



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Tilbage melding på medlemsforslag om midlertidige studieboliger

7. juni 2021

Sagsnummer
2021-0122618

Dokumentnummer
2021-0122618-6

Problemstilling

Teknik- og Miljøudvalget vedtog på møde den 17. august 2020 et medlemsforslag, der pålagde Teknik- og Miljøforvaltningen med inddragelse af Økonomiforvaltningen at udarbejde forslag til og tidsplan for, hvordan flere midlertidige studieboliger kan etableres med udgangspunkt i to eller flere af de grunde, som forvaltningen allerede havde screenet; Kløverparken, Retortvej, Cirkuspladsen og Ydre Nordhavn.

Teknik- og Miljøforvaltningen har med inddragelse af Økonomiforvaltningen vurderet de foreslåede placeringer for fremtidige midlertidige studieboliger (bilag 1) og udarbejdet tidsplan for kommunens fortsatte arbejde med strategi for midlertidige studieboliger.

Der er med dette notat gjort op med medlemsforslaget om midlertidige studieboliger af 17. august 2020 (bilag 2).

Konklusion

I forhold til Ydre Nordhavn har By & Havn igangsat en screening af deres arealer – herunder af Ydre Nordhavn. Det sker med henblik på at undersøge, hvor der kan laves midlertidige projekter – ikke kun midlertidige studieboliger, men også andre projekter fx skæve boliger til udsatte grupper. Resultatet forventes klar i august 2021, hvorefter Teknik- og Miljøforvaltningen vil gå i dialog med By & Havn om at udnytte eventuelle muligheder for at sikre flere midlertidige studieboliger. På baggrund af dialogen vil Teknik- og Miljøforvaltningen vende tilbage til Teknik- og Miljøudvalget med en orientering om resultatet heraf.

På de tre øvrige grunde - Kløverparken, Retortvej, Cirkuspladsen - kan Teknik- og Miljøforvaltningen desværre ikke anbefale at arbejde videre med planer om at placere midlertidige studieboliger. Det skyldes bl.a. jordforurening eller luftforurening fra nært liggende virksomheder og støj fra vej eller bane: Grundene er gennemgået i bilag 1.

Forvaltningen har i stedet arbejdet for, at midlertidige studieboliger bliver realiseret på andre beliggenheder. Teknik- og Miljøforvaltningen er derfor pt. i dialog med udviklere om anlæg af 1041 midlertidige studieboliger.

Mulighederne for flere studieboliger

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Teknik- og Miljøforvaltningen arbejder for, at København får flere midlertidige studieboliger og følgende boliger er allerede etableret:

- 92 2-værelses træboliger med plads til i alt 184 studerende i Jernbanebyen, Otto Busses Vej opført af CPH Village.
- 164 boliger på Refshaleøen opført af CPH Village.
- 72 boliger på Refshaleøen opført af Urban Riggers.

Forvaltningen er desuden i dialog med udviklere om en række øvrige projekter. Det vil ikke være muligt at opstille en tidsplan for, hvornår disse studieboliger evt. er klar til indflytning, da der for flere endnu ikke er indsendt byggeansøgning. Samtidig er det op til bygherre om og hvornår, at byggemuligheden i en byggetilladelse bliver udnyttet.

. Det drejer sig om følgende projekter:

- Engvej 155-169, Amager Øst: Der er givet dispensation fra lokalplanen til et projekt på Engvej 155. Forvaltningen har endnu ikke modtaget byggeansøgning. Der er tale om et projekt med konvertering af 273 eksisterende hotelværelser til midlertidige studieboliger.
- Raffinaderivej 10, Amager Øst: Der er modtaget ansøgning om tilladelse til at opføre 168 midlertidige studieboliger på Kløverparken. Dispensationsansøgningen er under behandling.
- Lundebakken 5, Bispebjerg: Der ønskes dispensation til 16 midlertidige studieboliger udformet som fire fritliggende 4-bolig pavilloner i to etager. Ansøgningen er indsendt den 27. april 2021.
- Amagerfælledvej 52, Amager Vest: Der ønskes dispensation til at opføre fire blokke med 23 studieboliger i hver, samlet 92 midlertidige studieboliger, på mellem 17-21,5 m². Ansøger er ved at færdiggøre materialet og har også kontakt til forvaltningens miljøafdeling i forbindelse med dispensation fra tilslutningspligten. Forvaltningen har netop modtaget ansøgning.
- Banevingen, Bispebjerg: Der ønskes at opføre 246 midlertidige studieboliger, i to-tre etager, til 492 beboere, med 370 m² fælleshus.
Banevingen er umiddelbart sat i bero, da ansøger og ejer af matriklen er ved at finde ud af hvilket sted på grunden boligerne kan ligge, og hvor stort et areal der kan bruges. Den endelige ansøgning er ikke indsendt endnu.

