

Til private og almene bygherrer

# Krav om almene boliger i nye lokalplaner



# Intro

Denne vejledning beskriver, hvornår Københavns Kommune stiller krav om almene boliger i nye lokalplaner, samt hvilke retningslinjer og rammer, der gælder for de private og almene bygherrer, der ønsker at bygge i området.

I Københavns Kommune har vi et mål om, at København skal være en blandet by med plads til alle. For at sikre en socialt bæredygtig by ønsker vi at understøtte en social og økonomisk balance i byens boligudbud. Derfor giver Københavns Kommune økonomisk støtte til opførelse af almene boliger.

I dag udgør almene boliger ca. 20% af boligmassen i København, og det er vedtaget i Kommuneplan 2024, at de skal udgøre min. 20-25%, og at der over de næste 12 år bygges minimum 10.000 almene boliger. For at nå dette mål anvender kommunen ofte muligheden i planlovens §15 til at stille krav om op til 25% almene boliger i nye lokalplaner.

Når Københavns Kommune stiller almenboligkravet, skal 25% af boligmassen anvendes til almene boliger. Dette sker ved, at en almen boligorganisation køber boligbyggeretten i et område, hvorpå de kan opføre almene boliger. Alternativt kan den eksisterende anvendelse af grunden fortsætte, eller grunden kan ligge ubebygget hen.

## Almen bolig

En almen bolig er en bolig, der opføres, udlejes og administreres af en almen boligorganisation. Den almene sektor har som formål at stille gode boliger til en rimelig husleje til rådighed for alle samt at give beboerne indflydelse på egne boligforhold. Der er overordnet tre typer almene boliger: familie-, ungdoms- og ældreboliger. Almene bofællesskaber kan etableres i almene familie- eller ældreboliger.

## Kontaktinfo til Københavns Kommune

Teknik- og Miljøforvaltningen

Enhed for Almene Boliger  
[www.kk.dk/almene-boliger](http://www.kk.dk/almene-boliger)

Enhedschef Morten Lund,  
 tlf. 2114 4767, mail [by6l@kk.dk](mailto:by6l@kk.dk)

Teamleder Agnes Amelie Kristina Nilsson,  
 tlf. 2057 5204, mail [ez1u@kk.dk](mailto:ez1u@kk.dk)

Layout: TMF Design

Foto: Troels Heien og Københavns Kommune

## Indhold

Proces for lokalplaner med almenboligkrav.....	3
Administrationsgrundlag for almene boliger.....	5
Rammebetingelser for alment nybyggeri.....	6

# Proces for lokalplaner med almenboligkrav

## 1. Afklaringsfasen og prækvalifikation af almene boligorganisationer

Når Københavns Kommune får en anmodning fra en bygherre om en ny lokalplan, som giver mulighed for boliger, vurderer vi, om almenboligkravet skal indstilles til politikerne. Dette sker på baggrund af et politisk vedtaget administrationsgrundlag (se afsnit 2).

Herefter har bygherren 8 uger til at meddele os, hvilke(n) boligorganisation(er), som de 25% af boligetagearealet sælges til.

Hvis den private bygherre ikke kan finde en almen samarbejdspart, vælger kommunen inden for 6 uger en almen bygherre på baggrund af ansøgninger fra boligorganisationerne i København.

Når dette er på plads, vurderer kommunen, om det pågældende almene byggeprojekt kan prækvalificeres til at få økonomisk tilskud i form af kommunal grundkapital.

## 2. Udarbejdelse af lokalplan og placering af almene boliger

I selve lokalplanfasen fastlægges almenboligkravets endelige størrelse samt placeringen af de almene byggefelter. Som regel tegnes placeringen ind på en tegning i lokalplanforslaget.

Jf. kommunens administrationsgrund-

lag for placering af almene boliger (TMU 11. oktober 2021) skal boligerne have en placering, der understøtter den blandede by og møder på tværs af boligtyper. Der kan derfor blive stillet krav til sammensætningen af de almene boligtyper, herunder en variation af boligtyper- og størrelser inden for det enkelte byggeri. De almene byggerier bør derudover som udgangspunkt ikke overstige 120 boligenheder (ungdomsboliger dog undtaget). Boligerne skal desuden placeres ligeværdigt- dvs. have samme beliggenhedsmæssige kvaliteter som de andre boliger i området. Endelig skal de almene boliger kunne opføres og driftes efterfølgende, så der kan fx stilles krav om, at de 25% af boligetagearealet samles på ét område. I nogle lokalplaner er der flere

