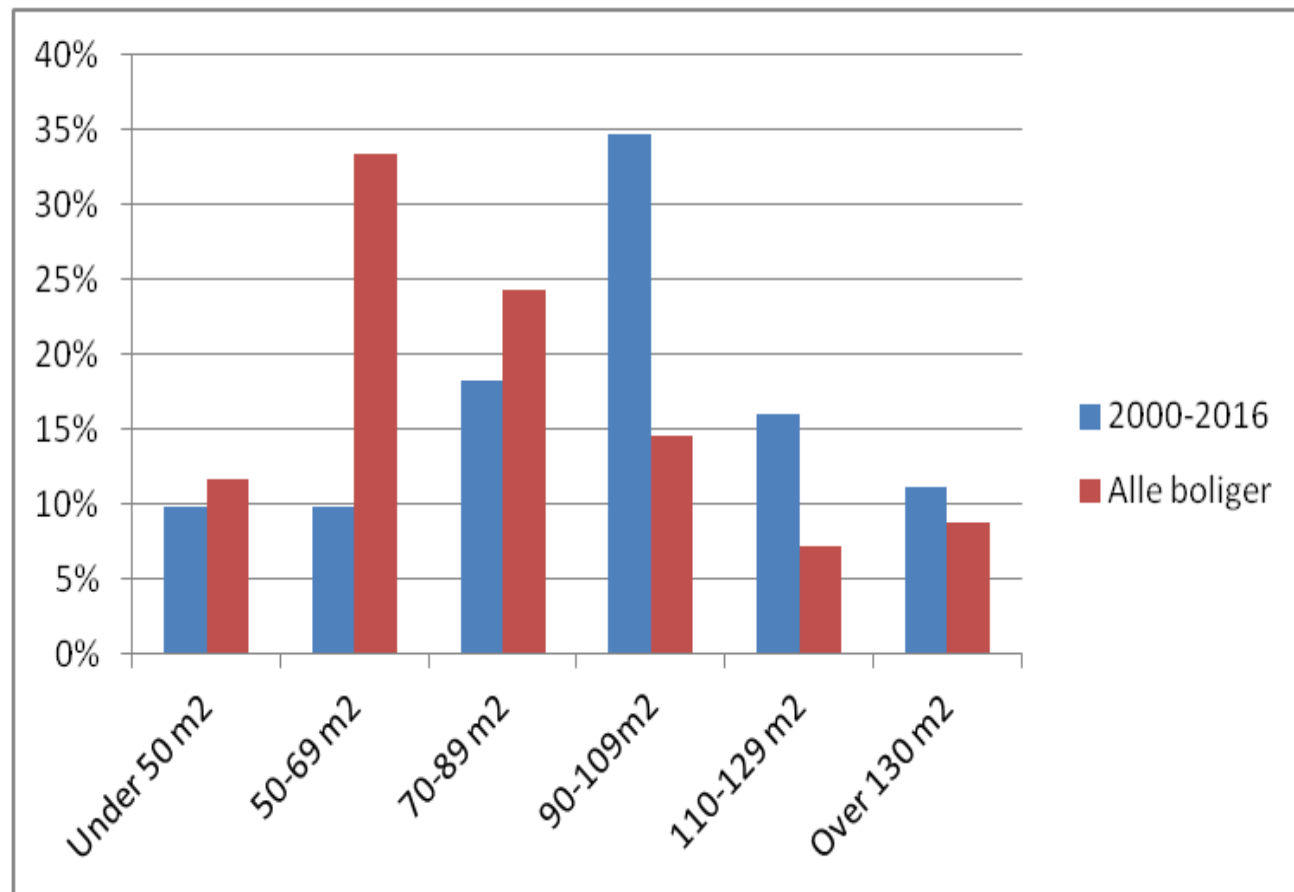
Der er fortsat behov for store boliger i KK

Boligstørrelsesbestemmelserne har medvirket til en boligproduktion, der i højere grad tilgodeser børnefamilier end tidligere.

Boligmarkedet i dag:

- Ca. 45 % af boligerne er 1 eller 2 værelses
- Knap 10 % af boligerne er over 130 m²

Fødselsoverskuddet vil udgøre halvdelen af befolkningsvæksten fremover. Der er derfor fortsat behov for produktion af store boliger, der bl.a. skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier.



Produktion af små og mellemstore boliger i KK

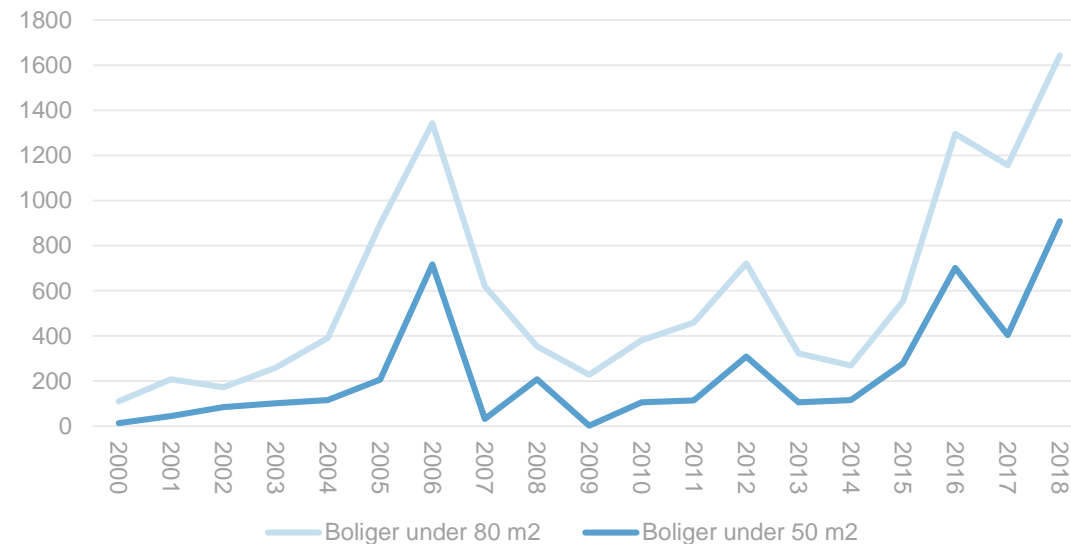
Der har været en stigende produktion af boliger under 80 m² de seneste fire år som følge af de positive konjunkturer. Ultimo august 2018 var der således opført ca. 1.650 boliger under 80 m², hvilket er det højeste antal siden 2000.

