

9. november 2021

Fem forslag der kan sikre flere betalelige og bæredygtige midlertidige studieboliger

I 2016 var vi i vores startup CPH Village i front for en bred koalition af aktører - fra studerende til store industri aktører til fagforeninger til grundejere - som efterspurgte muligheden for at etablere midlertidige studieboliger i den nye planlov. Med opbakning fra bl.a. alle Folketingets boligordførere lykkedes missionen. Vi har siden lovens ikrafttræden opført to studieboligbyggerier og er vi konkret i dialog med Københavns Kommune om 1000 boliger yderligere. Samtidig har vi haft en håndfuld projekter, som vi har måttet skrinlægge grundet udfordringer med forvaltninger og grundejere.

Vi er blevet en del erfaringer rigere og kommer her med forslag, som med respekt for ånden i plan- og boliglovgivningen, vil muliggøre opførsel af flere og billigere studieboliger, og således bringe os et skridt nærmere at fjerne manglen på betalelige studieboliger i hele Danmark.

Midlertidige studieboliger, som blev indført som ny boligkategori i seneste revision af planloven, har vist sig som et nyttigt supplement til udbygning af de ca. 20.000 studieboliger, som Danmark mangler i dag. Det anslås, at loven på landsplan har sikret 1000 ekstra studieboliger siden 2018. Vi har i CPH Village lykkedes med at bygge betalelige boliger med priser 15-20% under markedsprisen for værelser i København¹ og har i vores 3-årige udlejningsperiode aldrig haft en ledig bolig blandt vores godt 350 studieboliger.²

Det er positivt, at Regeringens nye boligudspil medtager midlertidige studieboliger.³ Vi hilser Regeringens forslag om a) 5-årig forlængelse efter år 10 og b) muligheden for tidsbegrænsede lokalplaner, velkomne. Det er nu vigtigt, at man i evalueringen af planloven samt i forhandlingerne om Regeringens boligudspil har øje for de ekstra detaljer og små justeringer i lovgivningerne, som udgiftsneutralt kan sikre flere, billigere og mere bæredygtige midlertidige studieboliger.

Der sættes høje krav til opførsel af midlertidige studieboliger fra de forvaltninger, vi har mødt. Frygten for at bygningskategorien midlertidige studieboliger ville åbne byggerier af dårlig kvalitet, har vist sig ubegrundet. Vores første byggeri vandt således Københavns Kommunes bygningspræmiering i 2019.⁴ Københavns Kommune satser da også på, at flytbare studieboliger skal indgå som en del af løsningen på at sikre de 10.000 på studieboliger, der mangler i landets hovedstad.⁵

Vi mener samtidig, at vi i Danmark skal udnytte, at midlertidige studieboliger er en klart afgrænset og begrænset bygningskategori, der med sin flytbarhed er nærmere ambitionen om cirkularitet i byggeriet end alle andre byggerier. Alt er designet til at kunne skilles ad og skifte funktion. Dette gør bygningskategorien oplagt til forsøg med løsninger, der kan fremme forsøg med cirkulære løsninger i byggesektoren.⁶

Vi stiller her fem forslag, der baseret på vores erfaringer, kan øge udbuddet af midlertidige studieboliger med op mod 2000 boliger inden 2024. Forslag der samlet set kan reducere huslejerne i vores midlertidige studieboliger med op til 700 kr. om måneden per beboer, det vil sige huslejer til 3500 kr. per måned i København. Og forslag, der fremmer cirkulær økonomi og kan få os nærmere CO2 neutralitet i byggeriet.

¹ Notat fra Københavns Kommunes Center for Byudvikling: Ungdomsboliger i København (april 2021), Boligportalen.dk træk d. 12. juli 2021, Lejebolig.dk træk d. 9. august 2021

² CPH Village har yderligere 430 boliger i sagsbehandling i Københavns Kommune og forventer således at have godt 800 studieboliger realiseret i sommeren 2022.

³ Tættere på II. Byer med plads til alle. side 27. <https://im.dk/publikationer/2021/okt/taettere-paa-ii-byer-med-plads-til-alle>

⁴ Københavns Kommunes Bygningspræmiering:
https://www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/bygningspraemiering_2019.pdf

⁵ Studieby København, Københavns Kommune 2020, s. 15.
https://www.kk.dk/sites/default/files/uploaded-files/oekf_studoliv_opslag_lq_0.pdf

⁶ Midlertidige studieboliger er allerede en vigtig kilde til innovation i byggeriet. CPH Village har idag et 70% CO2 aftryk end standard studieboligbyggeri ifølge Statens Byggeforskningsinstitut.

