





# URBANISERING SKABER BOLIGMANGEL I BYER VERDEN OVER

**10.000**

København hvert  
år

**5.500,-**

I husleje for basalt  
værelse uden  
køkken og toilet

**15.000**

studieboliger  
mangler der i

# ...NUVÆRENDE TILTAG ER IKKE TILSTRÆKKELIGE



## LANGSOMT

2.000 boliger mangler i 2027 i KBH, hvis alle planer realiseres

## DYRT

Eksempler på nybyg til 10.400kr. for 2 personers kollegieværesle.

## AFTRYK

Nuværende byggeri har højt ressource aftryk og er svært at bygge om



# DERFOR HAR VI TAGET DENNE



**17**  
ÅR PÅ HAVET

**80.000**  
CONTAINERE  
HVERT ÅR

**1.500,-**  
VÆRDI



# OG LAVET DEN OM TIL DETTE





# KOBLET MED DANSK TEKNOLOGI TIL FLYTBAR FORSYNING



**FLYTBAR**  
SPILDEVAND- OG  
VARMEOFORSYNING  
I CONTAINER

**INTET**  
GRAVEARBEJDE



# TIL EN NY MÅDE AT BYGGE BYER OG EN NY MÅDE AT BO SOM UNG

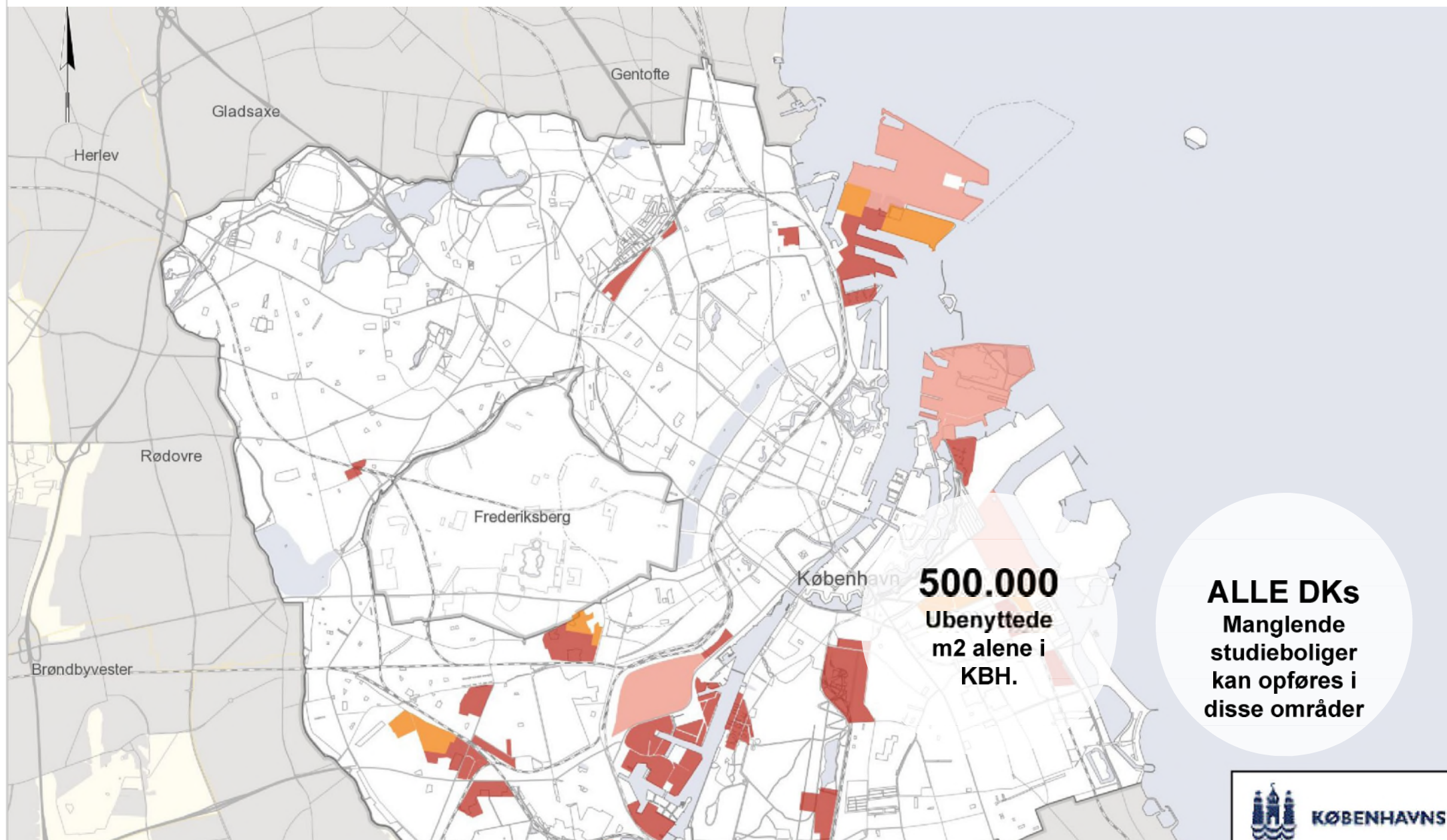
**MOBIL**  
**"LANDSBY"**

**LEJE**  
**AF GRUND**

**"LEGO"**  
**OMBYGGELIG**  
**BOLIGMASSE**

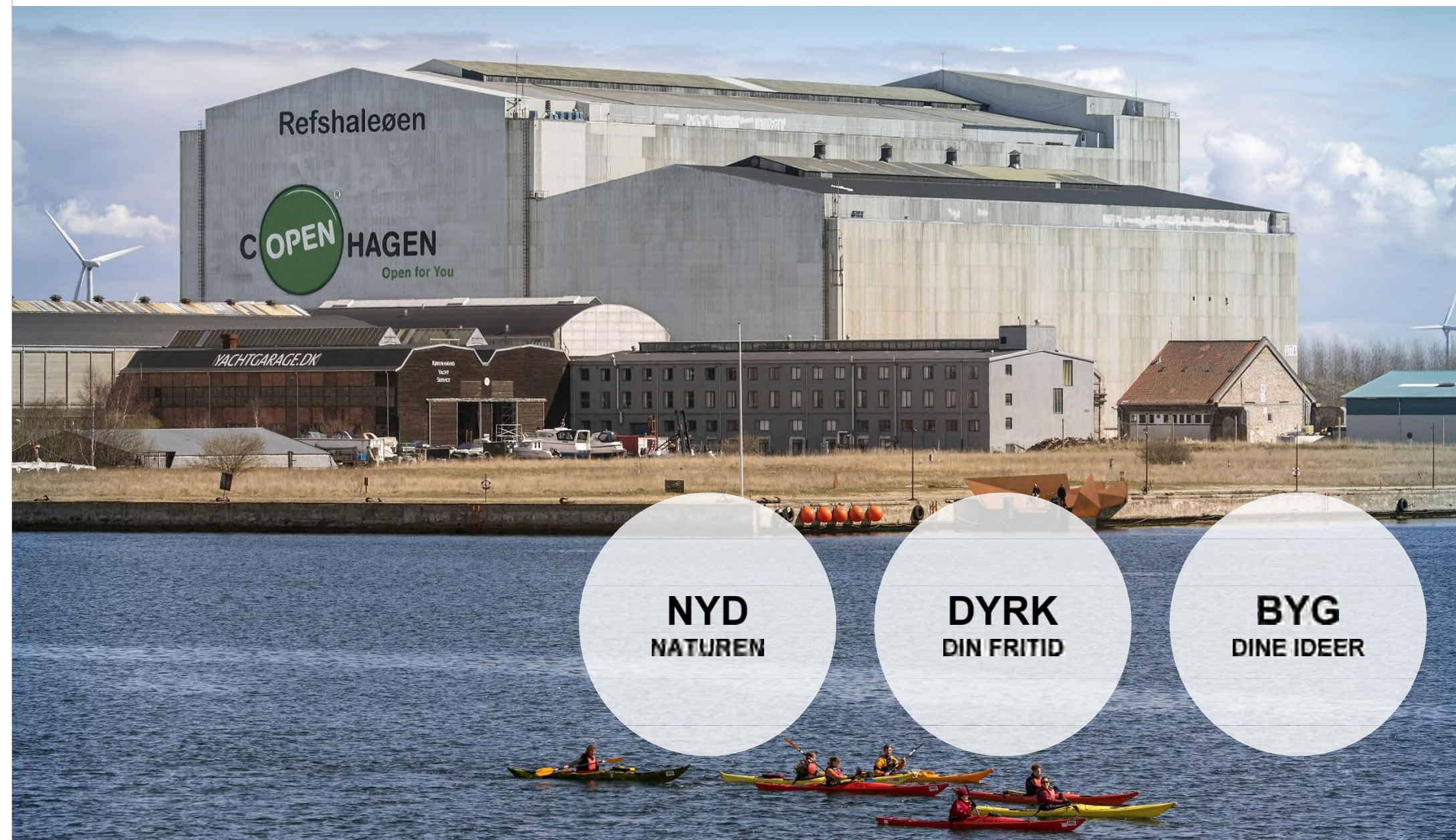


# PLACERES I 10 ÅR I UNIVERSITETSBYERNES UBENYTTETDE OMRÅDER






# ...HVOR MAN KAN SKABE ET URBANT MILJØ I SÆRKLASSE





# KAN BRUGES AF GRUNDEJERE TIL AT SKABE LIV OG LANGSIGTET VÆRDI



**4.000 M<sup>2</sup>**  
**200 BOLIGER**

**10 ÅRIG**  
**PERIODE**

**LAV**  
**GRUNDLEJE**



# HØJT SERVICE-NIVEAU TIL LAVE PRISER LEVERET TIL DØREN





# ET LIV MED FACILITERET FÆLLESSKAB OG IVÆRKSÆTTERI





# MEDLEMSKAB TIL SU-PRIS



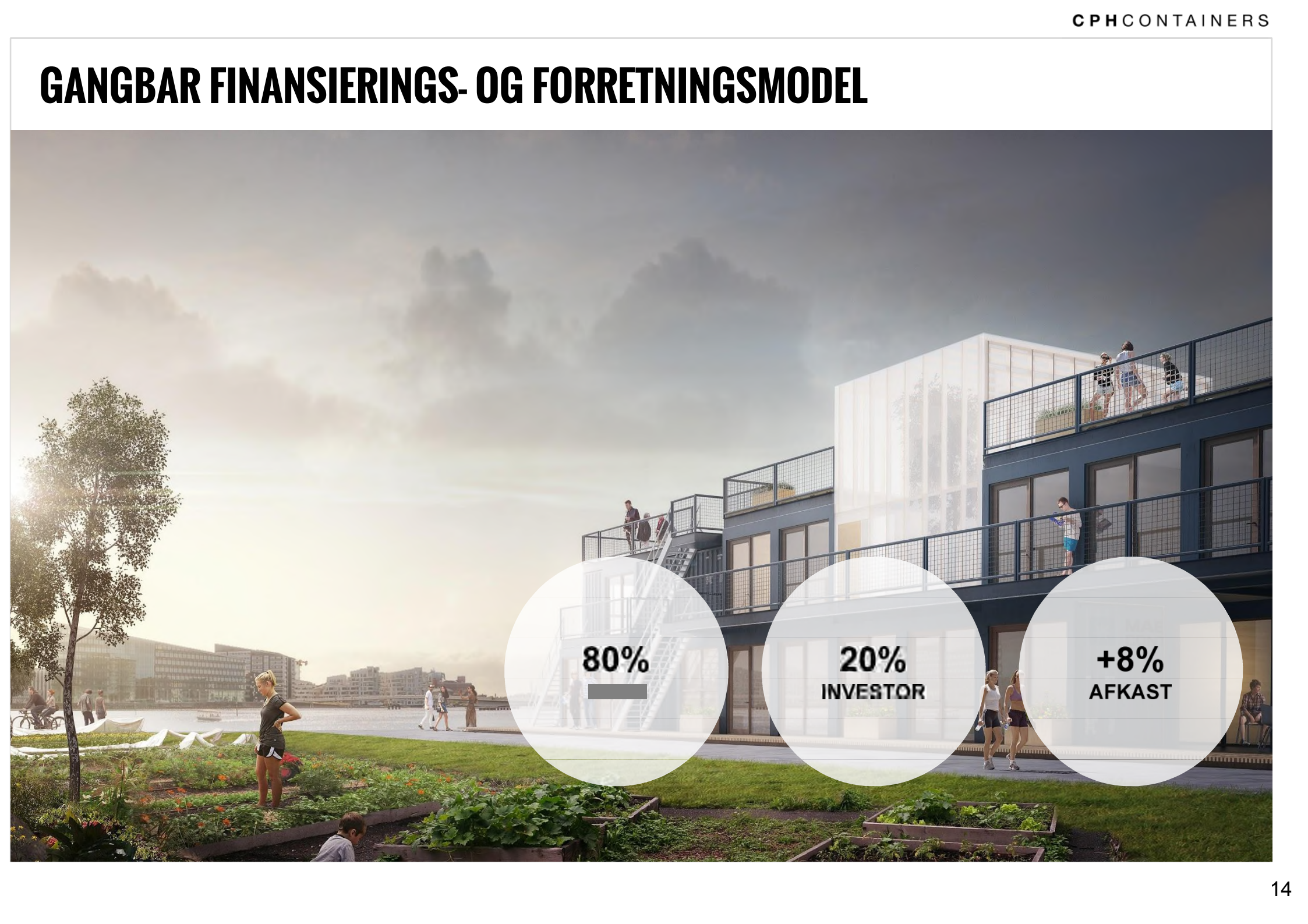
