



Bilag 5

Opsamling af bygherrers forslag på dialogmødet om muligheder og barrierer for etablering af midlertidige studieboliger.

29. august 2019

Sagsnr.
2019-0232365

Dokumentnr.
2019-0232365-2

Sagsbehandler
Amalie Westborg Schiøtz

Baggrund

Den 20. juni 2019 pålagde Borgerrepræsentationen Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen at følge op på strategien for etablering af midlertidige studieboliger. Motivationen var at sikre, at der bliver fulgt op og arbejdet systematisk med midlertidige ungdomsboliger, i forlængelse af, at en enig Borgerrepræsentation besluttede at anvende den nye lovgivning i videst muligt omfang tilbage i maj 2017. På den baggrund har forvaltningerne indkaldt Cramo Adapteo og CPH Village til et dialogmøde om muligheder og barrierer for at etablere midlertidige studieboliger i Københavns Kommune. Begge aktører er valgt udfra deres erfaring med at arbejde med midlertidige boliger i København. Forslag fra mødet har forvaltningerne søgt indarbejdet i indstillingen til sagen om opfølgning på strategien for etablering af midlertidige studieboliger.

Mødets formål

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. Afsættet for mødet var en dialog baseret på konkrete erfaringer med planlægning og etablering af midlertidige studieboliger i København.

Dato: 28. august 2019
Sted: Københavns rådhus

Deltagende: Kenneth Horst Hansen,
Økonomiforvaltningen, Københavns
Kommune
Frederik Munk,
Økonomiforvaltningen, Københavns
Kommune
Amalie Westborg Schiøtz,
Økonomiforvaltningen, Københavns
Kommune
Bertha Lysgaard Teknik- og
Miljøforvaltningen Københavns
Kommune

Center for Byudvikling
Team Planlægning

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN nummer
5798009800176

Morten Christiansen, Teknik- og
Miljøforvaltningen Københavns
Kommune
Frederik Noltenius Busck
Michael Deichmann Plesner
Anne Adstofte, Cramo Adapteo
Ina Hertz Kristensen, Cramo Adapteo

Opsamling

I det følgende fremgår en kort opsamling af CPH Village og Cramo Adapteos udtalelser på dialogmødet om muligheder og barrierer for etablering af midlertidige studieboliger. referat af de drøftelser Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen havde med

1. Ændre kvote for midlertidigt byggeri

For at muliggøre flere midlertidige studieboliger i København foreslås det, at se på planlovens krav til, hvornår der skal udarbejdes en lokalplan for midlertidige studieboliger.

Baggrund

- Med mulighed for at opføre midlertidigt byggeri med en større volumen, kan flere arealer til placering af midlertidige studieboliger bringes i spil, dette grundet en forbedret businesscase for det enkelte byggeri. Med en ændret kvote for midlertidigt byggeri, ville developere have mulighed for at bygge flere boliger på fx Refshaleøen, hvor lokalplanpligten var en begrænsende faktor.
- Begge aktører foreslår en kvote ved 200 - 250 enheder.

2. En mere effektiv sagsbehandling

For at imødekomme efterspørgslen på studieboliger i København, foreslås det, at midlertidige studieboliger får status af fast track i sagsbehandlingen.

Baggrund:

- Bygherre har i et tilfælde oplevet en sagsbehandlingstid på 3 måneder fra udbuddet er vundet til første dialogmøde med TMF.

3. Afklaring af muligheder og barrierer tidligt i sagsforløbet

Det er vigtigt for developerne at få en afklaring af knaster og udfordringer tidligt i forløbet. Developerne foreslår at indføre "stjernemøder" hvor byggesagens detaljer bliver afklaret.

De indledende drøftelser skal skabe en overordnet afklaring af volumen på byggeriet samt muligheder for dispensationer.

Baggrund:

- For potentielt interesserede grundejere, vil en tidlig afklaring af mulige barrierer for etablering af projektet være en fordel.

4. Sagsbehandling efter "best practice" princippet.

Det foreslås, at der ses på tidligere gjorte erfaringer i sagsbehandlingen og at de midlertidige studieboligprojekter dermed behandles efter et "best practice" princip.

Baggrund:

- Det foreslås, at fjernvarmetilslutning, niveaufri adgang til alle boliger, afstand til affaldsrum, depotrum mv. er standardparametre som der kan dispenseres fra.

5. Dispensationen til lokalplanen skal ske ved ibrugtagning

For at muliggøre, at de midlertidige studieboliger kan bebos i hele 10 år, foreslås det at ændre forvaltningspraksis således, at dispensationen for lokalplanen gives ved ibrugtagning af boligenhederne og ikke når der ansøges om byggetilladelse.

Baggrund:

- Ved nuværende praksis, hvor dispensationen til lokalplanen gives, når bygherren ansøger om byggetilladelse forekommer et driftsunderskud for bygherre, et underskud som dækkes af huslejen for de resterende knapt 10 år.

6. Overblik over mulige placeringer til midlertidige studieboliger

For at klarlægge mulighederne for placering af midlertidige studieboliger i København, foreslår developerne, at Københavns Kommune i screeningen af kommunale og private grunde i København, afdækker umiddelbare barrierer i forhold til stedets egenart og miljøforhold. Dette for at bygherren, inden et egentligt sagsforløb starter, kan tilpasse et studiebolig-koncept som tager afsæt i de gældende forhold.

Baggrund:

- Bygherre oplever at have indgået i sagsforløb, hvor krav til volumen, placering og mulighed for dispensationer har ændret sig i undervejs i forløbet. Og har en opfattelse af, at dette bidrager til ressourcetab for bygherre, kommune og grundejer, hvis projektet ender med ikke at kunne realiseres.