



Til TMU

08-03-2010

Notat: Faste Batteri, kollegieboliger/ungdomsboliger
Supplerende spørgsmål til startredegørelsen for Faste Batteri II

Sagsnr.
2010-40855

Dokumentnr.
2010-167348

Sagsbehandler
Bertha Lysgaard

På TMU mødet den 25. februar blev der under behandlingen af startredegørelsen for Faste Batteri II spurgt, hvorvidt der er muligt for kommunen at kræve, at kollegieboliger eller ungdomsboliger skal indgå i projektet. Der blev endvidere ønsket en redegørelse for, hvorvidt der er behov for flere kollegieboliger/ ungdomsboliger i kommunen.

Begreberne kollegieboliger og ungdomsboliger bruges ofte i flæng. Rent lovgivningsmæssigt er der ikke længere nogen forskel, Lov om almene boliger opererer kun med en type boliger for unge - nemlig ungdomsboliger. Begrebet kollegier er et begreb, der knytter sig til tidligere støttelovgivning, men begrebet bruges ofte i daglig tale om boliger for unge.

**Kommunens muligheder for at kræve at kollegieboliger/
ungdomsboliger indgår i projektet**

Der er indenfor den foreslåede C3-ramme altid mulighed for også at opføre kollegieboliger.

Ønsket om kollegieboliger i Batteriet kan i lokalplanen fastlægges med anvendelsesparagraffen for et enkelt delområde indenfor lokalplanområdet, ved at fastlægge en specifik offentlig anvendelse, herunder kollegieboliger, for det pågældende delområde. Kommunen kan ikke selv opføre ungdomsboliger, og kan ikke ved lokalplan kræve kollegieboligerne opført, men udelukkende åbne muligheden for dem via anvendelsesbestemmelsen. Med fastlæggelse til en specifik offentlig anvendelse af et delområde i lokalplanen, kan der rejses krav fra grundejer om, at kommunen overtager dette område. Dette forudsætter dog, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

Alternativt kan man fastlægge en anvendelse til helårsboliger, herunder som ungdoms- og kollegieboliger med særlige bestemmelser vedr. placeringen af disse særlige boliger i området og mht. størrelsen af dem - uanset det generelle krav om gennemsnitsstørrelser på 95 m² for boliger i øvrigt. Det er f.eks. tilfældet i Ny Ellebjerg lokalplan § 3 stk. c. :

Center for Bydesign

Islands Brygge 73, 5. Sal,
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1717

E-mail
anngra@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

”Boliger skal i gennemsnit have et bruttoetageareal på mindst 95 m² ved nybyggeri og ved opdeling af eksisterende boliger, og ingen bolig må være mindre end 75 m², eksklusiv pulterrum til boligen. Bestemmelserne gælder for hver ejendom under ét. Indtil 10 pct. af boligetagearealet må indrettes til kollegieboliger og andre boliger under 75 m². Bestemmelsen gælder for hvert underområde under ét. *Uanset disse bestemmelser kan hele boligrummeligheden på ejendommene mellem banen og Følager i området IA udnyttes til indretning af ungdoms- og/ eller kollegieboliger.* Boligernes bruttoetageareal skal være mellem 25 og 40 m². Boliger for unge, ældre og personer med handicap samt socialt betingede bofællesskaber er, såfremt de opføres efter gældende lovgivning herom, undtaget for bestemmelser om boligstørrelser.”

Efterspørgslen på flere kollegieboliger/ungdomsboliger i København

En undersøgelse fra 2008 viser, at ca. 61.000 boliger (20,5 %) i København reelt fungerer som en form for ungdomsbolig:

- Knap 37.000 af kommunens 295.000 (12,5 %) boliger er beboet af enlige under 30 år, heraf 1.600 boliger (0,5 %) af enlige med barn.
- 24.000 boliger (8 %) er beboet af samboende i denne aldersgruppe
- Knap 7.400 af de 61.000 boliger er almene boliger, heraf ca. 1.200 almene ungdomsboliger.

De 61.000 boliger rummer godt 88.000 personer i aldersgruppen 18 - 29 år svarende til, at mindst 71 % af alle ca. 124.000 københavnere i denne aldersgruppe beboer egen lejlighed (inkl. klubværelser, kollegier o.l.). Andelen af 18 - 24 årige med egen bolig er tilsvarende høj (mindst 69 %).

Af Københavns Kommunes aktuelle prognose fremgår, at antallet af personer i aldersgruppen 18 - 29 år i København forventes at stige med

- godt 14.000 fra 2008 til 2015 og
- knap 22.000 fra 2008 til 2020

Stigningen er størst for de 20 - 24 årige. Det er først og fremmest denne aldersgruppe, der efterspørger kollegie- og ungdomsboliger.

Det må således vurderes, at der bliver et stigende behov for boliger til denne persongruppe.

Principielt kunne man forsøge at dække behovet ved nybyggeri med støtte efter lov om almene boliger, jfr. nedenfor, men det er vigtigt at være opmærksom på mulighederne for at imødekomme behovet helt eller delvist indenfor den bestående almene boligmasse, der indeholder mange små boliger. Små almene boliger vil ved aftale med de almene boligorganisationer kunne ommærkes til almene ungdomsboliger. Der er allerede truffet beslutning om ommærkning af ca. 1.300 små almene familieboliger til ungdomsboliger over en periode på 10 - 15 år afhængig af, hvornår de bliver ledige. Endvidere tilgodeses målgruppen gennem fleksibel udlejning af almene familieboliger.

Endelig skal nævnes, at Sundhedsforvaltningen mener, at der er behov for at reducere udbuddet af "almindelige" ældreboliger (ikke plejeboliger) nu og i kommende år. Der pågår p.t. et arbejde, der skal belyse, hvordan reduktionen kan foregå. Det vil bl.a. være en mulighed at udleje dem til unge/studerende.

Mulighederne for at give støtte til opførelse af ungdomsboliger

Lov om almene boliger opererer som sagt kun med en type boliger for unge - nemlig ungdomsboliger.

I perioden 2003 - 2008 er der givet tilsagn om opførelse af 633 private støttede ungdomsboliger. Ordningen med statsstøtte via "lov om støttede private ungdomsboliger" er imidlertid ophørt med udgangen af 2008. Der er herefter kun mulighed for at give offentlig støtte til ungdomsboliger via lov om almene boliger, hvilket for kommunens vedkommende indebærer grundkapitallån samt kommunal garanti for realkreditlån.

Med Budgetaftalen for 2010 har Borgerrepræsentationen besluttet, at de kommunale midler, der er afsat til grundkapital i perioden 2009 - 2013 (begge år incl.) skal anvendes til familieboliger og boliger til særlige grupper (ældre- og plejeboliger). Der er således ikke umiddelbart kommunale midler til opførelse af almene ungdomsboliger. I sidste ende er det op til Borgerrepræsentationen at beslutte, om Københavns Kommune vil prioritere opførelse af almene ungdomsboliger.

Alternativet til almene ungdomsboliger er private ungdomsboliger, der opføres af en privat investor uden offentlig støtte.

I de seneste år har kollegieboliger som Tietgenkollegiet været opført af en privat bygherre med støtte fra en privat fond. Tietgenkollegiet er

således opført og drevet af Fonden Tietgenkollegiet, som blev stiftet i 2001 på grundlag af en donation fra Nordea-fonden.