



## **Bilag 2**

### **Udkast til Administrationsgrundlag**

#### *Formål*

Dette notat beskriver administrationsgrundlaget for afgørelser om dispensation til midlertidige studieboliger i medfør af planlovens § 19, stk. 1. Administrationsgrundlaget vedrører situationer, hvor en ejendom, der ønskes anvendt til midlertidige studieboliger, er omfattet af en lokalplan, hvor planens principper, oftest anvendelsesbestemmelserne, er til hinder for etableringen af midlertidige studieboliger. Den ny planlov, der trådte i kraft den 15. juni 2017, giver en udvidet adgang til at tildele dispensation til midlertidige studieboliger i op til ti år og giver dermed mulighed for at dispensere fra principperne i en lokalplan. Den udvidede adgang til dispensation betyder dog ikke, at øvrige krav i medfør af lovgivning mv. kan tilsidesættes, ligesom de formelle krav til dispensationen er de samme som ved øvrige dispensationer fra lokalplanens bestemmelser.

Den udvidede dispensationsadgang til midlertidige studieboliger er som udgangspunkt tiltænkt at skulle anvendes ved nye endnu ikke fuldt ud udnyttede lokalplaner samt ældre lokalplaner, der ikke længere er aktuelle.

Administrationsgrundlaget vil blive udfoldet i forvaltningens fremtidige praksis for tildeling af dispensationer til midlertidige studieboliger og vil løbende blive tilpasset de erfaringer, forvaltningen opnår gennem sin praksis på området.

#### *Definition af midlertidige studieboliger*

En studiebolig defineres i forarbejderne til den nye planlov som en bolig, der udlejes til uddannelsessøgende under uddannelse. Forvaltningen kan kun meddele dispensation til projekter, der har til hensigt at udleje boligerne til personer under uddannelse, og det vil være et vilkår for dispensationen, at boligerne lejes ud til studieaktive personer. Dette sikres ved en deklaration, der lyses på ejendommen i forbindelse med byggesagen. Herudover bemærkes, at planloven ikke giver mulighed for, at der kan gives dispensation til almene midlertidige ungdomsboliger.

#### *Vurdering af ansøgning*

Det er en forudsætning for dispensation til midlertidige studieboliger, at projektet ikke i sig selv er lokalplanpligtigt. Såfremt projektet er lokalplanpligtigt, kan det udelukkende muliggøres gennem udarbejdelse af en ny lokalplan eller et tillæg til den eksisterende

24-07-2017

Sagsnr.  
2017-0253400

Dokumentnr.  
2017-0253400-4

Sagsbehandler  
Morten Christiansen

#### **Byplan Indre**

Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København S

Telefon  
2035 6365

E-mail  
G I X@tmf.kk.dk

EAN nummer  
5798009809452

lokalplan. Vurderingen af lokalplanpligten til midlertidige studieboliger sker ud fra de samme kriterier som ved vurderingen af lokalplanpligt for alle andre byggeprojekter, og skal altid ske på baggrund af en konkret vurdering af projektet i sammenhæng med området, hvor der ønskes etableret studieboliger. Det afgørende kriterium for lokalplanpligt er, om et projekt vil medføre en væsentlig ændring i det bestående miljø. Der tages således både hensyn til projektets volumen og antallet af boliger i vurderingen af lokalplanpligten. Også det forhold, at boligerne er midlertidige vil blive tillagt betydning. Da der altid skal foretages en konkret vurdering ud fra det enkelte områdes særlige karakter, vil både størrelsesforhold og antallet af boliger variere i forhold til lokalplanpligtens indtræden. Desuden skal offentlighedens interesse i at blive inddraget gennem en lokalplanproces tillægges væsentlig betydning.

I flere af perspektivområderne betyder de lokale forhold kombineret med boligernes midlertidighed, at forvaltningen vurderer, at der vil kunne etableres et større antal studieboliger, uden at dette vil være lokalplanpligtigt. Det betyder konkret, at antallet af boliger eller projektets omfang kan være større, end hvis projektet var placeret andre steder i byen og skyldes, at der i flere af perspektivområderne skal mere til, før der kan være tale om en væsentlig påvirkning af det eksisterende miljø.