### Delegeret bygherremodel

Almenboliglovens §116 giver mulighed for, at almene boliger – under bestemte betingelser – kan opføres af private bygherrer i et tæt samarbejde med den almene boligorganisation. Modellen kaldes den delegerede bygherremodel. Vi anbefaler, at I allerede i afklaringsfasen i lokalplanprocessen overvejer, hvorvidt I ønsker at anvende den delegerede bygherremodel, eller om den almene aktør forventes at bygge selv.

bygherrer og grundejere i et område. Her vil grundejerne i området formentligt skulle indgå en indbyrdes aftale om fordelingen af de almene 25% af boligetagearealet.

Sideløbende med, at lokalplanen udarbejdes, kan den almene bygherre (evt. sammen med en delegeret bygherre) udvikle det almene boligprojekt. Dette indebærer blandt andet at tildeling af kommunalt tilsagn om økonomisk støtte (Prækvalifikation, Skema A, Skema B og Skema C). [Læs mere om processen for almene nybyggerier og renoveringer i Procesguiden.](#)

### Indarbejdelse af almene plejeboliger i lokalplaner, hvor der stilles krav om 25% almene boliger

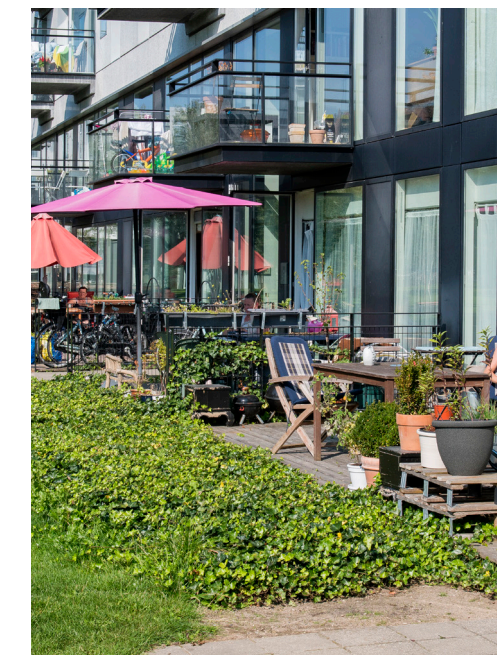
Der er to muligheder:

1. Plejehjemmet tæller med som "boliger" i lokalplanens arealregnskab og som almene boliger i opgørelsen af kravet om 25 pct. almene boliger.
2. Plejeboligerne tæller med som "andet end boliger" (som en institution eller lign) i lokalplanens arealregnskab. I så fald bidrager de almene plejeboliger ikke til at indfri kravet om almene boliger, da de derved ikke indgår i lokalplanens boligmasse.

