



Bilag 3

Redegørelse for midlertidige studieboliger

30. juli 2019

Dette notat er udarbejdet på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning på sit møde den 20. juni 2019 vedrørende midlertidige studieboliger. Notatet har til formål at redegøre for Kommunens arbejde for at fremme midlertidige studieboliger.

Sagsnr.
2019-0206096

Dokumentnr.
2019-0206096-2

Sagsbehandler
Morten Christiansen

Baggrund

Borgerrepræsentationen vedtog den 18. maj 2017 et medlemsforslag om at udarbejde en strategi for etableringen af midlertidige studieboliger i København som følge af den nye mulighed i planloven for dispensation til midlertidige studieboliger i strid med en lokalplans principper. Ændringen af planloven medførte blandt andet, at kommunen kan dispensere til midlertidige studieboliger i en periode på op til 10 år, selvom anvendelse til boliger vil være strid med en gældende lokalplan.

På baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning udarbejdede Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen en strategi og et administrationsgrundlag, der danner baggrund for den efterfølgende administration af området. Strategien og administrationsgrundlaget blev godkendt uden afstemning af Borgerrepræsentation den 30. november 2017

Der er med den nye planlov ikke givet mulighed for at fravige øvrige lovgivningsmæssige krav såsom miljøkrav og lokalplanpligten. Støjgener og andre forureningskilder medfører, at en række grunde i byen ikke kan anvendes til beboelse, hvilket nedsætter antallet af grunde, der kan anvendes til midlertidige studieboliger. Planlovens krav om tilvejebringelse af lokalplan ved alle større bygge- og anlægsarbejder sætter en øvre grænse for, hvor mange boliger, der kan opføres, hvilket hæmmer det økonomiske incitament hos grundejere og developere.

Byens Udvikling
Byplan Indre

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Initiativer mv.

Teknik- og Miljøforvaltningen har sideløbende med udarbejdelsen af strategien og administrationsgrundlaget revurderet sin hidtidige fortolkning af planlovens krav om tilvejebringelse af lokalplaner med henblik på at kunne give tilladelse til et større antal midlertidige

studieboliger i perspektivområderne, end hvad der hidtil havde kunnet lade sig gøre inden for den tidligere praksis. Teknik- og Miljøudvalget blev orienteret om den nye og lempeligere praksis den 29. september 2017. Der blev den 23. oktober 2017 givet dispensation til etablering af 84 midlertidige studieboliger på Refshaleøen.

For at fremme kendskabet til de nye muligheder for midlertidige studieboliger har forvaltningerne i marts 2018 afholdt et dialogmøde i samarbejde med brancheorganisationen Byggesocietetet. Både repræsentanter fra grundejere, developere og finansieringsinstitutter var til stede. Forvaltningerne har desuden holdt oplæg på en konference afholdt af Ejendom Danmark om containerbyggerier for at fremme kendskabet til midlertidige studieboliger.

For at lette sagsgangen for ansøger, har forvaltningerne nedsat en taskforce med medlemmer på tværs af afdelinger og forvaltninger. Taskforcen har til formål at sikre en effektiv og ensartet vejledning og sagsbehandling. På baggrund af den politisk vedtagne strategi prioriteres opgaven omkring midlertidige studieboliger højt internt i organisationen.

Teknik- og Miljøforvaltningen har som følge af strategien og administrationsgrundlaget for midlertidige studieboliger fokus på at udvise fleksibilitet i forhold til de krav, der stilles i eventuelle byggesager vedrørende midlertidige studieboliger. Der er dog ikke med lovændringen foretaget ændringer af bygningsreglementet, og midlertidige studieboliger skal derfor som udgangspunkt leve op til de samme krav som andre typer boliger.

Konkrete sager

Realiserede projekter

1. Refshaleøen, København K

Som nævnt ovenfor, blev der den 23. oktober 2017 givet dispensation til etablering af 84 midlertidige studieboliger på Refshaleøen.

Projekter som er på vej

1. Jernbanebyen, Vesterbro

Forvaltningen behandler desuden pt. en dispensationsansøgning og en og byggeansøgning til et projekt med ca. 100 midlertidige studieboliger i Jernbanebyen (tidl. Godbaneterrænet).

2. Tunnelfabrikken, Nordhavn. Projekt, der afventer lokalplanlægning. Grundejer er i dialog med kommunen om mulighed for midlertidige studieboliger.

Placeringer som har været afsøgt til midlertidige studieboliger

Teknik- og Miljøforvaltningen har oplevet stor interesse fra developere og producenter af modulbyggerier, men ikke en tilsvarende interesse fra grundejere. Mange developere kontakter forvaltningen i forventning om, at kommunen kan anvise en grund eller stille en kommunalejet grund til rådighed. Forvaltningen har ikke hjemmel til at pålægge en grundejer at udleje sin ejendom til midlertidige studieboliger, og har ikke haft nogen kommunale grunde at stille til rådighed. Der er ikke fra kommunens side afsat nogen kommunalejede grund til formålet. Det er ikke muligt efter almenboligloven at give støtte til opførelsen af midlertidige studieboliger, hvorfor de almene boligorganisationer ikke kan byde ind på opgaven. Forvaltningen har i flere tilfælde i forbindelse med forhåndsdialogen meddelt de respektive developere og grundejere, at projekterne ikke umiddelbart kunne realiseres inden for den gældende lovgivning. I de tilfælde, hvor en developer ikke har en grund til rådighed, kan forvaltningen kun vejlede om gældende regler samt tilskynde til, at developeren indgår et samarbejde med en relevant grundejer. Det er forvaltningens indtryk, at mange projekter opgives på grund af manglende interesse fra grundejere, muligvis på grund af de nuværende konjekture og manglende økonomisk incitament. Det er ligeledes vurderingen, at mangel på tomme grunde egentlig til beboelse og manglende interesse fra grundejere udgør den primære årsag til, at mulighederne i den nye planlov ikke udnyttes i højere grad.