**2.950,-**  
SINGLE

**5.150,-**  
PAR

**1.450,-**  
DAGLIG  
VARER TIL  
MIDDAG



# GANGBAR FINANSIERINGS- OG FORRETNINGSMODEL



**80%**

**20%**  
**INVESTOR**

**+8%**  
**AFKAST**



# EN KOMPLET DANSK LØSNING PÅ ET GLOBALT PROBLEM




**STOR**  
Interesse fra  
udlandet

**STOR**  
Interesse fra  
DKs eksport-  
virksomheder



# FLYTBARHED GIVER OGSÅ MULIGHEDER UDEN FOR BYERNE



**20%**  
BYBØERE  
DRØMMER  
OM LANDET

**NYE**  
MÅDER AT  
ARBEJDE PÅ

**BILLIGE**  
GRUNDE



# BEHOV FOR TILRETNING I PLANLOVEN FOR AT KOMME I GANG



**10 ÅR**  
Dispensation  
ift. anvendelse

**EFFEKTIV**  
Hørings-  
periode



**EKSTRA  
SLIDES**



# BEHOV FOR TILRETNING AF PLANLOVSAFTALE

Der mangler på landsplan ca. 15.000 studieboliger.

Da det forventes at tage mange år at få etableret disse studieboliger med traditionelle virkemidler, har de store danske universitetsbyer ytret ønske om at opføre midlertidige studieboliger i de "perspektivområder", som ligger tomme hen i byernes periferi, og hvor der ikke er planer om traditionel udvikling de næste 10-20 år.

For at muliggøre dette ønske er der behov for en tilretning planloven, der gør det muligt for kommunerne at dispensere for anvendelsesbestemmelserne for disse områder i en afgrænset periode.

Et sådant værktøj er der lagt op til i den nye planlovsaftale af d. 9. juni 2016, punkt. 5.3. Den nuværende formulering giver kommunerne mulighed for at dispensere i 3 år med mulighed for forlængelse.

