

Susanne Janum

Emne: Svar om byggeri af ungdomsboliger i Bispebjerg (2019-0092293)
Vedhæftede filer: Bispebjerg Lokaludvalg - om ungdomsboliger.pdf; Notat om projekter for private ungdomsboliger.pdf

Fra: Borgmesteren TMF
Sendt: 2. maj 2019 13:24
Til: bispebjerglokaludvalg
Cc: Tanja Møller Jensen
Emne: Svar om byggeri af ungdomsboliger i Bispebjerg (2019-0092293)

Kære Alex Heick og Bispebjerg Lokaludvalg

Tak for jeres henvendelse om ungdomsboliger fra den 1. april 2019.

Jeg skal allerførst beklage mange gange, at I først får svar nu.

Som stedfortrædende borgmester svarer jeg her som formand for Teknik- og Miljøudvalget, da I har henvendt jer til hele udvalget. Det betyder også, at jeres henvendelse og dette svar også bliver sendt til resten af udvalgets medlemmer, der kan reagere af egen drift.

Jeg har bedt Teknik- og Miljøforvaltningen om at forholde sig til jeres henvendelse. Det kan I læse i det vedhæftede notat.

Jeg kan dog sige, at jeg og Enhedslisten er meget enige i jeres pointer. Der er en udfordring ved ungdomsboliger, og hvis de ikke er almene, så kan det være umuligt at sikre, at de ikke blot bliver til små, dyre boliger, hvor vi ikke kan sikre, at det reelt er unge og studerende, der bor der. Det er et område, som vi i Enhedslisten har stort fokus på, og vi arbejder i øjeblikket med en række initiativer, så vi kan sikre flere reelle ungdomsboliger.

Med venlig hilsen

Karina Vestergård Madsen

Stedfortrædende Teknik- og Miljøborgmester

KØBENHAVNS KOMMUNE



8. april 2019

Sagsnr.
2019-0092293

Dokumentnr.
2019-0092293-5

Sagsbehandler
Randi Dürr Harpøth

Notat om byggesager for private ungdomsboliger

Nedenstående oplysninger er leveret af Byens Anvendelse, Center for Bygninger.

Peter Rørdamsvej

Der er givet en nedrivningstilladelse. Der er en åben sag på om indretning af ungdomsboliger i tidligere bygning. Sagen står markeret som "ikke udført".

Dorteavej – Byggetilladelse den 22. januar 2018

Der er givet byggetilladelse til i alt 124 ungdomsboliger, hvoraf 6 indrettes med tilgængelighed for selvhjulpne kørestolsbrugere.

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej", Lokalplanen bestemmer, at bebyggelsesprocenten højst må være 110. Der er meddelt dispensation til en bebyggelsesprocent 113.

Der er meddelt dispensation (kompetencenorm) til ændring af en bevaringsværdig bygning, idet vinduesåbningerne gøres større, så der bliver vinduer til gulv. Samtidig tilbygges et nyt trappetårn ved bygningens facade mod vest og en ny tagetage, der delvist udføres som lukket glasoverdækning, samt placering af ventilationsanlæg på taget. Det samme gælder ombygning af den tidligere varmecentral, der åbnes med store glaspartier åbnes mod nord og vest, ligesom der i forbindelse med bygningen opføres en kælderetage og etableres et hævet opholdsareal.

Lokalplanens krav om, at friarealet på ejendommen skal udgøre en størrelse, der svarer til minimum 60 % af ejendommens boligetageareal plus minimum 15 % af ejendommens erhvervsetageareal opfyldes ved, at en del af friarealerne etableres som hævede opholdsarealer. Der er derfor meddelt dispensation til, at ca. 981 m² friareal af samlet ca. 2.562 m² etableres som hævede opholdsarealer og indgår i beregningen af friarealet. De hævede opholdsarealer udgøres af hhv. 97 m², 181 m² og 703 m² tagterrasser.

