

Saksframlegg

Prosjekt "Studentbosetting - hyblifisering"

Arkivsaksnr.: 06/3069

Forslag til innstilling:

1. Trondheim kommune vil i årene som kommer jobbe aktivt for at gjeldende mål om at minimum 20% av studentene bor i boliger som er tilrettelagt av SiT eller andre seriøse aktører innfris.
 - a) Gjennom aktiv tomtepolitikk og utvikling av modeller for rimelige boliger vil Trondheim kommune fortsette samarbeidet med SiT og andre seriøse aktører for å etablere rammevilkår for å bygge flere nye attraktive og sentralt beliggende studentboliger til en akseptabel pris.
 - b) Det rettes en henvendelse til Kunnskapsdepartementet der det påpekes behovet for nye studentboliger og bedre økonomiske rammer for å kunne bygge studentboliger.
 - c) Bystyret anbefaler at SiT, gjerne i samarbeid med andre aktuelle aktører, utreder muligheten for å etablere et korttidstilbud for internasjonale studenter og andre.
2. Trondheim kommune vil jobbe for en mer aktiv oppfølging av ulovligheter og sikring av mangfoldet av boligtilbudet.
 - a) Bruk av bestemmelser knyttet til kommunedel- og reguleringsplaner benyttes som virkemiddel for å regulere variasjon av leilighetstyper og -størrelser i nye boligområder.
 - b) Gjeldende vedtekt brukes mer aktivt i forhold til søknadspliktige tiltak med begrunnelse i å sikre boligforsyningen. Det anses som lite hensiktsmessig å utarbeide en endret vedtekt til plan- og bygningsloven § 91a med det formål å avhjelpe eventuelle ulemper knyttet til hyblifisering.
 - c) Kommunens ulovlighetsoppfølging og tilsyn prioriteres som virkemiddel for å bedre de mange ulovlige boforhold knyttet til hyblifisering i tillegg til oppfølging av brannvesenets brannstrategiplan for perioden 2006-12.
 - d) Bystyret ber Rådmannen i samarbeid med SiT og StudiebyEN om å utrede ulike tiltak for å avhjelpe den bomiljømessige delen av hyblifiseringsproblematikken, som f.eks. bo-opplæring, byhusvertordning, visningsassistanse samt en utvidet informasjons- og rådgivingsstrategi basert på tidligere kommunale utredninger og konseptet "bergensstudenten.no".

1. Bakgrunn

Vedtaket

Denne saken er et svar på punkt 3.4.5 "Studentbosetting og hyblifisering" i bystyrets sluttbehandling av Boligprogrammet 2005-08. Vedtaket fra 22.06.05 lyder som følger:

3.4.5 Studentbosetting – hyblifisering:

- a) *Det skal gjennomføres en utredning med sikte på bedre kunnskap om studenters boforhold og de endringer som dette gir i boligmarkedet. Kommunen skal inngå et sterkere samarbeid med Studentsamskipnaden og andre aktører om tilrettelegging for bygging av nye studentboliger med vekt på studentenes preferanser, og sett i forhold til gjeldende studiefinansieringsordninger.*
- b) *Det innføres lokal vedtekt til plan- og bygningsloven som gir hjemmel for å avslå ombygging til hybler i strøk der hyblifisering allerede er et problem.*
- c) *Omfanget av ulovlige hybler, og det reelle behovet for nye hybler utredes.*

En flertallsmerknad fra RV, H, SV, PP, KrF, Sp og MDG skal være retningsgivende for videre arbeid med å redusere "hyblifiseringen" i sentrumsområdene:

Det kreves tillatelse fra kommunen for sammenslåing av boliger, og oppdeling til hybler. Ved vurderingen av om tillatelse skal gis, skal følgende forhold tillegges særlig vekt: Hensynet til forsvarlig planløsning etter oppdeling eller sammenslåing, tilfredsstillende lysforhold, brannsikring, samt teknisk forskrifts øvrige krav til innemiljø, brukbarhet og planløsning. Det skal også vurderes hvorvidt tiltaket vil innebære en forsvarlig utnyttelse av bygningsmassen. Likeså må kommunen vektlegge om tiltaket vil være til urimelig ulempe for omgivelsene, og tiltakets betydning for strøkets karakter og bomiljø.

