



Til ØU's aflæggerbord den 1/11-16

Orientering til Økonomiudvalget om forudgående offentlig høring af kommuneplantillæg om almene boliger i serviceerhvervsområder

Baggrund

Kommuneplan 2015 giver i områder udlagt til boliger (B) og blandet boliger og serviceerhverv (C) mulighed for, at der i lokalplaner kan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Samme bestemmelse er ikke gældende områder udlagt til serviceerhverv (S) i Kommuneplan 2015, hvorfor det heller ikke er muligt at optage bestemmelser herom i lokalplan.

Kommunen har et ønske om at sikre mangfoldighed og en alsidig sammensætning af boligudbuddet. Ved også at skabe mulighed for at stille krav om almene boliger i serviceerhvervsområder, hvor der i lokalplan udlægges et større etageareal med boliger, vil dette mål bedre kunne følges.

Senest har et flertal af Borgerrepræsentationen den 22. september 2016 afgivet en protokolbemærkning i forbindelse med behandling af startredegørelse for Postgrunden med følgende ordlyd:

"Partierne ønsker, at der etableres blandede boliger og vil derfor arbejde for, at muligheden for almene boliger udnyttes i kommuneplantillægget."

Hvis der ifølge Planloven således skal kunne stilles krav om almene boliger i serviceerhvervsområder, vurderes det, at Kommuneplan 2015's retningslinier skal ændres, så serviceerhvervsområder indgår som områder til boliger og der skal indføres bestemmelse under rammerne og Serviceerhvervsområder (S) om, at der i lokalplaner kan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Forvaltningen har hidtil ikke kunnet anbefale, at kommuneplanen indeholder bestemmelser, der muliggør at kommunen stiller krav om almene boliger i områder til serviceerhverv, da S-rammen er formuleret som en kan bestemmelse for så vidt angår boliger og ikke en skal bestemmelse, hvorfor der ikke kan kræves boliger.

Forvaltningen har nu revurderet sagen og fundet, at der i enkelte lokalplaner er udpeget områder til boliger, således at der med lokalplanen er krav til boliger, hvorfor kommunen også vil kunne stille krav om almene boliger.

03-10-2016

Sagsnr.
2016-0343682

Dokumentnr.
2016-0343682-1

Sagsbehandler
Mads Laursen

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1550 København V

Telefon
5137 3376

Telefax
3366 7003

Mobil
5137 3376

E-mail
MAD@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

Høring

For at ønsket skal kunne opfyldes, har forvaltningen vurderet, at der ved et kommuneplantillæg skal ske en ændring af Kommuneplan 2015's retningslinier som beskrevet ovenfor, samt en ændring for samtlige serviceerhvervsrammer i kommunen.

Det er en så væsentlig ændring af kommuneplanen, at det vurderes at udløse en forudgående høring iht. Planlovens § 23c.

Derfor udsendes vedlagte pjece til forudgående høring for at indkalde idéer og forslag før evt. fremlæggelse af et forslag til Kommuneplantillæg. Offentligheden forventes at foregå fra den 4. til den 20. november 2016