På Otto Busses vej 5B, Vesterbo har forvaltningen været i dialog med bygherre om 131 midlertidige studieboliger, i to-tre etager, til 262 beboere, med 185 m² fælleshus. Projektet indgik i forvaltningens svar på politikerspørgsmål af 19. maj, 2021 "Besvarelse vedrørende status på

implementering af medlemsforslag om flere midlertidige ungdomsboliger." På grund af udfordringer med støjpåvirkning, har grundejer netop meddelt, at de ikke ønsker at gå videre med projektet. Forvaltningen er derfor pt. i dialog med udviklere om samlet i alt 1041 midlertidige boliger til studerende.

I Overførselssagen 2020/2021 (24. marts 2021) (A, B, C, F, O, V og Kåre Traberg Smidt) blev der desuden afsat midler til den første udgave af "Startup Housing" i København. Teknik- og Miljøforvaltningen har efterfølgende været i samarbejde om projekt "start-up housing". Der planlægges for et projekt, som vil tilbyde 180 studerende en midlertidig studiebolig efter sommerferien 2021.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Bilag 1 Undersøgelse af grunde
Bilag 2 Medlemsforslag af 17. august 2020



Notat

Bilag 1 Undersøgelse af grunde

Placering:	Vurdering:	Anbefaling:
Ydre Nord-havn, Østerbro	By & Havn har igangsat en screening af deres arealer med henblik på at undersøge, hvor der kan laves midlertidige projekter – ikke kun midlertidige studieboliger, men også andre projekter fx skæve boliger til udsatte grupper. Det er planen, at bestyrelsen i By & Havn i august 2021 vil blive forelagt resultatet af screeningen.	På baggrund af By & Havns screening af arealer, vil Teknik- og Miljøforvaltningen i samarbejde med Økonomi- og Miljøforvaltningen arbejde videre med at sikre, at København får så mange midlertidige studieboliger, som muligt.
Kløverparken, Amager Øst	En række forhold taler imod, at grunden vurderes egnet til midlertidige studieboliger. • Muligvis bilag IV-arter • Der er store træer på grunden • Ligger inden for 20 mbar-trykzone. Dvs. foranstaltninger som fx tykkere ruder er påkrævet. • Der er støj og luftforurening fra nærliggende virksomheder • Hofo har et gasblande anlæg lige ved siden af grunden, som kan begrænse etablering af boliger. • Grunden er potentielt forurennet. • Der er meget vejstøj. • Arealet skal muligvis anvendes til metroarbejdsplads og -station fra 2029 • Lastbiler med jord til Lynetteholmen vil køre langs Prags Boulevard, og vil således støjbelaste området yderligere • En del af mat. 548 er udlejet af Københavns Kommune til en tankstation med biogas og brint.	Grunden vurderes ikke egnet til brug for midlertidige studieboliger

Retortvej, Valby	• Lokalplanen for området forventes udnyttet indenfor de kommende år (første del er under projektering) • Jordankre og støjforhold ved banen gør, at der ikke kan bygges nærmere denne.	Grunden vurderes ikke egnet til brug for midlertidige studieboliger
Cirkuspladsen, Bispebjerg	• Området er plaget af meget trafikstøj, så omfattende støjskærme ville være nødvendige. • Der ville skulle anvises en alternativ placering til cirkus. • Der er en række store træer på en del grunden og flere større ledninger.	Grunden vurderes ikke egnet til brug for midlertidige studieboliger

CORONA

Se her, hvordan Covid-19 påvirker tilbud og services i Københavns Kommune.