På bakgrunn av vedtaket ble det etablert et prosjekt "Studentbosetting – hyblifisering". Prosjektet har vært gjennomført i samarbeid med Trondheim kommune ved Boligenheten og Byplankontoret og Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT). Det er utarbeidet en egen prosjektrapport som grunnlag for denne saksutredningen.

Boligpolitiske utfordringer

Det er en boligpolitisk utfordring å planlegge for en variert og mangfoldig by der det legges til rette for gode bomiljøer i tette byområder både i henhold til dagens og fremtidens behov.

I perioden 1997 til 2005 har antallet studenter i Trondheim økt raskt. Studenter er en verdifull ressurs for byen, og det er i både kommunens og universitetet/høgskolens interesse at det legges til rette for gode og rimelige boliger for denne gruppen. Den største utfordringen fremover vil bli å bygge tilstrekkelig med nye studentboliger i sentrumsnære områder. SiTs boligprosjekter er avhengig av statlige tilskudd, og det er også en utfordring at Kunnskapsdepartementets øvre kostnadsgrænse for studentboligbygging ikke følger veksten i tomte- og byggekostnader for øvrig, samt at tilskuddet dekker for få boliger.

Hensikten med prosjektet

Prosjektet "Studentbosetting – hyblifisering" er gjennomført for å fremskaffe bedre kunnskap om studenters boforhold, og hvilken betydning studentene har for byutviklingen. Prosjektet har hatt som mål å utrede ulike muligheter for bygging av nye studentboliger med hensyn til studentenes egne preferanser og i samarbeid med aktuelle aktører, samt å utrede mulige juridiske virkemidler i forhold til å avbøte problemer

Trondheim kommune

knyttet til hyblifisering. Prosjektets omfang gjør at flere av de anbefalte forslagene bør utredes videre før de eventuelt kan realiseres.

2. Vedtaktets pkt. a: Kunnskap om studenters boforhold og endringer i boligmarkedet

Det er tidligere gjennomført flere undersøkelser som avdekker forhold ved måten studenter og annen ungdom bosetter seg i Trondheim. I hensikt å supplere eksisterende datagrunnlag er det høsten 2006 gjennomført en spørreundersøkelse med en rapport "Studentbosetting i Trondheim kommune" utarbeidet av NTNU Samfunnsforskning i samarbeid med prosjektet. Undersøkelsen er en kvantitativ analyse av Trondheimsstudentenes boligsituasjon og -preferanser. For å få innblikk i bomiljøproblematikken rundt hyblifiseringen er det også høsten 2006 gjennomført en kvalitativ undersøkelse i regi av "Campusutvikling i Trondheim" (CiT). Det har for øvrig vært knyttet et tett samarbeid med CiT ut i fra felles mål og koordinerende hensyn.

Ut i fra ønsket om å kunne se de ulike undersøkelsene som omfatter studentbosetting og annen bosetting blant Trondheims befolkning i sammenheng, er det som en del av studentbosettings-prosjektet utarbeidet en samlet analyse av eksisterende datamateriale om studenter og ungdoms boligsituasjon; "Studentbosetting i Trondheim kommune". Rapporten er utarbeidet av NTNU Samfunnsforskning høsten 2006 i samarbeid med prosjektet. Begge rapportene ligger ved saken som utrykte vedlegg.

Konklusjoner fra analysen

Antallet bosatte studenter har økt betydelig i en god del byområder. En må imidlertid se dette i forhold til at antall studenter bosatt i Trondheim har økt med 30-40% mellom 1997 og 2005. Tallmessig er dette sannsynligvis i størrelsesorden 5-7 000 nye bosatte i Trondheim. Dette har skjedd i en periode hvor det bare er bygget et beskjedent antall studentboliger, og der tradisjonelle hybler har blitt mindre aktuelle. Med andre ord har tilveksten i stor grad blitt absorbert i det ordinære boligmarkedet.

Det er klare indikasjoner på at et betydelig og økende antall studenter eier boligen de bor i selv, og det anslås at antallet studenter som eier boligen selv er rundt 3 000 (ca. 13%).