De små og mellemstore boliger har udgjort ca. 27 % af boligproduktionen siden 2000, men det dækker over store årlige variationer.

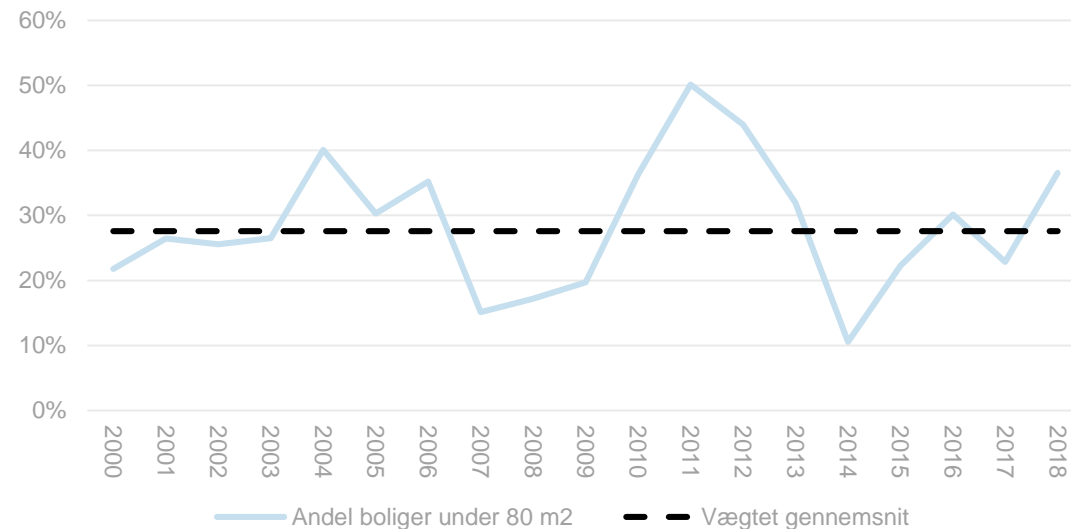
De foreløbige tal for 2018 viser en stigende andel boliger under 80 m², hvilket skyldes interessen for at opføre ungdomsboliger og mindre familieboliger.

I 2018 er der foreløbigt opført 736 boliger mellem 50-79 m², heraf ca. 20 % i områder med lokalplaner med KP15-bestemmelser (LP 538 Bella Center og LP 462-3 Grønttorvsområdet).

Antal boliger under 80 m² og 50 m²



Andel boliger under 80 m²



Stort behov for både små og store boliger

Boligstørrelse	Under 80 m2	80+ m2	I alt
Enlige med børn	1.518	1.696	3.214
Enlige uden børn	25.365	7.172	32.537
Par med børn	2.373	6.746	9.119
Par uden børn	4.311	6.034	10.345
I alt	33.567	21.648	55.215

Tabel 1: Demografisk analyse af boligbehov fra 2019 til 2031 (Økonomiforvaltningen, 2018)

Det er en teoretisk beregning, hvor alle familier bor i egen bolig. I praksis vil nogle familier, typisk enlige, dele bolig. Hvis familier deler boliger i samme omfang som i 2018, vil behovet for boliger under 80 m2 falde med mindst 5.000. Analysen indregner desuden ikke målsætningen om en højere dækningsgrad for ungdomsboliger.

Der er størst behov for nye boliger mellem 40-79 m2
Mindre og mellemstore boliger bebos af alle familietyper, men domineres af enlige uden børn.

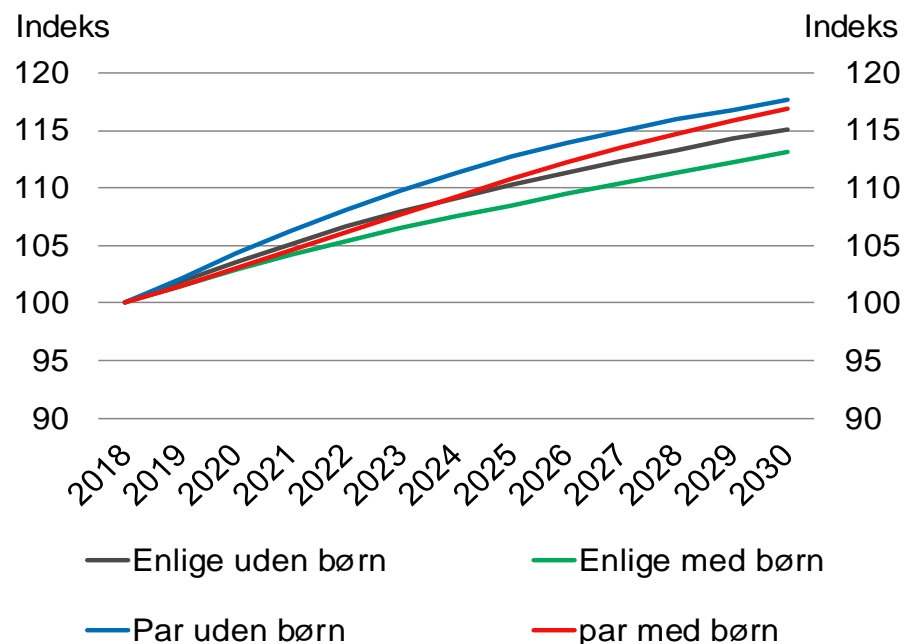
Enlige udgør ca. 59 % af væksten i antal familier, men kun ca. 34 % af befolkningsvæksten.

