

Notat

Bilag 2 Administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner

8. september 2021

Sagsnummer
2021-0136328

Dokumentnummer
2021-0136328-1

Københavns Kommune anvender i dag i meget høj grad muligheden i planloven for at stille krav om, at op til 25 % af boligmassen skal fastlægges til almene boliger, når der planlægges for nye boliger i lokalplaner. Det gør Københavns Kommune for at understøtte målet om en blandet by.

Dette administrationsgrundlag fokuserer på placeringen af nye almene boliger i lokalplaner og angiver en række principper og løsningsmodeller med det formål at understøtte kommunens mål om den blandede by med en hensigtsmæssig fordeling og placering af de almene boliger.

Københavns Kommune har et mål om, at København skal være en blandet by med plads til alle. Den blandede by handler om en blanding af funktioner og ejerformer, og dermed ikke kun om almene boliger. Den gode blandede by handler også om lige adgang til byens kvaliteter, tilbud og ressourcer som grønne områder, kollektiv trafik, gode forhold for cyklister og god adgang til kommunale funktioner som genbrugsstationer, institutioner, kultur- og fritidsfaciliteter, bynatur mv.

For at sikre en socialt bæredygtig by ønskes en social og økonomisk balance i byens boligudbud, samt at alle har lige adgang til byens forskellige kvarterer. Det skal ske ved, at alle dele af byen udvikles som attraktive bydele med en egen identitet og med gode tilbud af hverdagens funktioner indenfor kort afstand til fods, på cykel og med kollektiv transport for at fremme en grøn og bæredygtig mobilitet. Det betyder, at der skal arbejdes på tværs af flere skalaer (byrum, bygninger, bydele) og emner for at komme i mål med ambitionerne om den blandede by.

I henhold til kommuneplanen skal familieboliger generelt placeres i tæt samspil med andre byfunktioner. Dvs. at det skal tilstræbes, at boliger placeres nær god trafikbetjening, offentlig og privat service, kultur- og fritidstilbud og rekreative områder. Familieboliger uden for de stationsnære områder skal sikres gode forbindelser med cykel og kollektiv transport til nærliggende stationer.

Ungdomsboliger skal placeres i områder karakteriseret ved

Plan, Analyse, Ressourcer og
CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

etagebebyggelse, og fortrinsvis ved god kollektiv trafik eller nær større uddannelsesinstitutioner. Der bør desuden placeres nye ungdomsboliger i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger.

Lovhjemmel

Kommunens hjemmel til at stille kravet om almene boliger fremgår af planloven. I planlovens formålsparagraf § 1, stk. 7 fremgår det "at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne."

Planlovens § 15, stk. 2 (lokalplankataloget) opremser udtømmende de forhold, der kan reguleres med en lokalplan. Det fremgår af planlovens § 15, stk. 2, nr. 2, 8 og 9, at der kan optages bestemmelse om:

- 2) *områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,*
- 8) *anvendelse af de enkelte bygninger,*
- 9) *krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,*

Det fremgår af forarbejderne til planloven, hvor § 15, stk. 2, nr. 9 blev indført: *"Det forventes desuden, at der inden planlægning for almene boliger - som ved anden planlægning i dag - sker en forhandling mellem grundejere (som også kan være kommunen), udviklere mv. og kommunen som planmyndighed, om den konkrete placering af de almene boliger. Dette i lighed med de forhandlinger, der f.eks. allerede i dag sker om placering af fællesanlæg (veje, stier, fælleshuse, parkering og haveanlæg m.v.), hvor der efter sådanne forhandlinger sker en økonomisk udligning mellem grundejerne. Denne forhandling vil sædvanligvis også omfatte fastlæggelsen af bebyggelsesprocenten."*

På baggrund af ovenstående, herunder navnlig muligheden i planlovens § 15, stk. 1, nr. 8 om "anvendelse af de enkelte bygninger", kan Københavns Kommune således fastlægge placeringen af de almene boliger i lokalplanlægningen. Da der dog ikke er handlepligt i forhold til lokalplaner, og grundejer ikke er forpligtet til at frasælge en del af sin grund til et alment boligselskab, er der ikke mulighed for at kræve, at de almene boliger rent faktisk bliver opført.

