

**Bilag 9: Almene boliger**Sagsnr.  
2018-0339182Dokumentnr.  
2018-0339182-12

Dette bilag vedlægges, fordi planlovens mulighed for at kræve 25 % almene boliger vil kunne anvendes i et kommende forslag til ny lokalplan.

<b>Helhedsplanens status og navn</b>	Forslag til helhedsplan for Bystævneparken	
<b>Skoledistriktets navn</b>	Korsager Skole*	
<b>Andel almene boliger i skoledistriktet</b>		<b>Den præcise andel</b>
Lavere end 20 %		
20 – 30 %	X	30
Over 30 %		
<b>Samlet etageareal til nye boliger i helhedsplanen, udover eksisterende boliger</b>	ca. 51.800 – 60.200 m <sup>2</sup>	
<b>Antal m<sup>2</sup> almene boliger, der vil kunne stilles krav om i en kommende lokalplan</b>	ca. 12.900 – 15.000 m <sup>2</sup>	
<b>Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om 25 % almene boliger stilles i en kommende lokalplan</b>	32 %	
<b>Andel almene boliger (m<sup>2</sup>) i den foreslåede helhedsplan for Bystævneparken</b> (ca. 535 m <sup>2</sup> almene specialungsdomsboliger og ca. 21.000 m <sup>2</sup> almene plejeboliger foruden ca. 54.400 - 62.800 m <sup>2</sup> private boliger)	26 – 28 %	
<b>Andel almene boliger i skoledistriktet hvis helhedsplan for Bystævneparken realiseres med 15 almene specialungsdomsboliger, 250 almene plejeboliger foruden private boliger</b>	34 – 35 %	

\* Børne- og Ungdomsudvalget har endnu ikke truffet beslutning om skolestruktur for de to skolespor i Bystævneparken, dvs. der er ikke taget stilling til, hvilket skoledistrikt de fremtidige to skolespor skal være tilknyttet.

**Byplan Nord**Njalsgade 13  
Postboks 348  
2300 København SEAN nummer  
5798009809452

### **Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger ikke anvendes i den kommende lokalplan for Bystævneparken.

### **Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen**

Lokalplanområdet ligger i Korsager Skole skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 30 %. Det betyder, at der i henhold til retningslinjerne i Kommuneplan 2015 kan stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt. Området er desuden udpeget som et udsat byområde i Politik for Udsatte Byområder. I overensstemmelse med den gældende praksis for anvendelse af plankravet stilles der ikke krav om almene boliger i lokalplaner, der er beliggende i udsatte byområder. Endelig udvikles området ifølge helhedsplanen med et antal plejeboliger, der forventes opført som almene plejeboliger.

I planmæssig forstand regnes plejeboligerne som en institution idet plejecenteret vil være døgnbemandet. I forhold til opfyldelse af et evt. lokalplankrav om opførelse af en andel almene boliger i området vil plejeboligerne, svarende til 21.000 m<sup>2</sup> etageareal, der opføres som almene plejeboliger derimod kunne medregnes ligesom de 15 almene specialungdomsboliger, svarende til ca. 535 m<sup>2</sup> etageareal forventes at kunne medregnes til opfyldelse af et evt. lokalplankrav om opførelse af en andel almene boliger i området.

### **Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger**

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles krav om en mindre andel af almene boliger.

Det er således muligt at stille ændringsforslag om, at der ikke skal stilles krav om en bestemt andel almene boliger, eller en andel som er mindre en 25 %. Begrundelsen for at ændret kravet til almene boliger er, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer 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. at 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 Teknik- og miljøforvaltningens praksis på området:

1. at kravet om almene boliger kun stilles, hvis den relevante lokalplan rummer mindst 8.000 m<sup>2</sup> ny boligbyggeret, således at der mindst kan stilles krav om 2.000 m<sup>2</sup> almene boliger.
2. at kravet om almene boliger ikke stilles i områder, der er udpeget som udsat boligområde i Politik for Udsatte boligområder 2017.
3. at der ikke stilles krav om bestemte almene boligtyper i lokalplaner – selvom det er en mulighed efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 9.

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