#### *Fuldmagt*

Såfremt ansøger ikke selv er grundejer, skal ansøger have fuldmagt fra denne. Det skal af fuldmagten fremgå, hvor mange år ansøger har fuldmagt til at søge om dispensation til.

#### *Varighed*

Der kan maksimalt meddeles dispensation for 10 år. Efter udløbet af dispensationen kan der undtagelsesvist meddeles forlænget dispensation for en periode på tre år, men dette vil kræve en særskilt vurdering og kan kun ske på baggrund af ønske fra grundejeren. Ansøger har ikke krav på, at få dispensation til alle 10 år. Forventninger om kommende planmæssig udvikling af området, eller andet, kan medføre, at der kun gives dispensation for en kortere periode.

En forlængelse af dispensationen med tre år vil være en undtagelse, og gives kun hvis der er byudviklingsmæssige gode argumenter for det, for eksempel hvis grundejer vælger at udskyde et byggeri og grunden ellers ville stå tom, og hvis forvaltningen vurderer, at begrundelsen for dispensationen fortsat er til stede, og at vilkårene for dispensationen i øvrigt fortsat kan forventes overholdt.

### *Exit-strategi*

Forud for dispensation skal der altid foreligge en exit-strategi, hvor det beskrives, hvad der skal ske efter udløb af dispensationen.

I den efterfølgende byggetilladelse, der gives på baggrund af dispensationen, vil der desuden blive indsat et fjernelseskraav, hvilket vil sige, at bygninger og anlæg mv. skal fjernes efter udløb af dispensationen og byggetilladelsen.

Forvaltningen vil ikke stille krav om erstatningsboliger, når de midlertidige studieboliger nedtages.

### *Bygningstyper*

Dispensationsadgangen er ikke begrænset til bestemte typer bygninger. Der kan således både være tale om midlertidige studieboliger i eksisterende bebyggelse, fx tomme kontorejendomme eller lignende og i nyopførte midlertidige bygninger, der baserer sig på mobile eller lette konstruktioner, som fx containere, pavilloner etc. Der kan derfor også gives dispensation til studieboliger på husbåde som for eksempel Urban Riggers, når en lokalplans anvendelsesbestemmelser er til hinder for at anvende husbåde som studieboliger.

### *Fortsat krav om byggetilladelse*

Dispensationen erstatter ikke en byggetilladelse, og det ansøgte projekt skal overholde bygningsreglementets bestemmelser, herunder blandt andet brandsikkerhed, krav til dagslys, tilgængelighed, isolering, tilslutning til kloak og fjernvarme, affaldshåndtering og støjkrav. Som ved andre byggesager kan det efter omstændighederne være nødvendigt at fravige bestemmelser i bygningsreglementet. Dette vil altid ske på baggrund af en konkret byggefaglig vurdering.

### *Øvrige krav i lokalplanen*

Lokalplanens øvrige bestemmelser skal desuden som udgangspunkt overholdes, men en dispensation til midlertidige studieboliger vil som oftest også implicit kræve, at der meddeles dispensation fra lokalplanens øvrige bestemmelser, for eksempel de bebyggelsesregulerende bestemmelser, bebyggelsesprocent, friarealer og udseende. Forvaltningen vil kun meddele dispensation fra en bestemmelse i lokalplanen, hvis det vurderes, at bestemmelsen er til hinder for en planmæssig positiv løsning. For eksempel kan en lokalplan fastsætte krav om en bestemt taghældning, der ikke er hensigtsmæssig for det konkrete projekt.

### *Trafik*

Bebyggelsen skal anlægges, så der sikres en hensigtsmæssig trafikafvikling.