Der er meddelt dispensation fra lokalplanens krav om 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, så kravet bliver i overensstemmelse med kommuneplan 2015, som fastsætter kravet til 1 parkeringsplads pr. 300 m² for ungdomsboliger

Byplan Nord

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Bispevej – Sagen er i naboorientering, som udløber 10/4-2019

Der er endnu ikke givet byggetilladelse.

Projektet omfatter indretning af 32 ungdomslejligheder i ny tagetage.

Der etableres opbevaringsrum i kælder samt i ny tagetage.

Friarealer opføres som ny tagterrasse ovenpå ny tagetage, og der etableres 38 parkeringspladser. Ejendommens bruttoetageareal øges med 1203 m² til i alt 4496 m², og bebyggelsesprocenten vil stige til i alt 146.

Denne ejendom er også omfattet af lokalplan nr. 261 "Provstevej".

Jf. ovenfor er meddelt dispensation til en højere bebyggelsesprocent end 110, idet bebyggelsesprocenten bliver 146.

Der er desuden meddelt dispensation fra det maksimale etageantal til to trappeårne og en tagterrasse som bygningens 5. etage.

Der skal etableres 722 m² som friareal. Der er meddelt dispensation til at 373 m² heraf etableres som tagterrasse, mens resten er på terræn.

Dorteavej - Byggetilladelse 5. april 2016

Der er meddelt byggetilladelse til opførelse af bebyggelse i 3 – 4 etager på samlet ca. 4.800 m², der rummer 131 ungdomsboliger.

Ejendommen er omfattet af Tillæg 3 til lokalplan nr. 261 "Provstevej", bekendtgjort den 4. april 2016.

Den ansøgte anvendelse, bebyggelsens omfang, ydre fremtræden og etablering af friarealer er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.

Frederikssundsvej – Afslag 5. april 2018

Ny forhåndsdialog er påbegyndt. Der er endnu ikke givet hverken byggetilladelse eller dispensationer.

Der er søgt om byggetilladelse til et projekt, der har et samlet etageareal på ca. 2150 m².

Bebyggelsen indeholder 49 ungdomsboliger samt et fællesrum på ca. 90 m. Bygningen opføres som altangangshus med mulighed for udendørsophold i tilknytning til altangange, og på taget.

Projektet kræver flere dispensationer fra gældende lokalplan, herunder fra bebyggelsesprocenten.



Åbent brev til

**Teknik og Miljøudvalget
og overborgmester Frank Jensen**

side 1 / 2

I København findes et stort og udækket behov for boliger til unge under uddannelse. Derfor er det en prioritet for kommunen at skaffe flere ungdomsboliger. I øjeblikket er der hele fem ansøgninger fra bygherrer om byggeri af ungdomsboliger i Nordvest-kvarteret. Fire i det tidligere industriområde og en på Peter Rørdamsvej.

2. april 2019

Bispebjerg Lokaludvalg stiller sig positivt overfor ungdomsboliger. Men under forbehold for, at de rent faktisk bliver til gavn for unge under uddannelse. Vi er bekymrede over, at behovet for byggeri af ungdomsboliger har skabt en smutvej til bare at opføre et stort antal små og dyre boliger. Dækningen af ungdomsboliger er i øvrigt allerede særligt høj i Bispebjerg Bydel, og antallet af små boliger i bydelen er allerede astronomisk højt.

Ungdomsboliger er noget særligt

I Københavns Kommune findes godt 12.000 ungdomsboliger, og der planlægges opført yderligere godt 10.000 frem mod 2031. Ungdomsboliger er i forhold til lokalplaner og byggetilladelser et særligt begreb. De sædvanlige krav til størrelsen af boliger (normalt ca. 95 m²) fraviges. I stedet bliver boligen på 20 m² eller mindre (ned til 14 m²). Krav til parkeringspladser, legeplads, bænke og friarealer fraviges, fordi en ung student jo hverken har bil eller børn, og skal studere hver dag, og derfor ikke kan forvente adgang til bænke og grønne træer.