Der er også stort behov for boliger mellem 80-119 m2
De større boliger skal både rumme familier med børn og enlige / par uden børn, som ønsker en større bolig. De større boliger giver desuden bedre mulighed for deleboliger og bofællesskaber.

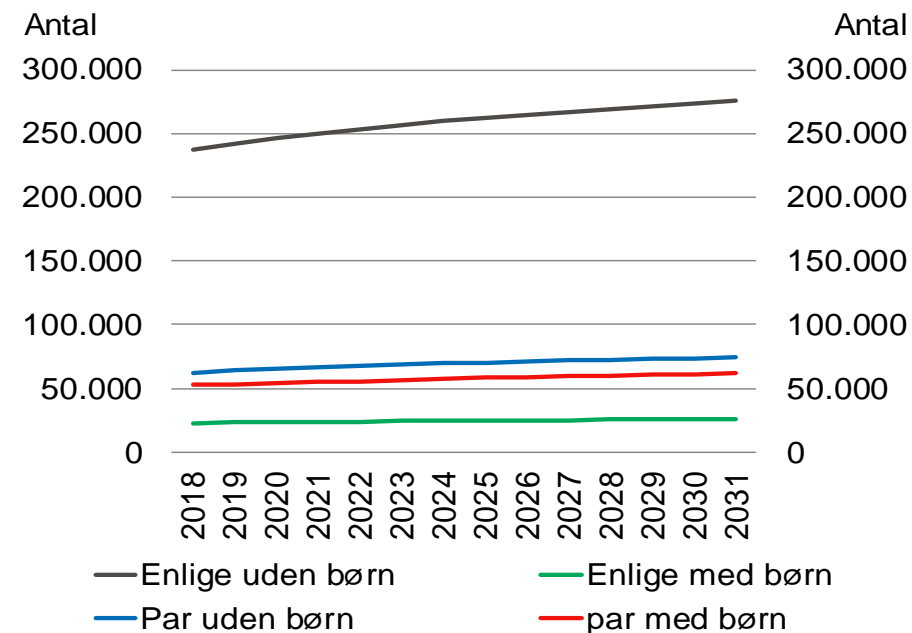
Børnefamilierne udgør ca. 22 % af væksten i antal familier, men ca. 44 % af befolkningsvæksten.

Fremskrivning af familier

Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, indekseret, Københavns Kommune



Familiefremskrivning 2019-2031 efter familietype, Københavns Kommune

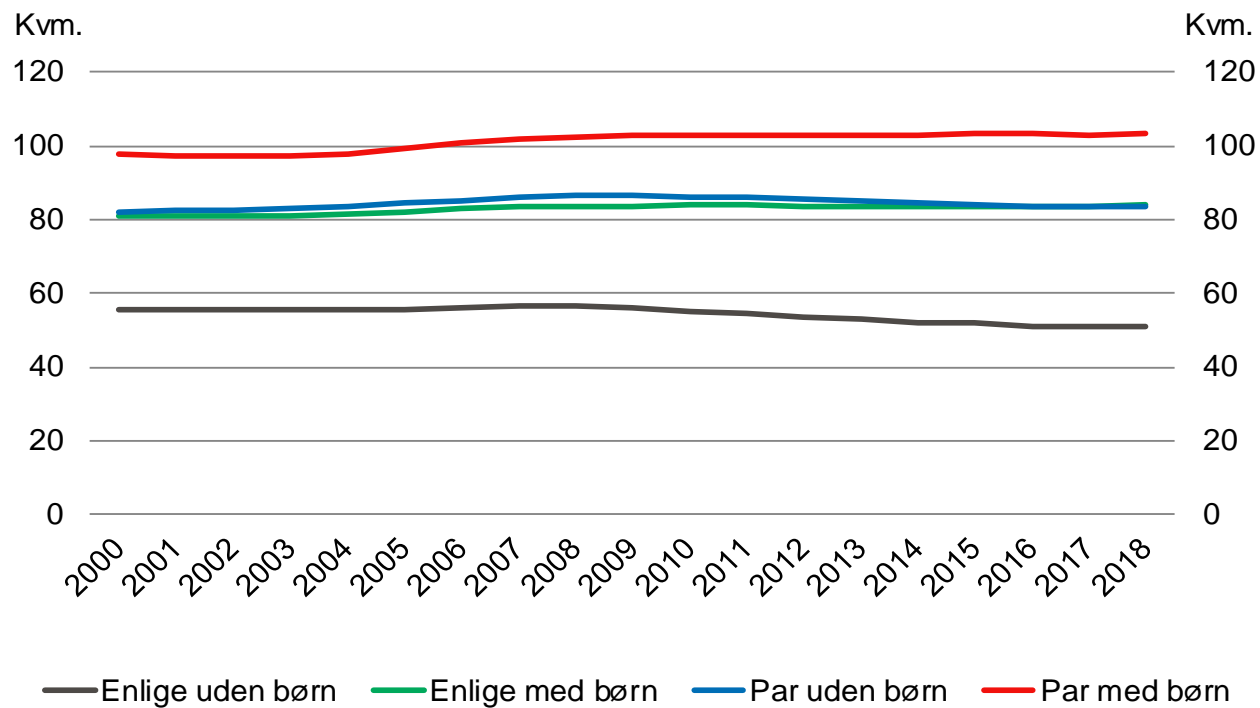


Kilde: Danmarks Statistik

Frem mod 2031 forventes den relativt største stigning i befolkningen at være i par med og uden børn, men generelt sker der en stigning for alle grupperne. I absolutte tal stiger antallet af familier med enlige uden børn mest.