Læs om lokale nedlukninger af sogne.

9. Medlemsforslag om flere midlertidige studieboliger

Bilag

Oversigt over mulige placeringer af studieboliger

Sagsfremstilling

Det foreslås,

1. At Teknik og Miljøforvaltningen evt. med inddragelse Økonomiforvaltningen udarbejder et forslag til, og tidsplan for, hvordan flere midlertidige studieboliger kan etableres med udgangspunkt i to eller flere af de grunde forvaltningen allerede har screenet; Kløverparken, Retortvej, Cirkuspladsen og ydre Nordhavn.

(stillet af Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti)

Motivering

København mangler betalelige studieboliger og selvom der bygges 1000 boliger om året, halter vi som kommune bag efter efterspørgslen på studieboliger. Det betyder, at mange nye studerende begynder på deres studie med en stor usikkerhed omkring deres boligsituation. Det er ikke en holdbar løsning og vi skal benytte alle greb vi har for at ændre på situationen. Derfor foreslår Radikale Venstre og Socialistisk Folkeparti, at Teknik og Miljøforvaltningen, med hjemmel i planlovens mulighed for at etablere midlertidige boliger i op til 10 år, igangsætter en proces, der muliggør etablering af midlertidige studieboliger. Det foreslås, at forvaltningen tager udgangspunkt i eget notat (vedhæftet), der har screenet fire grunde i København, hvor etablering af midlertidige studieboliger er mulig.

Der er i dag to projekter i København, hvor der er etableret midlertidige boliger hhv. CPH Village og Urban Rigger på Refshaleøen, med endnu et på vej på Otto Bussesvej, så der er høstet erfaringer med etablering af midlertidige studieboliger i forvaltningen. Derfor mener vi, at det burde være muligt, at København ved Studiestart 2021, kunne have op til 500 ekstra midlertidige studieboliger, på forskellige grunde i byen, boliger, der er betalelige for studerende med fokus på bæredygtighed og fællesskab.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 17. august 2020

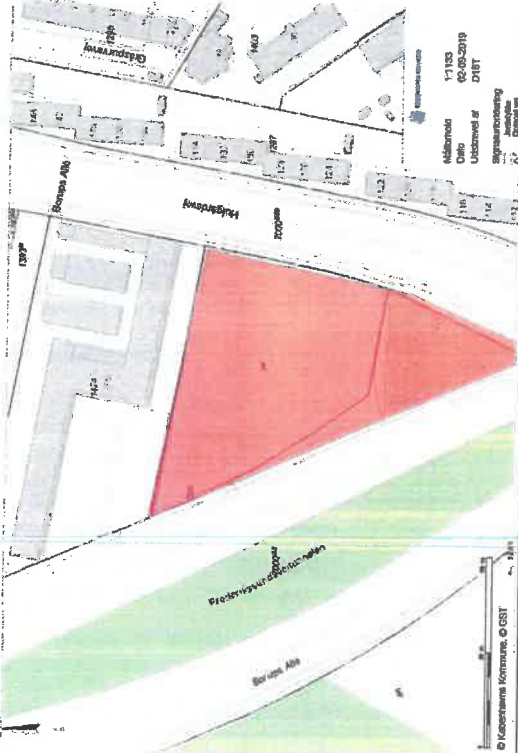
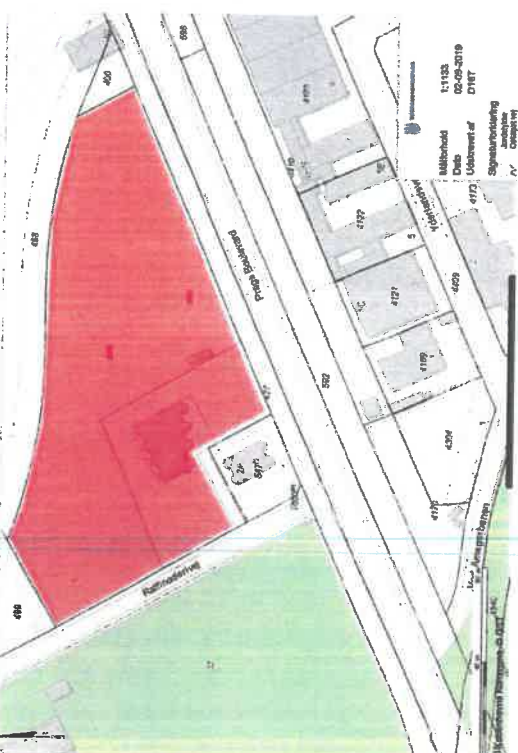
Medlemsforslaget blev godkendt uden afstemning.

