



16. Strategi og administrationsgrundlag for midlertidige studieboliger (2017-0253400)

Borgerrepræsentationen skal tage stilling til strategi og administrationsgrundlag for midlertidige studieboliger.

Indstilling

Indstilling om,

1. at godkende strategi for midlertidige studieboliger (bilag 1).

(Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget)

Problemstilling

København oplever en stigende efterspørgsel på boliger til unge, og kommunen arbejder derfor løbende på at sikre flere studie- og ungdomsboliger. Med den nye planlov, som trådte i kraft den 15. juni 2017, har kommunerne fået mulighed for at give dispensation fra lokalplaner til midlertidig anvendelse til studieboliger i en periode på maksimalt 10 år.

Borgerrepræsentationen vedtog den 18. maj 2017 et medlemsforslag (bilag 3) om at udarbejde en strategi for etableringen af midlertidige studieboliger i København som følge af den nye mulighed i planloven. Med denne sag fremlægges derfor forslag til en strategi og et administrationsgrundlag, som ansøgninger om midlertidige studieboliger bliver behandlet efter.

Løsning

Rammerne for midlertidige studieboliger

Kommunen kan efter den nye planlov give dispensation til midlertidige studieboliger i op til 10 år. Det er en forudsætning for dispensation, at der reelt er tale om studieboliger, det vil sige, at boligerne skal udlejes til personer under uddannelse. Herudover bemærkes, at planloven ikke giver mulighed for, at der kan gives dispensation til almene midlertidige ungdomsboliger.

Lokalplanpligten er fortsat gældende og Teknik- og Miljøforvaltningen skal derfor vurdere, om det konkrete projekt er lokalplanpligtigt. Her er eksempelvis omfanget af projektet afgørende for, om en realisering af projektet kræver lokalplan. Hvis Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at et projekt er lokalplanpligtigt, kan muligheden for at give dispensation til midlertidige studieboliger ikke anvendes. Bygningsreglementets bestemmelser og lovgivningens miljøkrav er også fortsat gældende, selvom der er tale om midlertidigt byggeri.

Strategi

Strategien for midlertidige studieboliger er vedlagt som bilag 1. Nedenfor følger en kort gennemgang af strategiens indhold. Strategien har overordnet tre pejlemærker;

- København skal have så mange midlertidige studieboliger som muligt
- De midlertidige studieboliger bidrager positivt til omgivelserne og byen
- Exit-strategi - midlertidige studieboliger er midlertidige

København skal have så mange midlertidige studieboliger som muligt

For at sikre en ensartet og effektiv sagsbehandling har Teknik- og Miljøforvaltningen udarbejdet et administrationsgrundlag (bilag 2), der sikrer et transparent udgangspunkt for forvaltningens praksis, og som bidrager til at gøre det lettere for interesserede grundejere og konceptudviklere at ansøge om dispensation.

Derudover vil forvaltningerne som følge af strategien bidrage til at sikre optimale betingelser for samarbejde mellem udviklere og grundejere. Forvaltningerne vil facilitere en dialog med konceptudviklere og grundejere om muligheden for at etablere midlertidige studieboliger og bidrage med råd og vejledning til alle, der måtte have interesse i den nye mulighed. Forvaltningerne har til det formål lavet en opstarts-taskforce, der kan give vejledning om mulighederne for at etablere studieboliger og guide ansøgere og sagsbehandlere, indtil den nye praksis er indarbejdet.

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. Teknik- og Miljøforvaltningen vil dispensere fra en del af bestemmelserne i lokalplanen for eksempel fra placering af byggefeltet, men stiller stadig krav til studieboligernes arkitektur under hensynstagen til deres midlertidige karakter.

Med strategien lægges op til, at de midlertidige studieboliger er med til at prøve nye koncepter af, at de er eksperimenterende i boformen og skaber nye innovative studiemiljøer.