Relativt stabilt arealforbrug

Arealforbrug pr. familie efter familietype, Københavns Kommune



Kilde: Danmarks Statistik

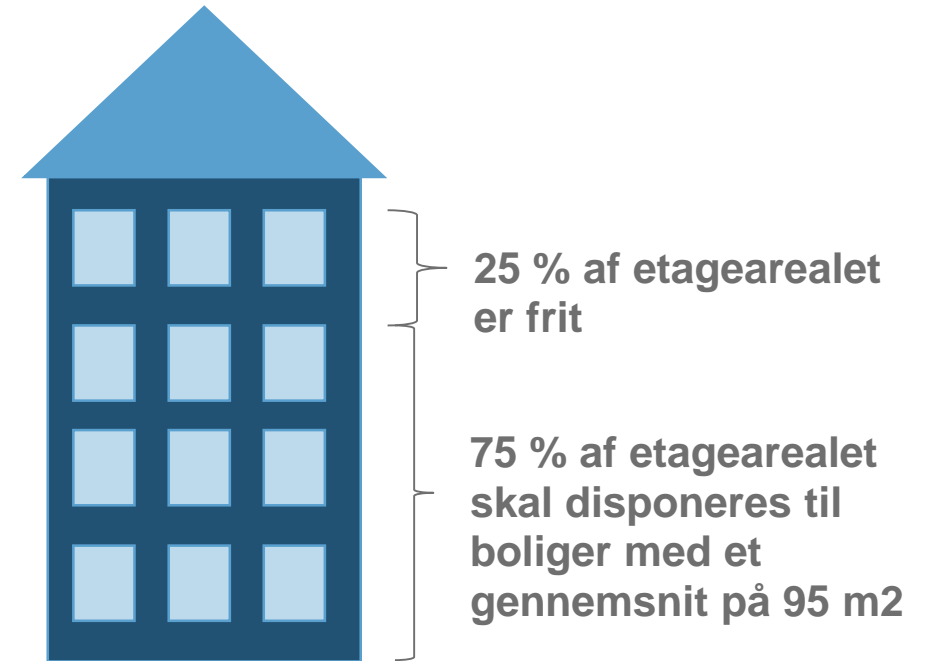
Samlet set har arealforbruget pr. familietype været relativt stabilt fra 2000 til 2018.

Dermed er den stigende efterspørgsel på små boliger og tendensen til at bo på mindre plads endnu ikke kommet til udtryk i den overordnede statistik.

Det faldene arealforbrug for enlige uden børn skal ses i sammenhæng med den store tilgang af studerende, som typisk bor på mindre plads.

Bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2015

- Nye boliger skal være mindst 95 m² etageareal i gennemsnit, dog kan op til 25 % af etagearealet fritages fra beregningen.
- Mindste boligstørrelse: 50 m² i byudviklingsområder og 65 m² i eksisterende byområder.
- Mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m².
- Kravene til boligstørrelser kan fraviges i følgende tilfælde:
 - Særlige bygnings- eller ejendomsmæssige forhold
 - Erstatningsbyggeri for boliger på samme ejendom
 - Boliger og botilbud til borgere med nedsat fysisk eller psykisk funktionsevne eller særlige sociale problemer
 - Kollegie- og ungdomsboliger og særlige boformer med større fællesarealer, hvor der gælder særlige bestemmelser



Brutto- og nettoarealer

Boligstørrelser i Danmark opgøres og reguleres som bruttoarealer.

I bruttoarealet indgår boligens ydervægge, samt en andel af de fælles adgangsarealer (såsom trappeopgange) og andre fællesfaciliteter (såsom vaskerum). Det er vanskeligt at sige noget generelt om lejligheders brutto/nettoforhold, da det bl.a. afhænger af om der er fælles opgang, altangang, fællesfaciliteter eller lign.

Eksempel:

- For lejligheder på ca. 80-100 m² må det umiddelbart forventes, at i omegnen 15-20 m² går til opgang, fællesfaciliteter mv.
- **Dvs. at en lejlighed på 95 m² (brutto) eksempelvis kan være 75 m² (netto), når trappeopgang mv. er trukket fra.**

Ved sammenligning med andre lande skal det bemærkes, at nogle steder reguleres der i forhold til nettoarealer. Fx Norge og Sverige.

Evaluering af bestemmelser om boligstørrelser

I Kommuneplan 2015 blev 25 % af etagearealet fritaget fra bestemmelsen om, at nye boliger skal indrettes med et gennemsnit på 95 m². Har det haft en effekt?

Evalueringen af kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser er gennemført i dialog med ejendomsudviklere og ved gennemgang af udvalgte byggesager.

Ejendomsudviklere har ikke i fuldt omfang gjort brug af de nye muligheder for at etablere flere mindre boliger. Det vurderes dog, at mulighederne bruges i stigende omfang. Det vurderes at hænge sammen med:

- Tidsaspekt. Nye boliger i 2016-17 er projekteret iht. tidligere bestemmelser.
- Manglende kendskab til bestemmelserne og forståelse for deres fleksibilitet.
- Kritisk masse. Nærmere at bruge i større områder / ejendomme.
- Bebyggelsesplan og bygningsudformning, herunder bygningsdybde, lysforhold m.v.
- Lokalplaner med tidligere bestemmelser, hvor der dog er skabt klarhed om mulighed for dispensation

Københavnernes boligpræferencer (1)

Der er en præference for større boliger i forhold til familiers nuværende forbrug. Over halvdelen af familierne i København ønsker mere end 80 m².