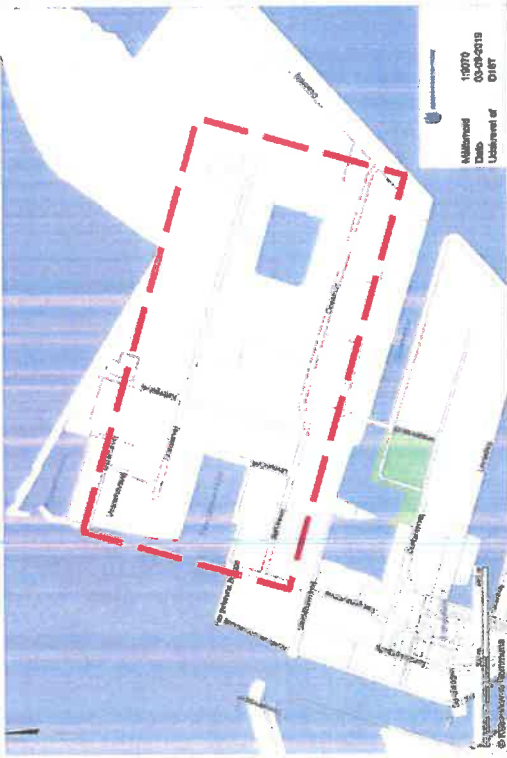
Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

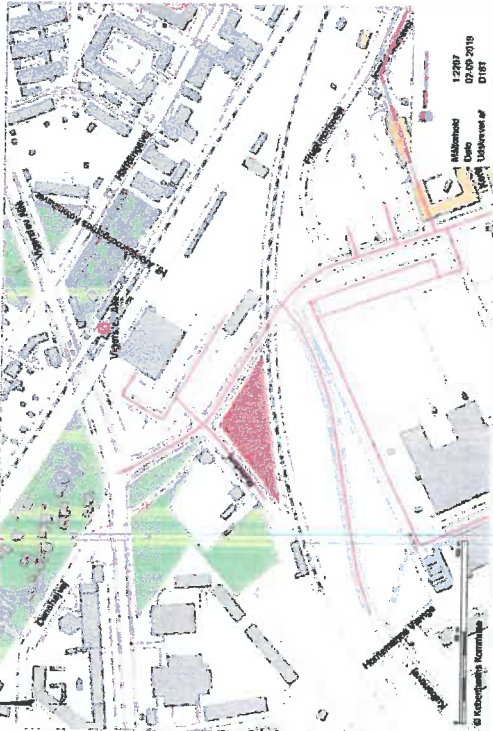
"Enhedslisten så gerne, at de midlertidige boliger kunne administreres som almene boliger, så huslejeniveau - og at det er studerende, der bor - kan reguleres."

Alternativet og Enhedslisten afgav følgende protokolbemærkning:

"Partierne støtter undersøgelsen af mulige placeringer af midlertidige studieboliger men ønsker som udgangspunkt ikke, at disse placeres på grønne områder."

