



Bilag 1

Strategi for midlertidige studieboliger

Formål

For at sikre, at de nye muligheder for midlertidige boliger til studerende udnyttes i videst muligt omfang vedtog Borgerrepræsentationen 18. maj 2017 at udarbejde en strategi for etableringen af midlertidige studieboliger i København med inddragelse af de relevante grundejere og konceptudviklere.

Strategien danner sammen med et administrationsgrundlag en ramme, der skal sikre gode vilkår for tilvejebringelsen af midlertidige studieboliger, og at boligerne bidrager positivt til de områder, hvor de etableres. Samtidig sikrer strategien, at de midlertidige boliger bidrager til at visionen om en sammenhængende by i Kommuneplan 2015 fastholdes, og at boligerne reelt er midlertidige og kan fjernes efter en 10-årig periode.

Københavns Kommune har været i dialog med en række konceptudviklere og grundejere for at få branchens perspektiv på mulighederne, idet det er en forudsætning, at grundejerne er villige til at stille deres ejendom eller grund til rådighed for projektudviklerne.

Baggrund

København oplever en stigende efterspørgsel på boliger til unge som følge af befolkningsudviklingen og prisudviklingen på den eksisterende boligmasse i København. I perioden 2015 – 2027 forventes København at vokse med ca. 17.000 unge i aldersgruppen 18-29. Københavns Kommune arbejder derfor løbende for at sikre flere ungdomsboliger. Københavns Kommune har bl.a. lempet kravene til ungdomsboligbyggeri i kommuneplanen, særligt ift. krav om p-pladser og friarealer, og kommunen har afsat ca. 380 mio. kr. til støtte til opførelsen af almene ungdomsboliger.

Siden 2010 er der etableret ca. 3.000 ungdomsboliger og flere er undervejs. København har i kommuneplanen en målsætning om at etablere 6.000 ungdomsboliger i perioden 2015-2027, og den målsætning forventes med den nuværende byggetakt allerede at blive nået i 2020.

På trods af de mange indsatser og den store interesse for at etablere ungdomsboliger oplever København stadig en markant efterspørgsel på boliger til unge og studerende. Presset er særlig stort omkring studiestart. Ifølge Uddannelses- og Forskningsministeriet er der i Københavns Kommune i 2017 optaget 14.965 studerende på

29-09-2017

Sagsnr.
2017-0253400

Dokumentnr.
2017-0253400-3

Sagsbehandler
Frederik Munk
Sidsel Marie Hagelskjær
Bredvig

**Center for Byudvikling,
Sikker By**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

Telefon
4092 3904

E-mail
EA59@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

videregående uddannelser og 23.372 i hele Region Hovedstaden. Mange af disse unge ønsker at bosætte sig i København, og det skaber efterspørgsel på boliger til studerende.

Med den nye planlov, der trådte i kraft 15. juni 2017, har København i lighed med andre kommuner fået mulighed for at tillade midlertidige studieboliger i områder, hvor lokalplanen ellers ikke tillader boliger, i en periode på op til 10 år. De midlertidige studieboliger er som supplement til de permanente studieboliger et skridt på vejen til at aflaste efterspørgslen på kort sigt.

Strategiske pejlemærker

For at sikre, at vi får udnyttet den ny mulighed i planloven bedst muligt, opstilles tre pejlemærker for arbejdet med at skaffe midlertidige boliger til studerende:

”København skal have så mange midlertidige studieboliger som muligt”

”De midlertidige studieboliger skal bidrage positivt til omgivelserne og byen”

”Midlertidige studieboliger er midlertidige”

København skal have så mange midlertidige studieboliger som muligt

Med den nye planlov har København fået en mulighed for at tilvejebringe midlertidige studieboliger som supplement til de permanente boliger i områder, hvor lokalplanen ellers ikke tillader det. Københavns Kommune ønsker, at muligheden bliver udnyttet i videst mulig udstrækning uden at gå på kompromis med kommunens overordnede planlægning og principper om en sammenhængende by.

Kommunen vil derfor som udgangspunkt være positive overfor en dispensation, og det skal være let at finde ud af, hvilke krav, der gælder og hvad man som grundejer eller konceptudvikler skal være opmærksom på. Københavns Kommune vurderer, at der kan gives tilladelse til et højere antal midlertidige studieboliger i flere af perspektivområderne, end det tidligere har været vurderet, da kommunen har foretaget en praksisændring for vurderingen af lokalplanpligten for midlertidige studieboliger i perspektivområderne.

For at understøtte en let og overskuelig ansøgningsproces og sikre ensartet og effektiv sagsbehandling, har kommunen udarbejdet et administrationsgrundlag, som beskriver udgangspunktet for forvaltningens praksis for dispensation til midlertidige studieboliger. Administrationsgrundlaget vil løbende blive justeret i takt med

erfaringerne fra praksis. Administrationsgrundlaget er således også en hjælp til dem, der ønsker at tilvejebringe boligerne.