Hvis Københavnernes ønsker skal imødekommes, er der både behov for at opføre mindre og større boliger. Ønsket afspejler dog ikke altid økonomisk formåen.

Københavnernes boligpræferencer ift. boligstørrelse

Boligstørrelse	Under 80 m ²	Over 80 m ²	I alt	Under 80 m ²	Over 80 m ²	I alt
Demografisk boligbehov	33.550	21.650	55.200	61%	39%	100%
Boligpræferencer	25.600	29.600	55.200	46%	54%	100%
Boligpræferencer tager udgangspunkt i Epinions undersøgelse fra 2014.						

Københavnernes boligpræferencer (2)

Store boliger til børnefamilierne

Generelt efterspurgte børnefamilierne store, familieegnede boliger med attraktive, grønne nærmiljøer og gode, private udendørs opholdsarealer i form af altaner eller haver. Børnefamilier gav endvidere udtryk for ønsket om boliger på +100 m² og at den overvejende årsag til flytning er et ønske om mere plads.

Mellemstore og store boliger til de voksne uden børn

Generelt efterspurgte de voksne uden børn mellemstore og store boliger med altaner og grønne nærmiljøer. For at imødekomme det stigende antal ældre borgere er det vigtigt med renovering og nybyggeri af ældre- og plejeboliger.

Forskellige boligstørrelser til de unge

Godt halvdelen af de unge ønskede at bo i de mellemstore lejligheder mellem 40 og 79 m². En lille overvægt af de unge ønsker at bo i store lejligheder frem for i de mindre, men de mindre boliger er ligeledes centrale i forhold til at imødekomme unges fremtidige behov. Boligens pris har afgørende betydning for de unges boligvalg.

For mere information henvises til den bosætningsanalyse, som blev udført som en del af forarbejdet til Kommuneplan 2015.

Dialog med bygge- og ejendomsbranchen

ØKF og TMF har afholdt et dialogmøde med repræsentanter fra Byggesocietetet den 11. september 2018 for at evaluere de gældende bestemmelser samt drøfte branchens ønsker til fremtiden. Der blev desuden udsendt et spørgeskema til Byggesocietetets medlemmer, som en bred vifte af aktører har besvaret (78 svar).

Hovedpointer fra branchen

- Muligheden i KP15 for at fritage 25 % af etagearealet fra 95 m²-gennemsnittet hilses velkommen.
- Der ønskes dog en større fleksibilitet. Der er behov for flere mindre og mellemstore boliger.
- Reglerne opleves som administrativt besværlige.
- Repræsentanterne fra branchen kan godt leve med - og se nødvendigheden af - en regulering, der sikrer variation i boligstørrelser på tværs af byen og i nye bydele.
- Kommunen skal ikke styre hvilke brugergrupper, der bor i de små boliger (under 50 m²). De kan både efterspørges af unge og andre grupper.

Konkrete forslag til modeller

- 50% af etagearealet er frit og 50% er politisk styret.
- 85 m² i gennemsnit. Ingen øvrige bestemmelser.
- Den mindste boligstørrelse bør sænkes eller fjernes, evt. suppleret med krav om fællesarealer.

Analyse af små boliger (1)

Kommuneplanens krav til mindste boligstørrelse er kvalificeret ved en ekstern analyse v. Arkitema.

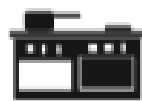
På baggrund af en række konkrete eksempler på små boliger fra 30 til 50 m² belyser analysen hvilke boligkvaliteter, der kan opnås i små boliger, samt hvilke målgrupper boligerne henvender sig til. Analysen forholder sig blandt andet til brutto/netto-størrelse, lysforhold, boligkvalitet og bygbarhed ift. gældende lovgivning.

Analysen forudsætter, at en voksen single som minimum har brug for følgende:

Bolig til voksen single:



Plads til
dobbeltseng



Køkken



Spiseplads til to



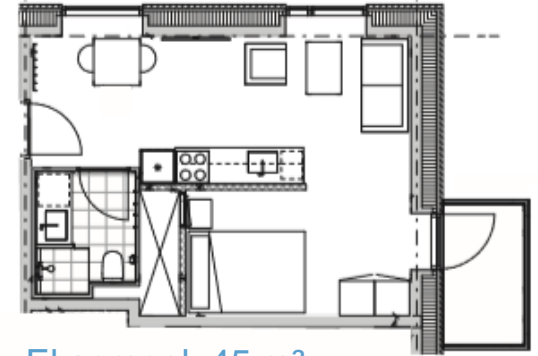
Plads til
opbevaring

Et par er forudsat at have samme behov og desuden behov for separat soveværelse.

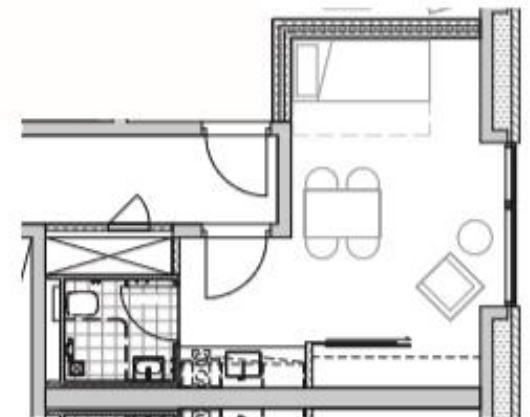
Analyse af små boliger (2)

Konklusioner

- Boliger under 40 m² kan umiddelbart kun opfylde behovet til unge singler (ungdomsboliger).
- Boliger på 40-50 m² er generelt vanskelige at disponere, så de opfylder behovet til en voksen single eller et par. Der findes eksempler på, at det kan lykkes men også eksempler på det modsatte.
- Bygningsreglementet stiller en række krav til bl.a. lysforhold, indeklima og toiletforhold, men kommunen kan kun i begrænset omfang stille krav om boligers indretning. Eksempelvis kan der ikke stilles krav om køkken i boliger under 50 m², idet køkkenet her kan indrettes som kogeniche, jf. Bygningsreglementet. Kommunen har dog hjemmel til at stille krav til almene boligers indretning.
- En bolig på 40 m² kan have et gulvareal på ned mod 20 m². Der er ofte kun mulighed for én indretning, og boligen er derfor relativt ufleksibel og giver ikke umiddelbart plads til, at husstanden forøges.
- Små boliger vil i reglen have en lavere samlet pris end sammenlignelige større boliger. Det skal dog bemærkes, at små boliger ofte har højere pris pr. m² samt lejeniveau pr. m² (Kilde: Home).