Videre proces

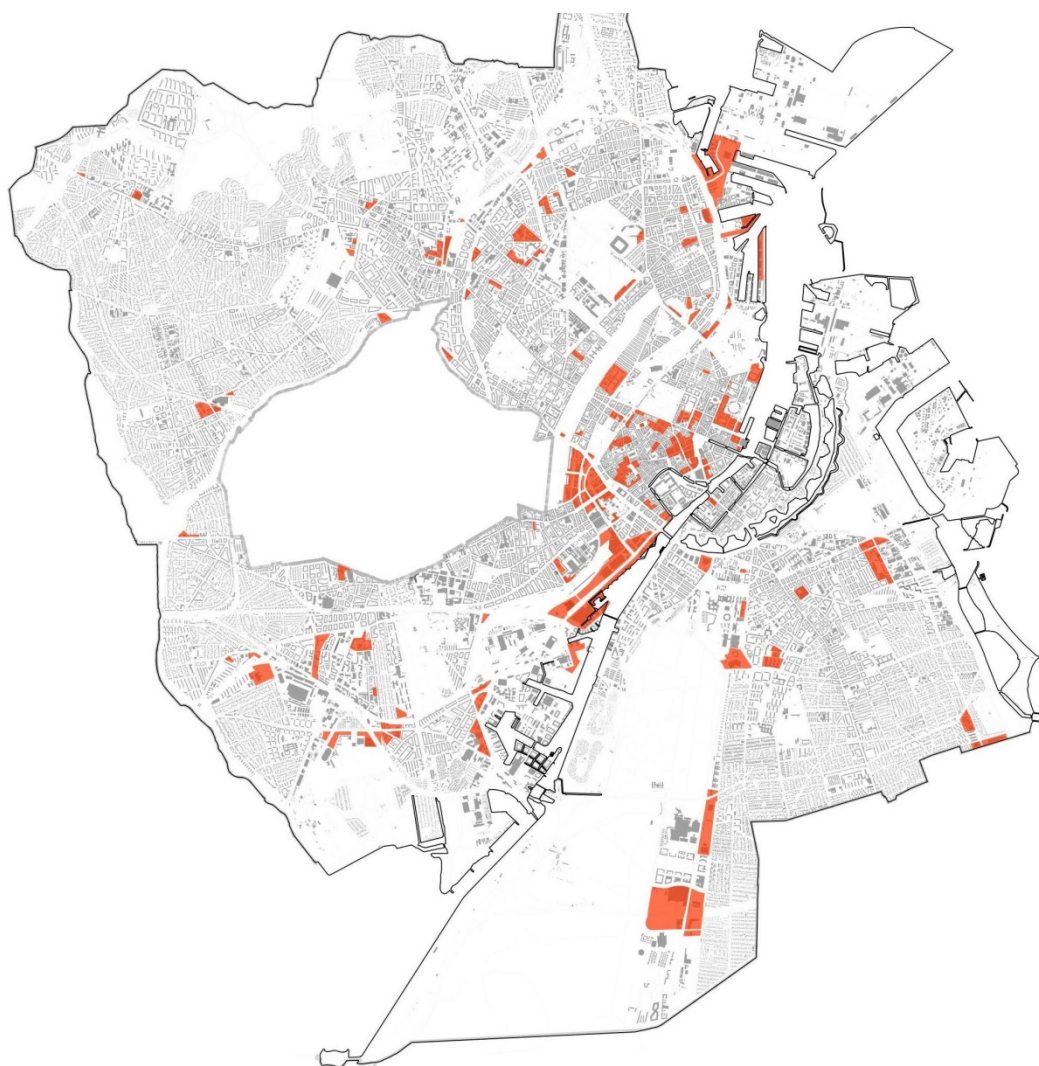
Hvidbog med høringssvarene fremlægges i forbindelse med den politiske behandling af forslag til kommuneplantillæg, der derefter kan sendes i høring før en evt. endelig politisk vedtagelse og bekendtgørelse.

Bilag

- Pjece til offentlig høring ”Kom med idéer og kommentarer”

KOM MED IDEER OG KOMMENTARER

Forudgående høring om kommuneplantillæg
for almene boliger i serviceerhvervsområder



Københavns Kommune ønsker at ændre kommuneplanens rammer for lokalplanlægning for alle kommunens serviceerhvervsområder med kommuneplantillæg. Formålet er at give mulighed at kræve almen boliger blandt de boliger, der kan etableres i kontorerhvervsområder.

Du kan komme med ideer og kommentarer til denne planlægning indtil den **xx. xxx 2016**.

Læs mere om hvordan du sender os dit svar på sidste side. Områderne er vist med rødt på kortet. Hvis det besluttes at ændre kommuneplanen, så den giver mulighed t få flere almene boliger i forbindelse kommende lokalplanlægning.

BAGGRUND

Det er væsentligt for samfundets sammenhængskraft, at byerne udvikles socialt bæredygtigt, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere. Derfor giver Planloven mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen for nye boligområder.

Københavns Kommune har som mål at fastholde de almene boligers andel af byens boligmasse på 20 procent, hvorfor der de seneste år afsat kommunale midler til et stort antal nye almene boliger. Kommunen ønsker at udnytte lovens muligheder til at fremme en udvikling, hvor der er blandede boligtyper i de enkelte kvarterer. Det forudsætter, at almene boliger primært opføres i de dele af byen, hvor de i dag er underrepræsenteret i forhold til gennemsnittet. Muligheden for at stille krav om almene boliger i nye lokalplaner vil derfor være relevant i områder, der ikke ligger i en del af byen med en høj andel af almene boliger.

For at vurdere, hvor mange almene boliger der er i den omgivende del af byen, opgøres andelen af almene boliger pr. skoledistrikt. Opgørelsen pr. skoledistrikt giver en relevant geografisk skala, og samtidig er folkeskolerne et væsentligt mødested for en stor del af byens beboere. Er der mindre end 20 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vil lokalplanskrav om almene boliger således som udgangspunkt være meget relevant for målsætningen om en blandet by. Er der mellem 20 og 30 pct. almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt, må relevansen af lokalplanskravet bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper. Er der mere end 30 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vurderes et krav om almene boliger i lokalplaner som udgangspunkt ikke at være relevant, da det modarbejder målet om en blandet by.

Er der tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning, er det 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.

Kommuneplan 2015 fastsætter derfor, 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.