Kommunen vil sikre optimale betingelser for samarbejde mellem udviklere og grundejere. Københavns Kommune vil facilitere en dialog med konceptudviklere og grundejere om at etablere midlertidige studieboliger. Dialogen skal fremme samarbejdet ved at give mulighed for at øge kendskabet parterne imellem og skabe gensidig forståelse om de respektive muligheder og risici ved at etablere midlertidige studieboliger. Derudover vil kommunen bidrage med råd og vejledning til alle, der måtte have interesse i den nye mulighed. Kommunen har i den forbindelse nedsat en taskforce, der kan vejlede om mulighederne for etablering af midlertidige studieboliger. Taskforcen er sammensat, så den kan besvare planmæssige, byggefaglige og juridiske spørgsmål og indgå i en tidlig dialog med developere eller andre med interesse for de midlertidige studieboliger.

De midlertidige studieboliger bidrager positivt til omgivelserne og byen

Midlertidige studieboliger skal bidrage positivt til de områder, hvor de etableres. Dette forudsætter gode boliger samt indbydende udendørsarealer under hensynstagen til boligernes midlertidige karakter.

Københavns Kommune anser de midlertidige studieboliger som en mulighed for at skabe opmærksomhed omkring områder, hvor den permanente udvikling ligger lidt længere fremme i tiden i lighed med den udvikling, som der har været omkring Papirøen og Refshaleøen i kraft af den midlertidige anvendelse. Dette vil den fremadrettede byudvikling i områderne kunne drage nytte af og bygge ovenpå.

Midlertidige studieboliger kan tage sig meget forskelligt ud. Kommunen ser gerne, at de midlertidige studieboliger er med til at prøve nye koncepter af, at de er eksperimenterende i boformen, indtænker bæredygtighed og skaber nye og innovative studiemiljøer f.eks. i samarbejde med socialøkonomiske virksomheder. Kommunen er åben overfor kreative og innovative bud på de midlertidige studieboligers udformning. Feltet er et nyt ubeskrevet blad, der rummer en række potentialer. I dialogen med branchen har kommunen oplevet en stor vilje fra konceptudviklerne til at udvikle projekter af høj kvalitet, hvilket indikerer, at branchen er i stand til at levere boliger, der er i overensstemmelse med kommunens ønske om at sikre en vis arkitektonisk kvalitet af de midlertidige studieboliger.

Retningslinjerne i administrationsgrundlaget skal sikre, at de midlertidige studieboliger bliver placeret hensigtsmæssigt og passer ind i forhold til det omkringliggende miljø, samt at boligerne er

attraktive at bo i. Det vil være et krav, at boligerne har et passende arkitektonisk niveau under hensyntagen til deres midlertidige karakter.

Exit Strategi - midlertidige studieboliger er midlertidige

Befolkningsudviklingen for 18-29-årige i København indikerer, at efterspørgslen på ungdomsboliger er permanent og ikke midlertidig. Derfor har Københavns Kommune i de senere år gjort meget for at skabe gode vilkår for byggeri af permanente studie- og ungdomsboliger.

De midlertidige studieboliger skal udgøre et supplement til de permanente boliger, indtil de mange permanente byggerier af kollegie- og ungdomsboliger er opført. De midlertidige studieboliger er hurtigere at sætte op og kan derfor bidrage til at aflaste efterspørgslen på studieboliger på kort sigt.

Som supplement til de permanente boliger er det essentielt, at de midlertidige studieboliger skal være midlertidige. Københavns Kommune fastslår, at boligerne ikke må blive permanente, og kommunen vil ikke stille krav om erstatningsboliger, når de midlertidige studieboliger nedtages.

Samtidig skal en exit-strategi for hvert enkelt projekt være med til at skabe tryghed for de grundejere, der ønsker at stille grunde til rådighed for studieboliger i København. Det skal derfor være et krav til dispensationen, at ansøger har redegjort for, hvordan de midlertidige boliger fjernes efter udløb af dispensationen.

Som udgangspunkt vil kommunen ikke meddele forlængelse af dispensationen, medmindre der er en undtagelsesvis årsag til det. Forlængelse af dispensationen kan kun ske med grundejers samtykke. Boliger skal fjernes efter den maksimale 10-årige periode, og kommunen vil stille fjernelseskra v i alle dispensationer og byggetilladelser. Det skal i ansøgninger tydeligt fremgå, hvordan konceptudvikler forventer at fjerne boligerne igen efter dispensation og byggetilladelse er udløbet.

Exit-strategien er med til at sikre, at de midlertidige boliger ikke fører til nedslidte boligområder, som modarbejder en sammenhængende og mangfoldig by. Derudover vil kommunen gennem dialog søge at fremme, at projekterne har en plan anvendelsen, hvad der skal blive af boligerne, når dispensationen udløber.

Kommunen ser gerne, at de midlertidige studieboliger indeholder bæredygtige fleksible og mobile genbrugsløsninger på, hvad der bliver af boligerne, når de skal tages ned.