Eksempel: 45 m².
Gulvareal: 28 m².



Eksempel: 40 m² (inkl. 1,5 m² fællesarealer). Gulvareal: 21 m².
Kogeniche i stedet for køkken.

3. Eksempler på mulige udfaldsrum

Fuld liberalisering Ingen krav til boligstørrelser

+ Enkel og fleksibel.
Ejendomsudviklere fastlægger hvilke størrelser boliger der opføres. Der forventes flere små boliger, jf. internationale erfaringer fra fx Rotterdam og Malmø.

÷ Ingen mulighed for at regulere boligpolitiske målsætninger, fx blandet boligsammensætning. Dermed risiko for områder med ensartede boligstørrelser, som fx Sluseholmen. Hvis der bygges færre store boliger forventes det at medføre prisstigninger på de store boliger generelt i kommunen grundet knaphed.

50 % af etagearealet sættes frit 50 % fortsat 95 m2 i gennemsnit

+ Mere fleksibel end den gældende regulering. Muliggør markedsdrevne udvikling og boligpolitiske visioner om at sikre boliger til alle. Fremhævet som hensigtsmæssig model på dialogmøde i Byggesocietetet.

÷ Det sikres ikke ved direkte regulering, at der opføres små boliger, dog forventes flere små boliger som følge af øget fleksibilitet.

%-del af etagearealet sættes frit + krav om andel små boliger 50 % fortsat 95 m2 i gennemsnit

+ Giver sikkerhed for at der etableres både små og store boliger.

÷ Der skabes ikke mere enkle og fleksible regler for ejendomsudviklere og planmyndighed. Krav om små boliger vil være u hensigtsmæssigt i de områder, hvor man ønsker at tilføre flere store boliger som fx Tingbjerg.

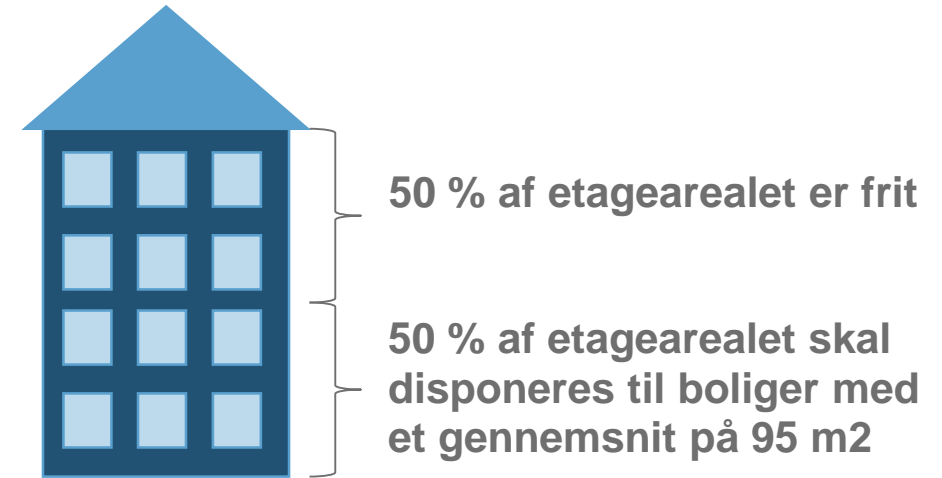
4. Forslag til bestemmelser om boligstørrelser i Kommuneplan 2019

Samlet set anbefaler forvaltningen denne model

- 50 % af etagearealet fritages fra bestemmelser om gennemsnitlig boligstørrelse. 50 % af etagearealet skal indrettes med boliger på mindst 95 m² i gennemsnit.
- Den mindste boligstørrelse fastsættes til 50 m².
- Der gælder fortsat særlige bestemmelser for ungdomsboliger, bofællesskaber og boliger til grupper med særlige behov. (ØKF forventer, at ca. 25 % af behovet for små boliger i tabel 1 på side 8 kan imødekommes direkte eller indirekte ved opførelse af ungdomsboliger og plejeboliger.)

Denne model balancerer den markedsdrevne udvikling og de langsigtede boligpolitiske visioner om at sikre boliger til alle i København. Forslaget imødekommer ønsker fra ejendomsbranchen og de politiske drøftelser, dog ikke de aktører, som ønsker en fuld liberalisering.

For at sikre, at de nye bestemmelser tages i brug - også i ældre lokalplaner - forelægges TMU en sag vedr. dispensation umiddelbart efter endelig vedtagelse af KP19.



Eksempel

Hvis 50 % af etagearealet disponeres til boliger på 60 m², så vil godt 60 % af boligerne i området / ejendommen være mindre boliger. Hvis der inden for de sidste 50 % bygges store boliger over 95 m², kan der ligeledes bygges flere små boliger.