## 3. Den endelige lokalplan vedtages af politikerne, som derefter kan give tilsagn til de almene boliger

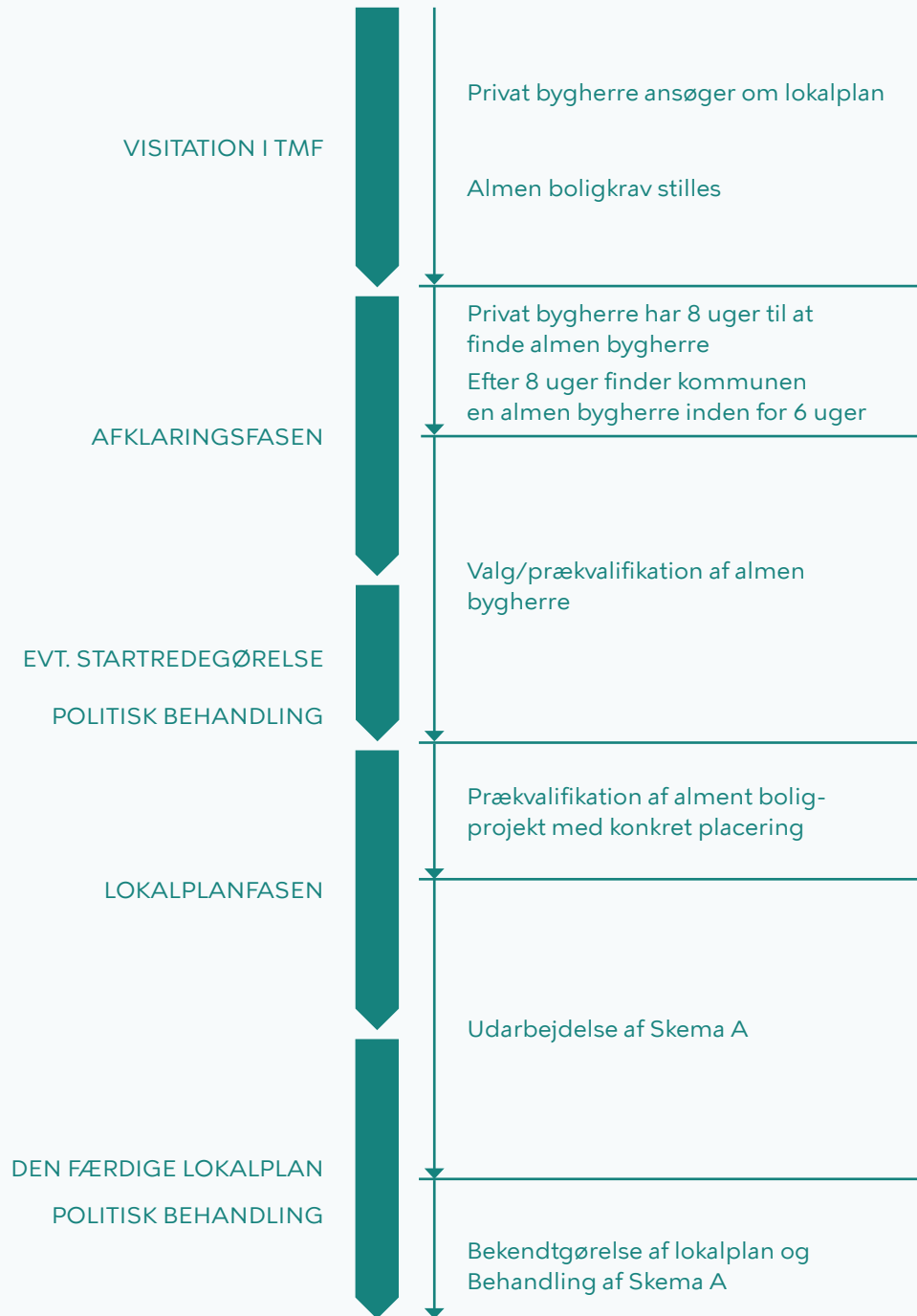
Når lokalplanforslaget er udarbejdet, skal det vedtages af Teknik- og Miljøudvalget, Økonomiudvalget og Borgerrepræsentationen, hvorefter lokalplanen kan bekendtgøres.

Efter der er vedtaget en lokalplan, kan forvaltningen give det såkaldte Skema A-tilsagn om økonomisk støtte til det almene byggeri (se mere om rammerne herfor under 'Rammebetingelser for alment nybyggeri' på side 6)



## LOKALPLANFASER

## PROCES FOR TIDLIG PRÆKVALIFIKATION AF ALMENE PROJEKTER



# Administrationsgrundlag for almene boliger

Borgerrepræsentationen vedtog d. 2. maj 2024 administrationsgrundlag for almenboligkravet og grundkapital, hvori dette skema indgår.

Vurderingskriterier for krav om almene boliger i lokalplaner	Retningslinjer
Andelen af almene boliger i skoledistriktet	Ved 0-30 % almene familieboliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt. Ved over 30 % almene familieboliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt, hvis kravet om almene boliger vurderes at bidrage til en blandet by. Dermed forstås, at det ændrer områdets sammensætning af almene boliger ved at skabe plads til almene familiebofællesskaber, almene ungdomsboliger eller almene ældre-/plejeboliger. Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.
Boligarealets størrelse i lokalplanen	Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer ny byggeret i alt minimum 3.200 bruttoetagemeter til boliger.
Placering i forhold til udsatte byområder	Kravet om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder, hvis det vurderes at bidrage til en blandet by. Dermed forstås, at det ændrer områdets sammensætning af almene boliger ved at skabe plads til almene familiebofællesskaber, almene ungdoms- eller almene ældre-/plejeboliger.
Ordinær udmøntning af kommunal grundkapital	Ved 0-30 % almene familieboliger i skoledistriktet kan der som udgangspunkt opnås økonomisk støtte til etablering af nye almene boliger. Ved over 30 % almene familieboliger i skoledistriktet og/eller i udsatte byområder kan der som udgangspunkt gives kommunal grundkapital til fortætning med nye almene boliger, hvis fortætningen med de almene boliger vurderes at bidrage til en blandet by. Dermed forstås, at det ændrer områdets sammensætning af boliger ved at skabe plads til private boliger og/eller almene familiebofællesskaber, almene ungdomsboliger eller almene ældre-/plejeboliger. Hvis projektet omhandler etablering af tagboliger i forbindelse med en større renovering, kan der ydes støtte til nye almene boliger uanset beliggenhed i byen. Dette skal understøtte, at der kan fastholdes billige boliger i de eksisterende almene boligafdelinger.