Den kanskje viktigste antagelsen i forhold til endringen i boligmarkedet er basert på at hele 33% av studentene har oppgitt at de bor i private, leide bokollektiv. I folke- og bolig tellingen for 2001 er det utledet at 22% av studentene bor i flerfamiliehusholdninger uten barn. Disse to tallene er ikke direkte sammenlignbare, men gir en klar indikasjon på at bokollektiv i leide boliger i dag kan være den mest vanlige boformen for studenter, og det er god grunn til å tro at det har vært en meget sterk vekst det siste tiåret. Av ni analyserte områder har Ilevolden og Klæbuveien spesielt stor andel ungdom som bor i uetablert livssituasjon med kollektiv boform. Tall kan indikere at det er i overkant av 2 000 boliger i Trondheim som nå leies ut til bokollektiv.

Hovedtyngden av studentene bor i dag i sentrumsnære strøk, og så mange som 81% ønsker å bo sentrumsnært dersom de fikk velge. Å bo i nærhet til campus synes viktig bare for de studenter som tilhører sentrale utdanningsinstitusjoner som for eksempel Gløshaugen. Andelen studentbosetting har økt i de aller fleste byområdene. Møllenberg har vært fylt opp av studenter lenge. Det er området Øya/Gløshaugen/Samfunnet som skiller seg mest ut med høyest relativ økning i studenttallet, og dette er det eneste byområdet hvor folketallsregistrert folkemengde har gått ned.

Mange studenter er fornøyde med boligstandarden. Studentene mener godt inn klima og tilgang på bredbånd er de viktigste forholdene ved boligen.

Trondheim kommune

Studentene melder tilbake om et til dels svært dårlig inneklima i Midtbyen og på Singsaker/Bakklandet. Omfanget av ulovligheter i utleiemarkedet i Trondheim antas også å være stort. Innrapporterte tips til brannvesenet om uregelmessigheter understreker at Midtbyen og Møllenberg er utsatte områder i forhold til manglende brannsikring. Analysen antyder at det finnes mørketall også utenfor de sentrumsnære områdene.

Studenters boforhold og boligmarkedet

Studentene har stor betydning for byen og boligmarkedet i Trondheim i dag ved at:

- Studentene antas å ha en mer aktiv rolle på boligmarkedet i dag enn tidligere ved at flere kjøper egen bolig (ca. 13% eier selv).
- Studentene vil helst bo sentralt, noe som bidrar til å skape et press i boligmarkedet med stor etterspørsel og høyt prisnivå i sentrum. Høyt prisnivå bidrar til å presse andre grupper ut mot utkanten av byen.
- Den antatte kraftige veksten av bokollektiv i eksisterende boligmasse som leies ut til studenter, fører til et underskudd i total boligmasse i byen. Dette fører, sammen med det faktum at studenter og foreldre også kjøper boliger, til en høyere generell boligbygging uten at prisene flater ut.
- Det foregår et til dels systematisk oppkjøp av leiligheter med sikte på utleie til student-bokollektiv.
- I sum er det nå lavere interesse for leie av tradisjonelle hybler i mer perifere deler av byen, noe som virker inn på boligøkonomien for huseierne.
- Bomiljømessig bidrar studentene til stor aktivitet på flere plan. De bidrar bl.a. til et levende sentrum, og til generell økonomisk og kulturell aktivitet i byen. Studentene som gruppe er en av Trondheims aller viktigste ressurser.
- Boligtilbudet for studentene frem til i dag har ført til positiv økt bosetting i sentrale byområder, men også i noen situasjoner til en uønsket hyblifisering som omfatter ulovlige byggetiltak og negative bomiljømessige forhold.

Tilrettelegging for bygging av nye studentboliger

Det er konstatert gjennom studentboligundersøkelsen at en betydelig andel studenter bor i bokollektiv, i mange tilfeller med en utleier som ikke bor i huset. Det registreres at de studentene som bor slik er mindre fornøyd med selve bosituasjonen, men velger dette pga. sentralitet, økonomi og at det finnes for få andre alternativer. Dette betyr at det reelt er for få akseptable studentboliger i byen. Dersom det etableres attraktive studentboliger sentralt med akseptable leiepriser, kan det være grunn til å tro at markedet for slike bokollektivboliger kan reduseres, og at disse boligene kan tilbakeføres til det ordinære boligmarkedet.