Mulighed for dobbelt så mange mindre boliger med nye bestemmelser

Eksempel

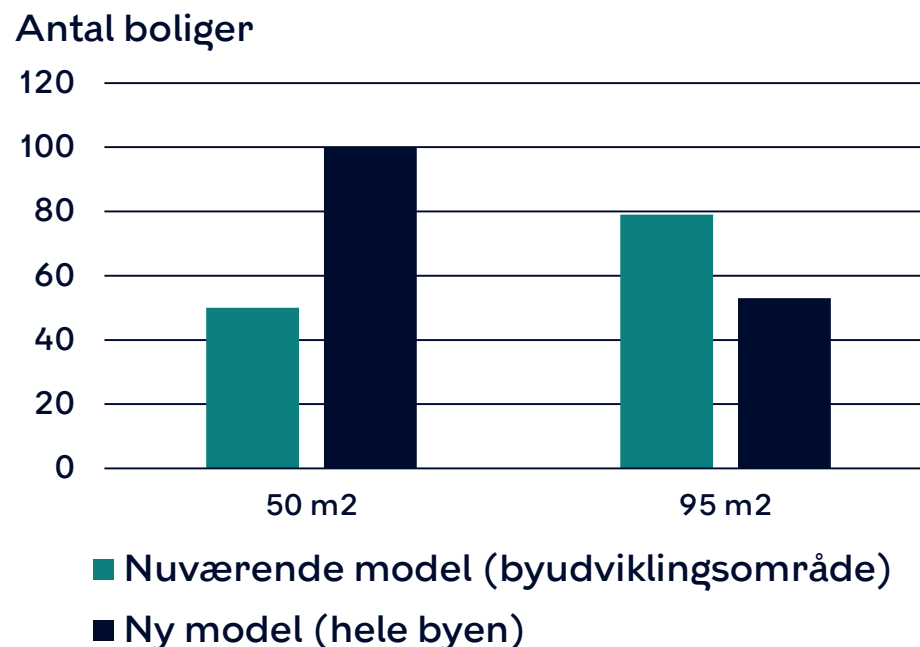
Ved et byggeri på 10.000 m² vil der teoretisk set kunne bygges ca. 100 boliger på 50 m² og 53 boliger på 95 m².

Ved de nuværende bestemmelser vil tallene være 50 boliger på 50 m² og ca. 79 boliger på 95 m².

Det vil med andre ord være muligt at bygge dobbelt så mange mindre boliger i byudviklingsområderne og flere i eksisterende by med de nye bestemmelser.

Det må dog forventes, at gennemsnitsstørrelsen for de 50 procent, der er fritaget for kravet, i praksis nærmere vil lægge sig omkring 65 m². I så fald vil det betyde, at der kan bygges ca. 77 boliger med et gennemsnit på 65 m² og 53 boliger på et snit med 95 m².

Eksempel på fordelingen af boliger efter størrelse ved et 10.000 m² boligbyggeri



Fortsat sikre store boliger

Der er fortsat behov for store boliger, der bl.a. skal imødekomme efterspørgslen fra børnefamilier. Hvad gør Københavns Kommune for at imødekomme dette?

Forvaltningen anbefaler et krav om 95 m² i gennemsnit for at sikre en andel store boliger ved nybyggeri af følgende årsager:

- **Nye byudviklingsområder:** Gennemsnittet på 95 m² giver incitament til at opføre blandede boligprojekter med blandede boligstørrelser. Hvis der bygges færre store boliger forventes det at medføre prisstigninger på de store boliger generelt i kommunen grundet knaphed. Dermed vil kun et relativt velhavende segment af københavnere have råd til dem, og familier med flere børn vil få svært ved at finde en passende bolig.
- **Eksisterende by:** Der er lokal bekymring for, at der ikke tilvejebringes tilstrækkeligt med store boliger (fx Bispebjerg hvor næsten 60 % af boligerne er 1 eller 2 værelses).

Alternativ: 85 m² i gennemsnit

Hvad forventes effekterne at være, hvis størrelseskravet sænkes til et gennemsnit på min. 85 m²? Forvaltningen anbefaler samlet set ikke denne model. Økonomiforvaltningen vurderer:

- Det må forventes, at den gennemsnitlige boligstørrelse vil falde for nye boliger og for byen som helhed.
- Boligerne vil alt andet lige blive ca. 10 m² mindre i gennemsnit, da investorer efterspørger at bygge flere mindre og mellemstore boliger og derfor forventes at ville udnytte de nye muligheder. Det skal bemærkes, at boliger på 85 m² må forventes at være i omegnen af 65-70 m² netto (jf. forklaring på side 12).
- Der vil være mindre sikkerhed for, at der opføres større boliger, som der er behov for og efterspørgsel på fra bl.a. børnefamilier (jf. side 15). Hvad der udgør en velegnet familiebolig er en subjektiv vurdering, men Økonomiforvaltningen vurderer, at det er tvivlsomt om lejligheder på 65-70 m² netto henvender sig til børnefamilier.
- Det skal bemærkes, at der ikke er sikkerhed for, at mindre boliger bliver væsentlig billigere for beboerne, da priserne fastlægges efter betalingsvillighed/evne.



Eksempel på en nyopført lejlighed på 84 m².

Bedre rammer for små boliger (1)

Der er stor efterspørgsel efter små boliger. Hvad gør Københavns Kommune for at imødekomme dette?

- Reducerer den mindste boligstørrelse fra 50 m² i byudviklingsområder og 65 m² i den øvrige by til 50 m² i hele byen.
- Øger etagearealet som fritages for beregningen af gennemsnittet på 95 m² fra 25 % til 50 %, hvilket forbedrer muligheden for at opføre små boliger.

Desuden er det muligt at opføre mindre boliger end 50 m², hvis bygherre til gengæld placerer ekstra arealer som fællesarealer. Eksempel: 45 m² bolig + 5 m² fællesareal, hvilket vil opgøres som en bolig på 50 m². Dermed er der en vis fleksibilitet.