Exit-strategi - midlertidige studieboliger er midlertidige

De midlertidige studieboliger skal udgøre et supplement til de permanente byggerier, og de skal reelt være midlertidige. Med strategien vil kommunen fastslå, at boligerne ikke må blive permanente. De midlertidige studieboliger er hurtigere at sætte op og kan derfor bidrage til at aflaste efterspørgslen på studieboliger på kort sigt, indtil de permanente studieboliger er opført, og midlertidigheden må ikke blive en hindring for den permanente planlagte udbygning af et område.

For at sikre, at de midlertidige boliger reelt er midlertidige, stiller Teknik- og Miljøforvaltningen krav om en exit-strategi som en forudsætning for dispensationen. Det vil sige, at ansøgeren skal redegøre for, hvordan boligerne forventes afviklet og eventuelle bygninger mv. fjernet efter udløb af dispensationsperiode.

Det er muligt at forlænge dispensationer til midlertidige studieboliger i op til tre år. Teknik- og Miljøforvaltningen meddeler som udgangspunkt ikke forlængelse af dispensationen, medmindre der undtagelsesvist er en konkret årsag til det. Teknik- og Miljøforvaltningen stiller heller ikke krav om erstatningsboliger, når de midlertidige boliger nedtages.

Processen for dispensation

Processen for dispensation til midlertidige studieboliger følger den sædvanlige procedure for dispensationer fra lokalplaners bestemmelser. Teknik- og Miljøforvaltningen behandler derfor anmodninger om dispensation og forelægger kun dispensationer til vedtagelse i Teknik- og Miljøudvalget, hvis der i naboorienteringen modtages mange eller vægtige høringssvar. Medlemmer af Borgerrepræsentationen kan som altid bruge initiativretten til at få en dispensation behandlet politisk i Borgerrepræsentationen.

Teknik- og Miljøudvalget er i notat af 29. september 2017 blevet orienteret om praksis for vurdering af lokalplanpligten for studieboliger i perspektivområderne, som Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer er mere fleksibel end ved andre typer projekter.

Økonomi

Indstillingen har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre Proces

Strategien træder i kraft fra Borgerrepræsentationens godkendelse. Efterfølgende vil Økonomiforvaltningen og Teknik- og Miljøforvaltningen facilitere en dialog med eksterne aktører for at skabe videndeling mellem grundejere, kommune og konceptudviklere.

Peter Stensgaard Mørch

Pernille Andersen

Oversigt over politisk behandling

Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget og Økonomiudvalget over for Borgerrepræsentationen anbefaler,

1. at godkende strategi for midlertidige studieboliger (bilag 1).

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller overfor Teknik- og Miljøudvalget,

2. at administrationsgrundlaget for midlertidige studieboliger (bilag 2) tages til efterretning.

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning i mødet den 9. oktober 2017

Indstillingens 1. at-punkt blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning. Indstillingens 2. at-punkt blev taget til efterretning.

Et samlet udvalg afgav følgende protokolbemærkning:

”Partierne tiltræder administrationsgrundlaget, idet det ligger dem på sinde, at der med vedtagelsen åbnes for flest mulige billige midlertidige studieboliger.”

Økonomiudvalgets beslutning i mødet den 7. november 2017

Indstillingen blev anbefalet over for Borgerrepræsentationen uden afstemning.

Beslutning

Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 30. november 2017

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

Socialdemokratiet, Enhedslisten, Radikale Venstre, Venstre og Det Konservative Folkeparti videreførte følgende protokolbemærkning fra udvalgsbehandlingen:

”Partierne tiltræder administrationsgrundlaget, idet det ligger dem på sinde, at der med vedtagelsen åbnes for flest mulige billige midlertidige studieboliger.”

Bilag

[Bilag 1 - Udkast til strategi](#)

[Bilag 2 - Udkast til Administrationsgrundlag](#)

[Bilag 3 - Medlemsforslag om etablering af midlertidige studieboliger](#)