Studentsamskipnaden i Trondheim (SiT) er per i dag hovedaktøren for bygging av nye studentboliger i Trondheim. Da målet er å nå 20% dekningsgrad for utleiemarkedet til studenter, vil SiT også i fremtiden være sentral i utbygging av nye studentboliger. Per i dag bor ca. 11% av studentene i SiT-bolig. SiT har fremover planer om å bygge ca. 500 nye boliger på Berg studentby (derav halvparten uten statstilskudd) og ca. 200 nye boliger på Nedre Singsakerslette. I tillegg ønsker SiT å bygge ut om lag 1 500 studentboliger i sentrumsnære områder. En slik utbygging er det naturlig å gjøre i samarbeid med kommunen ut i fra å sikre helhetshensynet.

SiTs boligbygging gjøres ved hjelp av statsstøtte. Kunnskapsdepartementet setter i dag en øvre kostnadsgrænse for bygging av studentboliger dersom det skal gis statlig tilskudd til prosjektet. Totalkostnaden kan ikke overstige kr. 500 000 per hybelenhet, noe som fører til at kvaliteten på prosjektene må reduseres. Spesielt rammer dette de bomiljømessige kvalitetene (færre/ingen fellesarealer), og løsninger som gir økte driftskostnader over tid (materialer av dårligere kvalitet). Ovennevnte ramme ble satt i 2001, og er uendret etter dette til tross for en prisvekst i byggekostnadene for samme periode på nær

Trondheim kommune

20%. I tillegg gis statstilskudd til et svært begrenset antall boliger per år. I siste statsbudsjett er det tildelt midler som gjør det mulig å realisere ca. 400 hybelenheter for hele landet.

I samarbeid med Trondheim kommune og Husbanken ønsker SiT å delta i ”Europan9”, en arkitektkonkurranse for unge europeiske arkitekter under 40 år med tema ”European Urbanity and Strategic”. Konkurransesprosjektet er tenkt utformet på en sentral kommunal tomt som kan gi ca. 100-150 nye studentboliger.

Rimelige boliger – aktiv tomtepolitikk: Bystyret har i boligprogrammet vært tydelig på at det ønsker en mer aktiv kommunal tomtepolitikk der kommunen har større muligheter til å påvirke ønsket boligutbygging; bl.a. legge større føringer for hva slags typer boliger som bygges. Bystyret ønsker flere rimelige boliger for unge og større profesjonell utleievirksomhet. Som et ledd i dette arbeidet har formannskapet nylig stilt tre kommunale tomter til rådighet for utvikling av rimelige boliger, fortrinnsvis utleieboliger.

Fra en privat aktør har det kommet forslag om å prøve ut et studentborettslag, som er et borettslag der studenter både kan eie og leie bolig. Også Bergen kommune i samarbeid med Student-samskipnaden i Bergen og boligsamvirket utreder ulike samarbeidsmodeller for studentbolig-bygging, herunder borettslag. Begge disse forslagene kan ses opp mot bystyrets strategi om å videreutvikle modeller for rimelige boliger for unge, og de bør derfor følges nøye.

Internasjonale studenter og korttidstilbud: NTNU har vedtatt en internasjonal strategi hvor det bl.a. sies at det skal arbeides for å skaffe flere boliger til både lang- og korttidsopphold for internasjonale studenter og forskere. SiT Bolig har i dag en samarbeidsavtale med NTNU ved Internasjonal seksjon om boliger til internasjonale studenter.

Over tiårsperioden 1995 til 2005 har en sett at antallet internasjonale studenter på landsbasis har økt med mer enn 100%. Tall fra de siste årene viser imidlertid at økningen har flatet ut, og at antallet har stabilisert seg med ca. 1 200-1 300 registrerte internasjonale studenter ved NTNU.

Som et alternativ til å bygge flere nye ordinære studentboliger, er det foreslått å bygge et eget internasjonalt bolighus for opphold inntil seks måneder. Et slikt internasjonalt bolighus for ca. 150-200 beboere vil kunne ”reducere” behovet for korttidsopphold i SiTs ordinære boliger. Ved i tillegg å etablere andre tilbud for utenlandske studenter som kafe, pc-rom og fest-/møtelokale, kan dette også trekke til seg norske studenter. Ved å benytte fleksible løsninger kan en kombinere et korttidstilbud for internasjonale studenter med et mer generelt tilbud til andre som trenger å bo i Trondheim for kortere perioder. Det anbefales at SiT, gjerne i samarbeid med andre aktuelle aktører, utreder muligheten for å etablere et korttidstilbud for internasjonale studenter og andre.