# Rammebetingelser for alment nybyggeri

## Kommunal støtte og tilsagn til almene nybyggerier

Kommunen giver økonomisk støtte, også kaldet grundkapital, til opførelse af det almene byggeri. Københavns Kommune udmønter grundkapitalen åbent, for at boligorganisationerne skal udvikle de bedste projekter til københavnernes. Udmøntningsprocessen følger lokalplanprocessen og består af følgende trin:

### TRIN 1 - Prækvalifikation

Det almene byggeprojekt bliver prækvalificeret til grundkapitalstøtte af et bedømmelsesudvalg i kommunen.

### TRIN 2 - Udvikling

Boligorganisationen udarbejder projekt materialet for de almene boliger i dialog med Københavns Kommune.

### TRIN 3 - Bedømmelse

Kommunen bedømmer det indsendte projektmateriale i bedømmelsesudvalget.

### TRIN 4 - Tilsagn

Teknik- og Miljøforvaltningen kan give tilsagn til at opføre boligerne (den såkaldte Skema A-B-C-proces). Dog kan enkelte projekter blive løftet til politisk behandling, hvis de har særskilt politisk

eller principiel karakter. Det gælder dog ikke opførelse af plejeboliger og plejehjem, da der i disse sager også indgår godkendelse af anlægsbevillinger.

Kommunen bedømmer de almene byggeprojekter ud fra en helhedsvurdering, der er baseret på følgende målsætninger, jf. kommunens administrationsgrundlag for almene nybyggerier (TMU 11. oktober 2021):

- Boligudbud
- Boligkvalitet
- Byrum og Bygning
- Miljø og Klima

De almene projekter skal overholde kommunens målsætninger, vilkår og forventninger til alment nybyggeri. Disse er beskrevet i kommunens Program for alment nybyggeri, som henvender sig til almene bygherrer og deres råd-

## Grundkapitalen

Grundkapitalen består af et grundkapitallån på 8-12% af byggeriets anskaffelsessum. Grundkapitallånet er rente- og afdragsfrit i op til 50 år. 88% udgøres af et realkreditlån, og 2% udgøres af beboerindskud. Kommunen garanterer desuden for realkreditlånet.

givere samt evt. delegerede bygherrer. Vilkårene stilles for at sikre byggeriernes arkitektoniske og byggetekniske kvalitet samt miljømæssige, økonomiske og sociale bæredygtighed.

Herunder kan der fx stilles krav om at de almene afdelinger skal indeholde op til 20 % små, billige boliger målrettet den boligsociale anvisning.

## Almene byggeriers grundpris og opførelse

Alment nybyggeri er bundet af et maksimumbeløb for byggeriets anskaffelsessum. Dette er fastsat af staten. Beløbet udgør et loft for det samlede almene byggeri og herunder også for grundprisen, som de almene bygherrer kan betale.

Grundprisen må som vejledende udgangspunkt ikke overstige 20% af den samlede anskaffelsessum. Dette niveau er fastsat for at sikre, at der er resterende midler nok til tilfredsstillende udformning og bygningskvalitet i de almene boliger.

Ved grundsalget til den almene bygherre kan de almene boliger ligesom andre ejerformer udmatrikuleres ved at blive udskilt efter udstykningsloven. I nogle

byggerier køber almene bygherrer ikke en tom byggegrund, men et grundareal som del af et større blandet byggeri. I situationer, hvor de private og almene boliger er tæt integreret, kan de almene boliger opføres som en 'ejerlejlighed' i den samlede bebyggelse. byggeri. I situationer, hvor de private og almene boliger er tæt integreret, kan de almene boliger opføres som en 'ejerlejlighed' i den samlede bebyggelse.