I kommuneplanens rammer til boliger (B) samt til blandet bolig og serviceerhverv (C) muliggøres der således, at der i lokalplaner kan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

KOMMUNEPLANTILLÆG

Der er nu politisk ønske om at udnytte Planlovens muligheder fuldt ud for at opfylde målet om, at 20 procent af byens boliger fortsat skal være almene. Ifølge Kommuneplan 2015 kan indtil 25 procent af etagearealet i serviceerhvervsområder (S, SI, S2 og S3), i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 procent, anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Områderne til serviceerhverv er vist med rødt på forsiden.

Hvis en lokalplan fastlægger dele af sit etageareal til boliger, vurderes der her ligeledes at kunne stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

EVT. ÆNDRINGER TIL KOMMUNEPLAN 2015

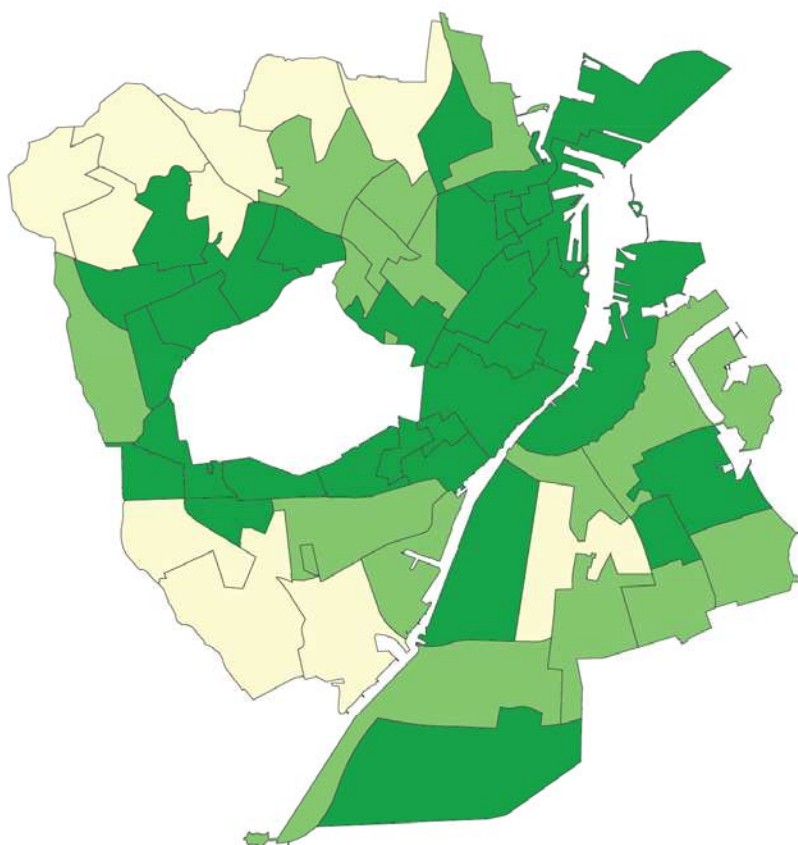
Der forventes at skulle ske ændringer i Kommuneplan 2015s' retningslinier for Boliger og Byliv, Lokalisering af boliger samt at der tilføjes bestemmelse i rammernes områdetype for Serviceerhverv (S), om mulighed for krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

Kommuneplantillægget vil blive politisk behandlet af Borgerrepræsentationen inden et forslag til kommuneplantillæg kan sendes i offentlig høring. Her kan du komme med kommentarer og ændringsforslag.

HVAD KIGGER VI SÆRLIGT PÅ HOVEDSPØRGSMÅL TIL DEN KOMMENDE PLANLÆGNING OG VVM

I planprocessen ser Københavns Kommune følgende overordnede hovedspørgsmål, som der ønskes idéer og kommentarer til:

- Hvordan kan der planlægges for almene boliger i serviceerhvervsområder



Almene boliger fordelt på skolegrunddistrikter

Skolegrunddistrikter pr. 01.08.2015 og boliger pr. november 2014. Andel almene boliger i %

0 til 20 (31)
20 til 30 (15)
30 til 93 (11)

**FORUDGÅENDE HØRING
KOM MED IDEER OG FORSLAG**

Københavns Kommune indkalder hermed ideer og kommentarer til ændring af kommuneplanrammerne for Postterminalområdet. Du kan komme med dit svar indtil den **xx. xxx. 2016**. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

**IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA
HØRINGSPORTALEN
WWW.BLIVHOERT.KK.DK ELLER PR. BREV TIL:**

Københavns Kommune
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Rådhuset
1599 København V

YDERLIGERE OPLYSNINGER

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til:
Økonomiforvaltningen
Center for Byudvikling
Tlf. 33 66 28 00
eller på mail til: cbu@okf.kk.dk

Mærk brev eller mail med:

"Forudgående høring om Almene Boliger"

FREMLÆGGELSE

I høringsperioden kan denne pjece ses på følgende biblioteker:
• Hovedbiblioteket