Råd- og veiledning til studenter/ungdom

Gjennom dette prosjektet har en sett at det er et behov for å etablere en felles informasjons- og rådgivingsstrategi for studenter/ungdom med mål å tilby all tilgjengelig informasjon som måtte vedrøre de unges hverdag – på ett sted. Det er viktig å samarbeide om attraktive tilbud for studentene, også for at de skal bli i regionen etter endt studietid.

Det anbefales at Trondheim kommune i samarbeid med StudiebyEN og SiT utreder en utvidet informasjons- og rådgivingsstrategi basert på tidligere kommunale utredninger og konseptet ”bergensstudenten.no”. Aktuelle samarbeidspartnere i dette arbeidet kan være SiT, StudiebyEN, Forbrukerrådet i Midt-Norge, Trondheim kommune, TOBB, meglerbransjen, banker, Jushjelpa Midt-Norge og studentorganisasjonene. Strategiens innhold kan omfatte ulike tiltak og tilbud som angår

Trondheim kommune

boligmarkedet for studenter/ungdom; bl.a. boligformidling, bostøtte/finansieringsordninger, juridiske råd, råd om tekniske krav inkl. brannsikkerhet, SiTs ulike tilbud. Det vil være en forutsetning at alle aktuelle samarbeidsparter som ønsker å være med avsetter egne ressurser til både utvikling og drift.

Oppsummering vedtakets pkt. a

- Ved å etablere flere attraktive studentboliger i sentrale strøk med akseptable leiekostnader, kan markedet for bokollektiv reduseres, og disse boligene tilbakeføres til det ordinære boligmarkedet.
- SiT vil fortsatt være hovedaktøren for bygging av studentboliger, eventuelt i samarbeid med andre aktører.
- Trondheim kommune ønsker en mer aktiv tomtepolitikk, og skal utvikle og prøve ut ulike modeller for rimelige boliger. Dette kan inkludere utprøving av det private forslaget om et studentborettslag, et borettslag der studenter både kan eie og leie bolig.
- Det anbefales at SiT, gjerne i samarbeid med andre aktuelle aktører, utreder muligheten for å etablere et korttidstilbud for internasjonale studenter og andre.
- Det anbefales at Trondheim kommune i samarbeid med SiT og StudiebyEN utreder en utvidet informasjons- og rådgivingsstrategi basert på tidligere kommunale utredninger og konseptet "bergensstudenten.no".

3. Vedtakets pkt. b: Lokal vedtekt

Rammene for utarbeidelse av vedtekter følger av plan- og bygningsloven (pbl.) § 3. Det er etter denne bestemmelsen adgang til å fastsette de lempinger, skjerpelser, tillegg eller unntak fra bestemmelsene som finnes påkrevd under hensyn til forholdene på stedet, dersom loven ikke bestemmer noe annet.

Trondheim kommune har i dag en lokal vedtekt til pbl. § 91a om bruksendring og riving av bolig. Vedtekten innebærer et krav om samtykke fra kommunen før man blant annet kan slå sammen boliger eller dele opp leiligheter til hybler. Vedtekten er formulert som en gjengivelse av lovteksten, og forankrer følgelig kravet om kommunens tillatelse før eventuelle byggearbeider kan igangsettes. Kommunen har til nå mottatt svært få søknader der oppdeling av leiligheter til hybler er tema. Begreper som "leilighet" og "hybel" er heller ikke eksakte. Loven eller forskriftene inneholder ikke noen legal definisjon av begrepene.

Lovbestemmelsen kom inn i plan- og bygningsloven i 1984, og avløste husleiereguleringslovens § 41. Det følger av forarbeidene til bestemmelsen at formålet er å sikre en forsvarlig utnyttelse av boligmassen ved å hindre at boliger forsvinner ut av boligmarkedet (boligpolitiske hensyn). Ved anvendelsen av bestemmelsen skal det følgelig legges vekt på både boligsituasjonen og reguleringsmessige/byggetekniske hensyn. Dette tilsier at det må foreligge en begrunnelse i forhold til å sikre byens boligforsyning for å avslå en oppdeling til hybler. Da det i dette prosjektet er konstatert at det kan være i overkant av 2 000 ordinære boliger som gjennom etablering av lovlige bokollektiv har fått endret funksjon i det ordinære boligmarkedet, og at nybyggingen de siste årene i stor grad har vært småboliger, kan dette være et grunnlag for å avslå oppdeling av leiligheter til hybler. Formålet vil da være å sikre boligforsyningen.