Retligt set findes forskellige former for ungdomsboliger: Almene byggerier, kollegiebyggeri og privat boligbyggeri. Denne henvendelse beskæftiger sig ikke med de almene ungdomsboliger og kollegieværelser. For disse boligformer er der god sikkerhed for, at de bebos af unge uddannelsessøgende. Når det handler om private ungdomsboliger, er dette til gengæld usikkert, og ejerlejligheder forklædt som ungdomsboliger vil kun sjældent pga. prisen komme i brug som ungdomsbolig. I nogle tilfælde tinglyses ganske vist en deklaration på en ejendom om, at ungdomsboligerne på ejendommen er forbeholdt unge.

Teknik- og Miljøforvaltningen har imidlertid erkendt, at kommunen hverken kan eller vil håndhæve disse deklarationer. Forvaltningen har i forbindelse med behandlingen af en problematisk sag om lokalplansdispensation vedrørende byggeri på Provstevej oplyst, at man intet kendskab har til, hvem der bor i de private ungdomsboliger. Man gav dengang udtryk for, at det ville være ønskværdigt med en kortlægning heraf. Lokaludvalget er dog ikke bekendt med, at en sådan kortlægning er foretaget. Endsige en vurdering af, hvilke konsekvenser, som en overskridelse heraf måtte medføre.

En åben ladeport for byggeri af småbitte lejligheder

Forholdet er altså, at begrebet ungdomsboliger åbner op for byggeri af talrige små private og dyre leje- eller ejerlejligheder enten i overensstemmelse med en lokalplan eller i strid med det, der er fastsat i den relevante lokalplan,- f.eks. om sædvanlige familieboliger.





Det sidste sker ofte, efter at kommunen har meddelt dispensation fra lokalplanen. Det betyder også, at den generelle planlægning, som en lokalplan er udtryk for i et område, fraviges.

Provstevej var et illustrativt eksempel på både etablering af meget små private og dyre ejerboliger og på fravigelse af den generelle planlægning for et område. Aktuelt er der i Bispebjerg Bydel planlagt fem andre byggerier af ungdomsboliger (læs: små private lejligheder).

Konklusion

Bispebjerg Lokaludvalg ønsker en blandet by med forskellige ejerformer og boligstørrelser,- herunder boliger til unge og ældre, villaer, rækkehuse og også enkelte boliger til skæve eksistenser.

Derfor vil vi pege på følgende:

1) I hele Nordvest-kvarteret findes kun få boliger med en størrelse, der gør dem egnet som familiebolig. Lade os få nogle flere familieboliger. Flere ældreboliger. Flere rækkehuse. Flere andelsboliger. Flere boliger, som vi ikke allerede har en masse af.

2) Nordvest-kvarteret er sammenlignet med resten af København i særklasse vel-forsynet med små boliger. Hvis det ikke kan sikres, at de mange planlagte ungdomsboliger reelt bliver beboet af unge under uddannelse, bør de ikke bygges. Derfor skal Kommunens forvaltning være indstillet på at håndhæve deklARATIONER om, at ungdomsboliger er boliger for unge. Hvis det ikke kan håndhæves, bør de ikke bygges under betegnelsen ungdomsboliger.

4) Fire ud af de fem verserende ansøgninger om byggeri af ungdomsboliger strider mod de aktuelle lokalplaner. Lokalplaner skal som udgangspunkt følges. Dispensationer bør være en udtagelse. Hvis det ikke sker, bør lokalplanen laves om.

Fakta:

- I Nordvest-kvarteret er boligernes gennemsnitsstørrelse 65 m²
- Det samlede antal boliger i Bispebjerg er lidt over 30.000
- 71% af boligerne i Bispebjerg har en størrelse mellem 40 og 79 m².
- 1/3 af boliger i Bispebjerg er almene boliger. I hele København 1/5
- Bispebjerg har 7% ejerlejligheder. I resten af København 14 %.
- Huslejen for private ungdomsboliger til leje ligger på 5-6.000 kr. om måneden.
- Egentlige ejerlejligheder har ingen overgrænse for husleje.
- Huslejen for almene ungdomsboliger ligger på 4.000,- kr.

Med venlig hilsen Alex Heick

Alex Heick
Formand for Bispebjerg Lokaludvalg

