



16. marts 2018

Bilag 10 Almene boliger

1. Lokalplansagens navn og status: Endelig vedtagelse af Lokalplan Lønstrupgård

2. Skoledistriktets navn: Damhusengens Skole

3. Hvor høj er andelen af almene boliger i det skoledistrikt, der omfatter lokalplanen?

Andelen af almene boliger i skoledistriktet	Afkryds her:	Den præcise andel
Lavere end 20 %	x	18 %
20 – 30 %		
Over 30 %		

4. Hvor mange kvadratmeter ny boligbyggeret foreslås i lokalplanen?: ca. 5.900 m², heraf 4.000 m² tagboliger i det eksisterende boligområde og 1.900 m² rækkehuse på en ubebygget grund. Bygherre ønsker at realisere etagearealet med almene boliger.

5. Hvor mange m² almene boliger kan der stilles krav om, og hvor stor bliver andelen af almene boliger i skoledistriktet? Der kan stilles krav om 25 % almene boliger i de nye boliger på den ubebyggede grund, idet planloven udelukkende giver mulighed for at stille kravet i nye boligområder. Dette giver en andel på ca. 475 m². Dette vil minimalt ændre på den samlede fordeling i skoledistriktet, der fortsat vil være ca. 18 %.

6. Indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen, at Planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger anvendes i denne lokalplan?): Nej - Forvaltningens praksis er, at det kræver minimum 2.000 m² at sikre en økonomisk og driftsmæssig bæredygtig almen boligafdeling, jf. nedenstående appendiks. Projektet omfatter dog udelukkende almene boliger uanset, at der ikke stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplanen. Forvaltningen finder det derfor ikke i denne lokalplan nødvendigt at bringe kravet i anvendelse.

Byplan Udvikling

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

7. Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene

boliger: Ja - Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav til almene boliger end hvad der normalt følger af praksis (se appendiks herom nedenfor). Begrundelsen for at stille krav om almene boliger er, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer, med f.eks. ungdomsboliger og/eller familieboliger i kvarteret og med henblik på en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Appendiks om retningslinjer i Kommuneplan 2015 og praksis for krav om almene boliger i lokalplaner

Kommuneplan 2015 har en målsætning om, at de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i visse lokalplaner skal benyttes således, at det medvirker til at sikre mere blandede boligformer i byen og i de enkelte kvarterer. Ved planlægning af områder med nye boliger skal det derfor konkret vurderes, om et krav om en andel af almene boliger vil medføre en mere blandet sammensætning af boligformer i kvarteret og medvirke til en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Kommuneplanens retningslinjer angiver:

1. at det som udgangspunkt vil være meget relevant at stille kravet, hvis der mindre end 20 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt,
2. det må bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper, hvis der er mellem 20 og 30 pct. almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt,
3. at et krav om almene boliger som udgangspunkt ikke er relevant, hvis der er mere end 30 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, da det modarbejder målet om en blandet by.
4. at det er relevant at se på, hvilke boligtyper der i øvrigt forventes og hvor høj andelen af almene boliger forventes at være ved den endelige udbygning af området, hvis der er tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning.

Det er desuden forvaltningens praksis på området:

1. At kravet om almene boliger kun stilles, hvis den relevante lokalplan rummer minimum ca. 8.000 m² ny boligbyggeret, således at der mindst kan stilles krav om 2.000 m² almene boliger.
2. At kravet om almene boliger ikke stilles, hvis lokalplanområdet er beliggende i et område, der er udpeget som et udsat boligområde i Politik for Udsatte boligområder 2017.
3. Kommunen har ikke praksis for at stille krav om bestemte almene boligtyper efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 9 i lokalplaner – selvom det er en mulighed.

Kravet kan ikke stilles i områder, hvor der en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.