Den riving eller bruksendring som pbl. § 91a gjelder, har imidlertid bare sammenheng med *søknadspliktige arbeider* etter pbl. § 93 første ledd bokstav f som omhandler oppdeling eller sammenføring av bruksenheter i boliger, samt annen ombygging som medfører fravikelse av bolig. For denne bestemmelsen er det i forskrift gjort unntak for flytting, fjerning eller oppsetting av lettvegger innenfor en branncelle. Unntaket forutsetter imidlertid at tiltakene ikke medfører vesentlige endringer ved den opprinnelige godkjente planløsningen, og at brannsikring, nødvendig lys og ventilasjon m.v. opprettholdes. Som oftest vil de bygningstekniske endringer som gjøres i boliger for å tilrettelegge for å bosette flere studenter i bokollektiv ikke være søknadspliktig etter pbl. § 93 – og da vil heller ikke vedtekten kunne

Trondheim kommune

benyttes.

I en selvstendig boenhet kan det ellers være forskjellige boformer uten at boformene som sådan krever tillatelse fra bygningsmyndighetene. For eksempel kan beboernes status endre seg fra en klassisk familiesituasjon til bofelleskap. Innenfor boenheten kan det også foregå utleie. Å etablere flere bad og kjøkken i en bolig fører i seg selv ikke til at status endres til flere boenheter, eller at det er snakk om bruksendring. Hvem og hvordan en bor i en boenhet kan ikke lovbestemmes. Det er bare kommunehelsetjenesteloven som åpner for muligheten til å regulere/reducere antallet beboere i en boenhet, men forholdet må da være begrunnet i uhygieniske forhold.

I bystyrets flertallsmerknad knyttet til vedtaket om pkt. 3.4.5 i boligprogrammet er det angitt ulike kriterier for å redusere hyblifisering i sentrumsområdene (se pkt. 2.1). Gjeldende lov og forskrifter må sies å ivareta de vurderingskriterier som nevnes: hensynet til forsvarlig planløsning etter oppdeling og sammenslåing, tilfredsstillende lysforhold, brannsikring og innemiljø. Merknadens punkt om at kommunen må vektlegge om tiltaket vil være til urimelig ulempe for omgivelsene, og om tiltakets betydning for strøkets karakter og bomiljø, har i større grad karakter som en bomiljømessig utfordring som ikke kan styres gjennom lov/vedtekt/bestemmelser.

Det kan fastsettes bygningsmessig tilpassing til omgivelsene, og gjennom reguleringsbestemmelser fastsettes leilighetsstørrelser. Former for adferd/aktivitet innenfor formålet (bolig) kan ikke fastsettes.

Det pågår nå en revisjon av gjeldende plan- og bygningslov. I bygningslovutvalgets forslag til ny plan- og bygningslov, er det foreslått å fjerne vedtektsadgangen i loven, bl.a. på grunn av at den anses som overflødig sett i sammenheng med adgangen til å fastsette nærmere regler for utforming og arealbruk i kommuneplan og reguleringsplan. Det følger av lovforslaget at dagens bestemmelse i pbl. § 91a er ønsket videreført som § 31-5, men med en endring av ordlyden i innledningen av bestemmelsen. Endringen er at det nå foreslås at uttrykket "ved vedtekt" tas ut, altså slik at det bare står at kommunen kan bestemme.

Bergen kommune praktiserer også en lokal vedtekt etter pbl. § 91a med tilsvarende erfaringer som Trondheim kommune i forhold til søknadsmengde og håndheving.

Det må ut i fra det ovennevnte kunne fastslås at hyblifisering, i betydningen av *søknadspliktig* oppdeling i flere boenheter, kan knyttes til formålet bak vedtektsadgangen i pbl. § 91a, men da bare i forhold til å sikre boligforsyningen. Ved denne type ombygginger vil søknadsplikten avhenge av de bygningstekniske arbeider som må gjøres.