1) Lad dispensationer fra lokalplaner for midlertidige studieboliger gælde fra ibrugtagningstilladelse

- A. Planloven muliggør midlertidige studieboliger via 10-årige dispensationer fra eksisterende lokalplaner.
- B. Det er i planloven ikke specificeret, om en 10-årige dispensation fra eksisterende lokalplaner skal gælde fra byggetilladelse eller ibrugtagningstilladelse. Der forvaltes for nuværende fra byggetilladelse.
- C. Der går ca. 1 år fra byggetilladelse til ibrugtagningstilladelse. Det betyder, at de midlertidige studieboliger er i drift i 9 år, hvor der ved lovens tilblivelse har været ønske om 10 år.
- D. Når studieboligernes driftsperiode forkortes fra 10 år til 9 år, betyder det en dyrere husleje for de studerende, da afdragsprofilen i de respektive studieboligbyggerier forkortes med 1 år. Vækstfonden m.fl. kræver nemlig al gæld afviklet i den 10-årige periode.
- E. I vores tilfælde betyder denne forvaltningspraksis 450 kr. ekstra i husleje per måned for de studerende.
- F. Der er fra øverste politiske- og forvaltningsmæssig side i Københavns Kommune opbakning til, at dispensationer fra lokalplaner træder i kraft fra ibrugtagning og ikke fra byggetilladelsen.

Vi foreslår, at den 10-årige dispensation fra lokalplaner for midlertidige studiebolig træder i kraft fra ibrugtagningstilladelsen.

2) Tillad tidsbegrænsede (midlertidige) lokalplaner og giv fleksible anvendelsesmuligheder

- A. Grundejere med tomme områder vil gerne i gang med udvikling hurtigst muligt, men de ved ikke, hvornår deres arealer bliver fremrykket i kommuneplanen eller der kommer en byggeretsgivende lokalplan.
- B. Vi oplever, at mange grundejere er bekymrede for at binde sig til en 10-årig udlejningsperiode til midlertidige studieboliger, da de vurderer, at det kan medføre komplikationer i forhold til afvikling og/eller flytning, såfremt byudviklingen igangsættes inden den 10-årige periode er forløbet – også i situationer, hvor deres chance for byudvikling på kort sigt er minimal.
- C. Denne usikkerhed hos grundejerne har begrænset antallet af midlertidige studieboliger betydeligt.
- D. Grundejere står typisk med mange behov ifm. omdannelse af byområder. Et af behovene er at beholde og/eller udvikle eksisterende midlertidige funktioner, fx. kreative erhverv, kontor, håndværk, udstilling, sport, mindre detailhandelsfunktioner og restauration, mens byområder byområdet omdannes.
- E. Hvis man i tidsbegrænsede lokalplaner giver grundejere en fleksibilitet i forhold anvendelser af området som oplyst i pkt D, og sammen med dette vedtager en større tolerance i forhold til tilladte lugt og støjniveauer for de konkrete anvendelser (fx med inspiration fra bestemmelserne for tilladt støj i byomdannelsesområder), vil det øge deres incitament til at udleje jord til midlertidige studieboliger. Dette skyldes, at grundejer sidenhen, indenfor rammerne af en tidsbegrænset lokalplan, vil kunne både flytte og konvertere boligerne til andre funktioner og dermed minimere sin samlede risiko.

Vi foreslår, at det ifm. evalueringen af planloven specificeres, at kommunerne får mulighed for at vedtage tidsbegrænsede lokalplaner med fleksible anvendelsesmuligheder og udvidet tolerance i forhold til lugt og støj, ikke kun til studieboliger, men også til fx. erhvervsanvendelse. Se også pkt. 4 nedenfor.

3) Tillad el-varme som test til elektrificering af boligsektoren og en bevægelse mod cirkulær økonomi.