*Nærmere om vurderingen af det ansøgte projekt.*

For at sikre, at dispensationsadgangen bidrager til en positiv byudvikling, at beboerne har acceptable boligforhold og at boligerne bebos af personer under uddannelse, vil forvaltningen kun meddele dispensation til projekter, hvor det i ansøgningen er redegjort for, hvordan disse forhold sikres. Forvaltningen vil derfor i sin vurdering af de ansøgte projekt lægge vægt på følgende:

- At bygningsreglementet overholdes som beskrevet i afsnittet ovenfor. Forvaltningen kan ikke meddele dispensation til projekter, der ikke vurderes at kunne overholde bygningsreglementet.
- At bebyggelsen har en bymæssig struktur og et tilfredsstillende arkitektonisk niveau. Hensynet til den midlertidige karakter skal afvejes overfor hensynet til den påvirkning projektet vil have på det område, det ligger i. Der vil derfor blive stillet krav til en vis form for arkitektonisk tilpasning til stedet.
- At der tilvejebringes tilstrækkeligt friareal. Såfremt studieboligerne ikke er omfattet af en lokalplans bestemmelser om friareal, vil det som udgangspunkt være et vilkår for dispensationen, at studieboligernes friarealprocent som minimum svarer til kravet for ungdomsboliger i KP15, det vil sige 30 %. At friarealer indrettes med byrumsinventar og beplantning mv. Byrumsinventar og beplantning mv. kan have en midlertidig karakter, men skal have samme funktion som fast byrumsinventar.
- At de enkelte boliger har tilstrækkelig størrelse til at kunne imødekomme behovet hos beboerne. Forvaltningens vejledende retningslinjer for ungdomsboliger vil her indgå i den konkrete vurdering. Det fremgår af retningslinjerne, at boligerne som udgangspunkt skal have et beboelsesrum på min. 14 m<sup>2</sup>, plus bade- og wc-rum samt evt. gangareal. Størrelsen for boligerne skal altid fastsættes på baggrund af en konkret vurdering, hvorfor retningslinjerne kun er vejledende.
- At mindst 1 % af etagearealet er fællesarealer til for eksempel fælleskøkken og opholdsrum.
- At der tilvejebringes tilstrækkeligt med parkeringspladser for både biler og cykler i overensstemmelse med rammerne i KP15 for kollegie- og ungdomsboliger, hvoraf det fremgår, at kollegie- og ungdomsboliger som udgangspunkt skal have en parrkeringsdækning på 1 parkeringsplads pr. 300 m<sup>2</sup> etageareal. For cykler er rammen som udgangspunkt 4 cykelparkeringspladser pr. 100 m<sup>2</sup> etageareal. Kravet til både cykel- og bilparkering kan dog tilpasses det konkrete projekt på baggrund af områdets forhold.
- At bebyggelsen ikke udformes på en måde, der er til gene for naboer i forhold til adgangsveje, sollys og skygge.
- At der tages hensyn til eksisterende bevaringsværdige træer i overensstemmelse med kommunens træpolitik.

- At ansøger på fyldestgørende vis har redegjort for, hvordan det sikres, at der reelt er tale om studieboliger.
- At der tinglyses en deklaration med krav om, at studieboligerne udelukkende bebos af personer under uddannelse.
- At projektet respekterer planlagte tiltag for klimasikring o.l. i dispensationsperioden.
- At øvrige lovgivningsmæssige krav overholdes, herunder miljøkrav som for eksempel støjkrav.

#### *Processen for dispensation*

Dispensationen til midlertidige studieboliger skal som nævnt overholde de samme formelle krav som alle andre dispensationer herunder kravet om naboorientering. Ved meddelelse af dispensation skal forvaltningens sædvanlige retningslinjer for dispensation derfor følges.

Forvaltningen har selv kompetence til at meddele dispensation, der derfor som udgangspunkt ikke skal forelægges politisk. Som ved andre dispensationssager skal sagen dog forelægges Teknik- og Miljøudvalget, såfremt der er tale om en sag af principiel karakter, eller hvis der er kommet mange eller væsentlige indsigelser fra naboer eller andre parter.

#### *Under og efter dispensationsperioden*

Som nævnt erstatter dispensation fra lokalplanen ikke øvrige tilladelser, og ansøger skal derfor søge om byggetilladelse og eventuelle øvrige tilladelser.

Forvaltningen har ikke hjemmel til selv at kontrollere, om beboerne i studieboligerne er under uddannelse. Det vil derfor blive et vilkår for dispensationen, at ansøger løbende dokumenterer overfor forvaltningen, at beboerne er under uddannelse.

Ved udløbet af dispensationen skal bebyggelsen fjernes i overensstemmelse med fjernelsesbestemmelsen i byggetilladelsen. Forvaltningen vil som tilsynsmyndighed sikre, at dette overholdes.