Det har dermed liten hensikt å utarbeide endret vedtekt til pbl. § 91a ut i fra ønsket om å forhindre hyblifisering, fordi grunnlaget i forhold til boligforsyning uansett må ligge til grunn. Gjeldende lov og forskrifter ivaretar de vurderingskriterier som nevnes i flertallsmerknaden. De fleste bygningstekniske endringer som gjøres i boliger for å tilrettelegge for å bosette flere studenter i bokollektiv er ikke søknadspliktig etter pbl. §93, og da kan ikke vedtekt benyttes uansett.

Andre juridiske tiltak

Bruk av bestemmelser knyttet til kommunedel- og reguleringsbestemmelser: Det er avklart med Miljøverndepartementet at kommunen som planmyndighet har en mulighet til å styre bolig-sammensetningen innenfor et avgrenset område gjennom bruk av planbestemmelser knyttet til både regulerings- og kommunedelplaner. Slike bestemmelser er først og fremst et virkemiddel for å regulere variasjon i nye boligbyggingssområder, herunder å etablere både småboliger og familieboliger.

Trondheim kommune

Boplikt: Innføring av boplikt synes lite aktuell. Den vil i utgangspunktet bidra til å redusere boligmulighetene for studentene.

Ulovlighetsoppfølging og tilsyn: Kommunen ønsker nå i større grad å prioritere ulovlighets-oppfølgingen gjennom å etablere både et eget prosjekt og en tverretattlig ulovlighetsgruppe. Lovstridige tiltak vil bli fulgt opp gjennom tilsyn og ulovlighetsoppfølging av Byggesakskontoret, Trondheim brann- og redningstjeneste, Trondheim kommunale feievesen samt Miljøenheten. Brannvesenet forslag til en brannstrategiplan for perioden 2006 til 2012 vil komplettere det ordinære brannforebyggende arbeidet.

Andre alternative bomiljøtiltak

Som en del av prosjektet er det også pekt på ulike bomiljøtiltak for å avhjelpe hyblifisering-problematikken:

Bo-opplæring: Det anbefales at SiT og Internasjonal seksjon ved NTNU sitt kurs "The Titanic expedition, how to avoid Norwegian Icebergs" for internasjonale studenter videreutvikles og tilpasses for norske førstegangsstudenter i form av en slags bo-opplæring med mål å unngå mulige konflikter.

Byhusvertordning og visningsassistanse: Det anbefales at det utredes en byhusvertordning og en visningsassistanse tilsvarende "bergensstudenten.no". Byhusvertene skal primært gi informasjon og råd, veilede nye studenter i å bo, og megle i konflikter mellom studenter, og mellom studenter og fastboende. Visningsassistentene skal bistå nye studenter ved boligvisning. Ved bruk av en egen visningsguide vil visningsassistentene, og dermed studentene selv, utøve en slags "sertifisering" ovenfor huseiere.

Bo-opplæring, byhusvertordning og visningsassistanse kan koordineres av StudiebyEN, men slik at de ulike studentorganisasjonene tar ansvar både i forhold til tilrettelegging og gjennomføring av tiltakene. Mulig finansiering og drift må utredes.

Oppsummering vedtakets pkt. b

- Gjeldende vedtekt til pbl. § 91a kan benyttes mer aktivt i forhold til søknadspliktige tiltak, med begrunnelse i å sikre boligforsyningen. Det anses som lite hensiktsmessig å utarbeide en endret vedtekt til pbl. § 91a med det formål å avhjelpe ulemper knyttet til hyblifisering.
- Bruk av bestemmelser knyttet til regulerings- og kommunedelplaner er et virkemiddel for å regulere variasjon i nye boligbyggingsområder, herunder å etablere både gode småboliger og familieboliger.
- Innføring av boplikt vil i utgangspunktet bidra til å redusere boligmulighetene for studentene.
- Det anbefales å utrede ulike tiltak for å forbedre den bomiljømessige delen av hyblifiserings-problematikken som f.eks. bo-opplæring, byhusvertordning og visningsassistanse.