1 Margretheholmen, København K

Denne sag vedrørte et projekt med 1000 midlertidige studieboliger på en ejendom ved Magretheholmen, der i den gældende lokalplan er udlagt til rekreativt område. Forvaltningen måtte meddele, at projektet var lokalplanpligtigt og derfor ikke kunne få dispensation fra den gældende lokalplan. Forvaltningen blev oplyst, at developers business case ikke hang sammen ved et væsentligt lavere antal boliger. Forvaltningen havde forinden givet afslag til en ændring af det gældende plangrundlag, da dette ville have betydet en permanent muliggørelse af ungdomsboligerne, hvilket ikke ville være hensigtsmæssigt i forhold til den langsigtede udvikling af Refshaleøen. Forvaltningen var dog fortsat positiv over for at dispensere til midlertidige studieboliger i området. Forvaltningen har efterfølgende i dialog med By

og Havn undersøgt mulighederne for at anvende området omkring Margrethe Holm til midlertidige studieboliger. En nærmere analyse viste sig dog, at placering af studieboliger ville være i strid med fortidsmindebeskyttelseslinjen i medfør af naturbeskyttelsesloven, hvorfor der sandsynligvis ikke ville kunne gives byggetilladelse til placering af midlertidige studieboliger

2 Kløverparken, Amager

På baggrund af beliggenhed i nærheden af en større risikovirkksomhed blev det vurderet, at området ikke var egnet til boliger.

3 Drejervej, Nordvest

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderede, at der kunne gives midlertidig dispensation til et projekt med midlertidige studieboliger, hvis dette ikke var til hinder for udnyttelsen af øvrige erhvervsejendomme inden for lokalplanområdet. Grundejer valgte at prioritere sin grund til andet formål end til midlertidige studieboliger.

4 Borthigsgade, Østerbro

På denne ejendom blev der ansøgt om midlertidige studieboliger i et område, der ikke var omfattet af lokalplan, men hvor anvendelse til boliger var i strid med kommuneplanens rammer. Forvaltningen ville i denne situation ikke have hjemmel til at kræve, at boligerne reelt blev beboet af studerende. Dette skyldes, at det kun er ved dispensation fra en lokalplan, at forvaltningen har mulighed for at stille krav om, at boligerne bebos af studerende. Der var en række udfordringer forbundet med at udnytte ejendommen til boliger, blandt andet hensynet til erhverv på naboejendomme og friarealkrav, Ejendommen endte med at blive disponeret til andre formål.

Fremtidige tiltag

Forvaltningerne er pt. i gang med en evaluering af den hidtidige indsats for at fremme midlertidige studieboliger. Forvaltningen har i den forbindelse afholdt et møde med møde med Cramo Adapteo og CPH Village om muligheder og barrierer for at etablere midlertidige studieboliger i Københavns Kommune. Begge aktører er valgt ud fra deres erfaring med at arbejde med midlertidige boliger i København. Mødet fandt sted den 28. august 2019. Mødets formål var, at få klarlagt, hvilke udfordringer bygherren møder i arbejdet med at opføre flere midlertidige studieboliger, og desuden drøfte, hvilke tiltag der vil kunne tilvejebringe flere midlertidige studieboliger i København. På baggrund af mødets resultater, vil forvaltningerne vil fremadrettet undersøge mulighederne for forbedre processen i byggesagsfasen for

midlertidige studieboliger. Forvaltningerne vil arbejde på at styrke dialogen med større grundejere i forhold til at finde mulige placeringer af midlertidige studieboliger. Derudover vil forvaltningerne fortsat have fokus på forslag til forbedringer af den gældende lovgivning, der regulerer området.

Opsummering

Forvaltningerne har igangsat flere initiativer, der skal fremme kendskabet til mulighederne for dispensation til midlertidige studieboliger. Der er desuden nedsat en taskforce, der skal sikre ensartet vejledning og sagsbehandling og desuden fungerer som indgangsportal for developere og grundejere. Forvaltningerne vil fremadrettet igangsætte initiativer, der skal lette sagsbehandlingen yderligere, særligt i forhold til byggesagsprocessen. Forvaltningen vil desuden fortsat arbejde for at sætte fokus på uhensigtsmæssigheder i den gældende lovgivning. Antallet af projekter med midlertidige studieboliger afhænger i høj grad af grundejernes vilje til at stille deres ejendomme til rådighed for developernes projekter, da kommunen ikke kan stille krav om, at en grundejer stiller sin ejendom til rådighed for midlertidige studieboliger. Antallet af egnede placeringer reduceres som føles af miljøkrav, og antallet af boliger i konkrete projekter begrænses af lokalplanpligten.