- A. Boligsektoren er ansvarlig for en betydelig del af Danmarks energiforbrug og CO2-udledning.
- B. "Elvarmeforbuddet af 1988" gør det forbudt at bruge el radiator til opvarmning i nybyg. Det forhindrer en lavere CO2 udledning i byggeriet, da det spænder ben for vind og sol som energikilder i boligsektoren.
- C. Elvarmeforbudet er fra en tid hvor bygninger var dårligt isolerede og el kom fra fossile kilder. Forbuddet er ikke tidssvarende i Danmark af i dag, hvor nybyg er velisoleret og elnettet bliver grønnere og grønnere.

- D. El-varmen i boligerne skal drives af strøm, der købes når der er overkapacitet fra VE, solceller på bygningskroppen og nyeste generation af intelligente el-radiatorer og varmtvandsanlæg, der gemmer varmen i batterier, når vinden blæser, og frigiver varmen straks, når behov. VE opvarmning af boliger vil nedbringe CO2 udledningen i byggeriet markant.
- E. Med sådanne ovenikøbet grønne tiltag vil byggeriet simplificeres med færre rørføringer og denne billiggørelse vi vil resultere i huslejer der ca. er 250 kr. billigere per måned.
- F. Elektrificering af varmforsyningen kan skabe efterspørgsel efter mere sol og vind og fremskynde udfasningen fossile energikilder. Boligerne tapper samtidig ind i den cirkulære økonomi. Boligernes er qua deres flytbare funktion, bygget i komponenter, der er nemme at skille ad og dermed genanvende. Med bæredygtige byggematerialer, simplere byggeri med el-varmforsyning, el fra vedvarende energikilder, samt solceller på bygningskroppen kan de midlertidige studieboliger nærme sig CO2 neutralitet i opførelse samt drift.

Vi foreslår, at a) midlertidige studieboliger fritages for tilslutningspligt til kollektiv fjernvarmforsyning og b) Midlertidige studieboliger fritages for Elvarmeforbuddet af 1988.

4) Vurder miljøforhold for midlertidige studieboliger på opdateret datagrundlag

- A. Midlertidige studieboliger opføres typisk på arealer, hvor industri er på vej ud og boliger og nye typer erhverv er på vej ind. Lokalplanerne bliver i dag ikke opdateret før byomdannelsen.
- B. I transitionsperioden fra industri til permanent by har arealerne derfor typisk forældede lokalplaner fra "industritiden" med forældede data for fx. støj fra omkringliggende virksomheder. Efter fraflytning af industri er det sket store ændringer i områderne. Virksomheder er flyttet eller har forbedret teknologi, som sænker miljøpåvirkning af omgivelserne.
- C. Der anvendes typisk det forældede datagrundlag i kommunernes byggesagsbehandling og det forhindrer i praksis opførelse af midlertidige studieboliger.
- D. Det vil øge chancen for flere midlertidige studieboliger, hvis man ekspliciterer, at vurdering af forhold mellem virksomheder og studieboliger skal baseres på et opdateret data- og plangrundlag.
- E. En alternativ løsning kan være at introducere midlertidige lokalplaner, som kan inkorporere opdaterede miljøforhold, før permanente lokalplaner for nye byområder besluttet som beskrevet ovenfor.

Vi foreslår, at vurderingen af uforenelighed mellem virksomheders aktivitet og midlertidige studieboliger, skal baseres på opdateret datamateriale. Midlertidige lokalplaner kan være et nyttigt instrument.

5) Giv tydelige rammer for antallet af midlertidige studieboliger før lokalplanpligt

- A. Det er i den eksisterende planlov ikke specificeret, hvor mange midlertidige studieboliger en kommune kan opføre uden at det medfører lokalplanpligt.
- B. Vi har i praksis oplevet, at kommunerne har svært ved at manøvrere i dette juridiske felt og derfor er berettiget forsigtige i forvaltningen for ikke at komme i karambolage med planklagenævnet.
- C. Det vil sikre flere boliger, hvis det i et nyt lovgrundlag blev specificeret, hvor mange midlertidige studieboliger kommunerne maksimalt kan tillade af gangen.
- D. Vi foreslår, at det tilsvarende det hedengangne ministersvar specificeres, at kommunerne ud fra konkret vurdering kan opføre op til 500 midlertidige studieboliger uden at det medfører lokalplanpligt.

Vi foreslår, at det ifm. evalueringen af planloven specificeres, at kommunerne ud fra konkret vurdering kan opføre op til 500 midlertidige studieboliger uden at det medfører lokalplanpligt.