4. Vedtakets pkt. c: Omfanget av ulovlige hybler, og det reelle behovet for nye hybler.

Omfanget av ulovlige hybler er ikke så enkelt å tallfeste. Hyblifiseringsprosjektet, Brannvesenets meldesystem samt Byggesakskontoret ulovlighetsoppfølging tilsier at det finnes et visst omfang, men det finnes per i dag ikke en oversikt over det totale omfanget. Det betraktes som et prosjekt i seg selv å gå igjennom og registrere kommunens ulovlighetsoppfølging i kommunale arkiver, noe som studentbosettingsprosjektet ikke har hatt ressurser til å gjennomføre i denne sammenheng.

Rapporten "Studentbosetting i Trondheim kommune" (Eikemo 2006) sier imidlertid noe om studentenes oppfattelse av ulovligheter. Som gjennomsnitt for hele byen svarer 16% at det ikke er trygge rømningsveger og 14% vet ikke. Dette indikerer at omfang av ulovligheter kan være omfattende. Områdene som kom dårligst ut i forhold til trygge rømningsveger er Moholt/Tyholt/

Trondheim kommune

Berg/Eberg og Nedre Byåsen, deretter Øya/Samfundet/Gløshaugen, Lademoen/Buran og Singsaker/Bakklandet. Analysen antyder at det finnes mørketall også utenfor de sentrumsnære sonene. Tidligere gjennomførte rapporter ”Registrering av bygningsstandard i Trondheim” (2001) og ”Brann-vernprosjektet i Trondheim” (2004), samt innrapporterte tips til Brannvesenet om uregelmessigheter viser imidlertid at særlig Midtbyen og Møllenberg har en stor grad av manglende brannsikkerhet.

Det reelle behovet for nye studentboliger/hybler

Når hovedutfordringen er at det i de siste årene har kommet mange tusen studenter til byen uten at nye tilrettelagte studentboliger er etablert i samme omfang, så vil det uomtvistelige viktigste tiltaket være å etablere gode sentrumsnære studentboliger som konkurrerer ut uheldig og spekulativ hyblifisering i bokollektiv. Dette er i realiteten det eneste tiltaket som gir mulighet til en planmessig forbedring av situasjonen.

Bygging av nye studentboliger må derfor ses i sammenheng med kommunens tomtepolitikk. Studentenes egne preferanser vil danne et utgangspunkt for utforming og lokalisering. Spørsmålet om det er behov for nye studentboliger er også et spørsmål om man ønsker å overlate student-bosetting til det private markedet, eller om man ser det som en offentlig oppgave. Det bør være et mål at minimum 20% av studentene bor i boliger som er tilrettelagt av SiT eller andre seriøse aktører. Bygging av nye studentboliger vil være prisregulerende i leiemarkedet, noe som kan være et argument for at slike boliger med akseptable utleiepriser bør ligge i de områdene. En tilførsel av nye sentrumsnære studentboliger med god teknisk standard kan indirekte bidra til å tvinge frem en oppgradering av eksisterende utleiebebyggelse av dårlig kvalitet, og samtidig frigjøre boliger for andre grupper.

Oppsummering vedtakets pkt. c

- Omfanget av ulovlige hybler er ikke så enkelt å tallfeste. Ut i fra undersøkelser gjennomført blant studentene oppfattes omfanget av ulovligheter i utleiemarkedet i Trondheim å være betydelig, og analysen antyder at det finnes mørketall også utenfor de sentrumsnære områdene.
- Bygging av nye studentboliger må ses i sammenheng med kommunens tomtepolitikk og studentenes preferanser. Det bør være et mål at minimum 20% av studentene bor i boliger som er tilrettelagt av SiT eller andre seriøse aktører.

Rådmannen i Trondheim, 12.12.06

Håkon Grimstad
kommunaldirektør

Anne Aaker
boligsjef

Astrid Storøy
saksbehandler

Utrykte vedlegg:

1. Prosjektrapport ”Studentbosetting – hyblifisering” (2006)
2. Rapport ”Studentbosetting i Trondheim kommune” Analyse av eksisterende datamateriale om studenter og ungdoms boligsituasjon (Fjærli/Relling 2006)

Trondheim kommune

3. Rapport "Studentbosetting i Trondheim kommune" Kvantitativ analyse av trondheimsstudentenes boligsituasjon og –preferanser (Eikemo 2006)