*"Det foreslås at udvide kommunernes muligheder for at dispensere fra lokalplaner med henblik på at muliggøre en midlertidig anvendelse af ubenyttede arealer i op til 3 år med mulighed for forlængelse."*

**Hvis studieboligerne skal opføres af private aktører, uden offentlige støtte, er der behov for, at dispensation giver sikkerhed for en driftsperiode på 10 år.**

En kortere driftsperiode vil betyde, at man har kortere tid at afvikle byggeriets realkreditlån, hvilket har den konsekvens, at lejen i studieboligbyggeriet langt vil overstige de studerendes betalingsevne. En tilretning af den nuværende aftaletekst skal derfor gøre det muligt, at private aktører etablerer og driver billige studieboliger i perspektivområderne i 10 år, indtil den traditionelle boligmasse har lukket hullet mellem udbud og efterspørgsel.



# NUVÆRENDE VÆRKTØJER I PLANLOVEN KAN IKKE BRUGES

<b>3-årig dispensation til studieboliger (Pkt. 5.3. i aftale indgået d. 9/6-2016)</b>	<b>Midlertidige opholdssteder til flygtninge (planloven kapitel 2 e)</b>	<b>Lokalplan (planloven kapitel 5)</b>
<p>Teksten i den nye planlovsaftale af juni 2016 om at give kommunerne mulighed for at dispensere for lokalplaners bestemmelser, herunder anvendelsesbestemmelser i 3 år med mulighed for forlængelse er <i>ikke tilstrækkelig</i>.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Den tre årige dispensation med mulighed for forlængelse stiller ikke den nødvendige sikkerhed, som realkreditinstitutionerne og private investorer har behov for. En "gentleman aftale" dvs. en politisk garanti fra kommunens side om at dispensationerne vil blive forlænget ude i fremtiden, er uholdbar for investorer og långivere, da de politiske vinde kan skifte undervejs.</li> <li>- Sikkerheden kunne principielt gives ved en økonomisk og juridisk bindende garantistillelse fra kommunerne, men en sådan garanti vil være en økonomisk byrde for kommunerne og det er yderst usandsynligt, at de kan og vil påtage sig den.</li> </ul>	<p>For at imødekomme den akutte boligmangel til flygtninge blev kapitel 2e indarbejdet i planloven i januar 2015, som giver kommuner mulighed for at dispensere for anvendelsesbestemmelser for et område.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Loven er afgrænset til flygtninge og kan derfor ikke bruges til studerende.</li> <li>- Loven stiller mulighed for en 5-årig dispensation. Det har dog vist sig svært at skaffe privat finansiering til disse boliger, grundet den korte afskrivningsperiode, hvorfor at boligerne kun bygges med støtte fra statskassen.</li> <li>- Loven giver mulighed for, at boligerne kan opføres med kun to ugers varsling.</li> </ul>	<p>Denne del af loven kan ikke anvendes til midlertidige studieboliger af følgende årsager:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- At lave en permanent lokalplan i fx. København tager ofte over et år og er meget ressourcekrævende. Givet studiebolig problematikens akutte situation, er en hurtigere proces nødvendig.</li> <li>- Laves der en lokalplan, der giver mulighed for permanente boliger, så vil arealet stige markant i værdi, hvorfor det formentlig vil blive urentabelt at opføre studieboliger.</li> <li>- Grundejere i perspektivområder vil gerne have studerende at skabe aktivitet på deres arealer midlertidigt, men ønsker på lang sigt friheden til at opfører andet byggeri. Den fleksibilitet mangler i permanente lokalplaner.</li> <li>- At lave en permanent lokalplan i kommunernes perspektivområder, vil udvande de overordnede kommuneplaner og stride i mod planloven (kapitel 5 §13 stk. 1).</li> </ul>



# FORSLAG TIL TILRETNING AF PLANLOVSAFTALE