Placering	Grunderjer	Nuværende forhold	Opmærksomhedspunkter
Cirkuspladsen, matrikel nr. 7a, Utterslev 	Københavns Kommune	Cirkuspladsen anvendes i dag til Cirkus. Ønskes studieboliger på placeringen, må der findes en anden placering til afholdelse af cirkus. Alternativt kan der arbejdes på en løsning, hvor både cirkus og midlertidige studieboliger kan indpasses.	Det skønnes, at området kan rumme i størrelsesordenen 70 - 80 bolighenheder. I tilfælde af ny bebyggelse, skal de trafikale forhold nærmere belyses. Området er omfattet af trafikstøj der vil nødvendiggøre særlige foranstaltninger i byggeri, ligesom friarealer skal afskærmes. Nærmere støjundersøgelser skal belyse om problemerne kan håndteres, og i givet fald hvilke tiltag der er nødvendige. Det bemærkes, at der kan være udfordringer med at finde en alternativ placering til afholdelse af cirkus.
Kløverparken, matrikel nr. 547a og matrikel nr. 548, Amager Vest 	Københavns Kommune	Grunden udgør ca. 10.000 m². Heraf kan ca. 3.000 m² af arealet potentielt bebygges.	Det vurderes, at der i princippet kan opføres fra 80 midlertidige studieboliger. Hvor mange midlertidige studieboliger der maksimalt kan opføres, og hvorvidt området overhovedet kan anvendes til boliger, afhænger af graden af jordforurening, og støjgener, risikovurderingen samt ledningsforhold. Dette skal afklares med Teknik- og Miljøforvaltningen i en konkret byggesag. Der er udarbejdet risikovurdering for benzinøen, hvor området ligger inden for den såkaldte 20 millibarzone. Det betyder, at et konkret projekt skal risikovurderes af Teknik- og Miljøforvaltningen. Der vil muligvis skulle afskærmes af sikkerhedshensyn. Området ligger desuden indenfor bufferen for en række miljøgodkendte virksomheder, der vil skulle høres i forbindelse med en anvendelse til boliger. Den fredede art grønbroget tudse er registreret i naboområderne, hvor

				Teknik- og Miljøforvaltningen skal vurdere et konkret projekt efter relevant lovgivning om naturbeskyttelse og fredede arter.
Ydre Nordhavn		By og Havn	I ydre Nordhavn er der plads til at etablere midlertidige studieboliger. Der er flere matrikler som potentielt kan bringes i spil.	Der er i ydre Nordhavn flere forskellige grunde, som vil kunne bringes i spil til forskellige projekter. Det skønnes, at området kan rumme i størrelsesordenen 120 - 200 boligenheder. Omfanget af virksomhedsstøj i ydre Nordhavn skal afdækkes, for at kunne vurdere, om placeringen vil kræve støjfærskærning til boligerne herunder også til friarealerne. Tilsvarende skal transportforholdene samt den gradvise udvikling af området analyseres før mulighederne kan fastlægges.
Retortvej 4b, matrikel 3257, Valby	Københavns Kommune	Areal et indgår i udviklingsplanen for Kulbanekvarteret som er udarbejdet af områdefornyelsen for Kulbanekvarteret. En udvikling for den konkrete grund er dog ikke fastlagt endnu, hvorfor en midlertidig anvendelse til studieboliger kan være relevant.	Det skønnes, at området kan rumme i størrelsesordenen 70 - 80 boligenheder. Udover støj fra banen, som skal belyses, ligger arealet tæt ved genbrugspladsen, som også har støjvilkår i sin miljøgodkendelse og kan begrænse mulighed for boliger her. Derudover er der jordankre i forbindelse med banen. Det skal undersøges, om det har betydning i forhold til etablering af midlertidige studieboliger.	

	DSB Ejendomme	På naboejendommen matrikel 1695i behandler Teknik- og Miljøforvaltningen et projekt med 100 midlertidige studieboliger. Arealet er udlagt til erhverv og forskellige midlertidige funktioner - dog ikke boligformål. Arealet anvendes fortsat til erhvervsaktiviteter med miljøgodkendelser.	Det skønnes, at området muligvis kan rumme i størrelsesordenen op til 100 - 120 boligenheder, dog med nedenstående forbehold i Placeringen kræver afklaring af støj mv. fra aktiviteterne i området, herunder CMC, hensynet til bevaringsværdige træer samt forurening af undergrunden. Det samme vil være tilfældet på andre arealer i området, herunder på matr.nr. 1695m De eksisterende bygnings volumener og placering kan desuden vanskeliggøre etablering af et sammenhængende projekt. Der er allerede et projekt i gang i Jernbanebyen. I planlægningen af flere midlertidige studieboliger i Jernbanebyen bør der tages stilling til koncentrationen af studieboligprojekter i området, under hensyn til lokalplanpligten.