På side 10 beskrives den særlige bestemmelse for bofællesskaber. Bestemmelsen betyder, at bofællesskaber kan fritages fra 95 m² reglen, men de skal stadig leve op til mindstestørrelsen på min. 50 m². Når der udlægges areal til fællesarealer, kan den enkelte bolig i praksis være mindre end 50 m², jf. eksemplet ovenfor.

Det skal bemærkes, at alle boligstørrelser er angivet med bruttoarealer medmindre andet er nævnt.

I bruttoetagearealet indgår boligens ydervægge, samt en andel af de fælles adgangsarealer (såsom trappeopgange) og andre fællesfaciliteter (såsom vaskerum).

Bedre rammer for små boliger (2)

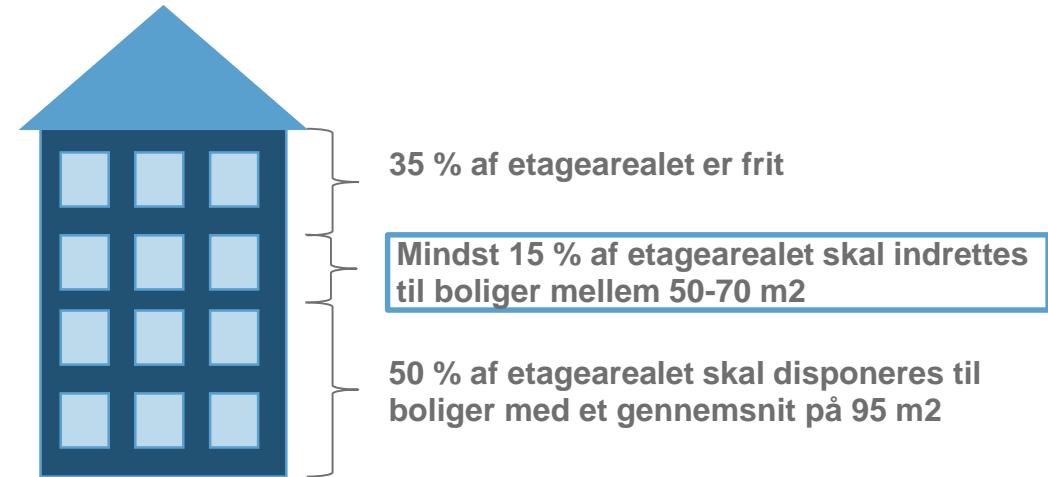
Det anbefales at fjerne det nuværende krav i Kommuneplan 15 om, at mindst 15 % af etagearealet i byudviklingsområder skal indrettes til boliger mellem 50-70 m².

Bestemmelsen har vist sig vanskelig at forstå og administrere. Oslo har en lignende reguleringsmetode med bl.a. en maksimal andel mindre boliger og en minimum andel større boliger. Denne regulering er rimeligt ufleksibel, og kun ca. 60 % af boligprojekterne i Oslo planlægges efter normen, mens de øvrige får dispensation, bl.a. ved infill projekter. Desuden er de ydre dele af Oslo Kommune friholdt fra normen.

Det skal desuden bemærkes, at et krav om små boliger kan være u hensigtsmæssigt i nogle områder. I Tingbjerg planlægges nye private boliger på ca. 95 m² som et supplement til den eksisterende boligmasse. Flere små boliger vil ikke understøtte visionen for Tingbjerg.

Hvis kravet fjernes sikres det ikke ved direkte regulering, at der opføres små boliger, men Økonomiforvaltningen vurderer, at de mere fleksible bestemmelser (større andel etagemeter uden bestemmelser) vil medføre etablering af flere små boliger grundet stor efterspørgsel.

Alternativ model - Anbefales ikke



Eksempel

Et krav om, at mindst 15 % af etagearealet skal være små boliger er blot én måde at regulere på. En anden mulighed er at regulere på boligantal. Uanset hvad vil et krav om små boliger bidrage til at skabe mere komplekse bestemmelser.

Gode rammer for alternative boformer

Der er interesse for alternative boformer såsom bofællesskaber, flergenerationshuse, ungdomsboliger og bolig i kombination med erhverv. Forvaltningen arbejder på følgende bestemmelser, som kan understøtte dette:

- **Fastholder bestemmelsen om særlige boformer (bofællesskaber m.v.):**
Boligerne skal have en størrelse på mindst 75 m2 etageareal i gennemsnit. Ingen boliger må være mindre end 50 m2 etageareal. Fællesarealer er lokaler og faciliteter, der er til rådighed for beboernes fælles aktiviteter og skal etableres i umiddelbar sammenhæng med boligerne. Fællesarealer skal udgøre mindst 12,5 % af etagearealet.
- Realdania forventes i løbet af 2019 at udarbejde en rapport om bofællesskaber. Forvaltningen undersøger om erfaringer fra danske og udenlandske eksempler kan styrke kommuneplanens retningslinjer og rammer.
- **Co-working / co-living:** Enkelte eksempler på interesse for små boliger i sammenhæng med kontorfællesskaber / iværksættermiljøer.
Forvaltningen anbefaler, at der ikke opsættes særskilte bestemmelser, fordi kommunen endnu ikke kender de konkrete behov. Pba. projekthenvendelser kan der laves lokalplan med kommuneplantillæg, hvis der er politisk ønske herom.

Flere ungdomsboliger

Der er stor efterspørgsel på boliger til unge. Hvad gør Københavns Kommune for at imødekomme dette?

- Fastholder boligstørrelser (25-50 m²).
- Fastholder de lempede bestemmelser for friarealkrav til ungdomsboliger.

Nye initiativer

- Lemper kravet til parkering for ungdomsboliger yderligere i Kommuneplan 2019.
- Øger målsætningen for nye ungdomsboliger og dermed hæver dækningsgraden (antal unge pr. ungdomsbolig).
- Udarbejder en *Politik for København som Studieby*.