Principper for placering af almene boliger i lokalplaner

Almene boliger er den eneste ejerform, det er muligt at regulere i en lokalplan. Den konkrete placering, fordeling og størrelse af de almene boligprojekter skal understøtte kommunens mål om den blandede by med varierede ejerformer og boligtyper. De almene boliger skal derfor indgå i områdets bebyggelsesstruktur i samspil med de øvrige boliger og placeres efter følgende principper, som bygger på Kommuneplan 2019, Fællesskab København og Arkitekturpolitikken:

1. Princip om understøttelse af den blandede by

De almene boliger skal placeres, så de understøtter den blandede by. Det vil sige, at de almene boliger skal placeres på en måde, der understøtter møder på tværs af boligtyper, og de skal placeres spredt i (større) lokalplanområder. Almene nybyggeriprojekter skal således supplere det eksisterende boligudbud i nærområdet, dvs. at der kan blive stillet krav til sammensætningen af de almene boligtyper, herunder en variation af boligtyper- og størrelser indenfor det enkelte byggeri. Af hensyn til boligafdelingens og områdets sociale bæredygtighed bør de almene byggerier som udgangspunkt ikke overstige 120 boligenheder. Ungdomsboliger er dog undtaget herfra.

2. **Princip om ligeværdig placering**

De almene boliger skal placeres ligeværdigt og have samme beliggenhedsmæssige kvaliteter som de andre boliger inden for lokalplanområdet. Formålet hermed er at sikre den blandede by. Det vil sige, at de almene boliger skal placeres ud fra en planlægningsmæssig, faglig vurdering og dermed hverken med en intention om en dårligere eller bedre placering i forhold til fx adgang til offentlige funktioner, afstand til rekreative arealer og andre bymæssige kvaliteter.

3. **Princip om samling af de almene boliger**

De almene boliger skal placeres, så de kan bygges og driftes efterfølgende og have et omfang (som udgangspunkt min. 800 boligetagemetre) jf. Administrationsgrundlaget for almene boliger (BR 9. maj 2019).

Erfaringerne fra lokalplaner, bl.a. med mindre projekter og flere grundejere viser, at grundejerne kan have svært ved at blive enige om placeringen og fordelingen af den almene andel af boligmassen. Hvis det ikke lykkes dem at samarbejde og samle den almene boligmasse i et tilstrækkeligt stort volumen, kan boligorganisationernes arealer ende med at blive for små og spredt for meget ud. Det gør det mere kompliceret og dyrere for boligorganisationerne både at opføre og derefter at drive meget små almene afdelinger under 800 boligetagemetre.

Løsningsmodeller

Almene boliger placeres i lokalplaner ud fra ovenstående principper. Nedenfor anvises to løsningsmodeller for placeringen. Valg af løsningsmodel afhænger af den enkelte lokalplans størrelse, detaljering og beliggenhed.

For alle lokalplaner gælder, at den enkelte almene boligafdeling ikke må være større end i størrelsesordenen 120 boligenheder pr. byggeafsnit / afdeling. Heri indgår ikke ungdomsboliger og plejeboliger. Derudover

skal det enkelte almene boligprojekt være minimum 800 boligetagemetre.

Model 1 *Konkrete byggefelter til almene boliger.*

Udpegning af konkrete byggefelter i lokalplanens kortbilag anvendes, når der er behov for en specifik placering af de almene byggerier for at sikre den blandede by. Især i forbindelse med større lokalplaner kan der være stor forskel på de enkelte byggefelters adgang til offentlige funktioner, rekreative arealer og andre bymæssige kvaliteter. Derudover indgår nærheden til større veje eller andre støjkluder også i vurderingen. Løsningsmodel 1 anvendes således i de lokalplaner, hvor der for de enkelte byggefelter er stor forskel på ovenstående kvaliteter og ulemper. Der henvises i lokalplanens bestemmelser til lokalplanens kortbilag, hvor den konkrete placering af almene boliger angives.

I forbindelse med større lokalplaner er bebyggelsen ofte skitseret på et overordnet niveau. Konkretiseringen af det enkelte byggeri sker først i forbindelse med byggesagen. Derfor kan der være behov for, at der i forbindelse med lokalplanlægningen udlægges byggefelter, der både kan indeholde almene og private boliger, så der er mulighed for at tilpasse det almene byggeri i den efterfølgende proces.

Model 2 *Placering af almene boliger i delområder*

Lokalplaner opdeles ofte i delområder. Hvis det vurderes, at der indenfor det enkelte delområde er lige adgang til offentlige funktioner, rekreative arealer og andre bymæssige kvaliteter placeres de almene boliger indenfor hvert delområde, for at sikre en jævn fordeling i lokalplanområdet. De almene boliger kan placeres frit indenfor det enkelte delområde. Almenboligkravet stilles alene som en procentdel indenfor delområdet, men angives ikke yderligere på kortbilag.

I mindre lokalplaner, som omfatter én matrikel, hvor almen boligkravet stilles, er det ikke altid nødvendigt at udpege konkrete byggefelter for at sikre den blandede by. Det gør sig gældende, når der indenfor lokalplanområdet er lige adgang til offentlige funktioner, rekreative arealer og andre bymæssige kvaliteter. I den forbindelse stilles kravet alene som 25 % af boligetagearealet, men den konkrete placering angives ikke.