



16. marts 2018

Bilag 5 Almene boliger

1. Lokalplansagens navn og status: Lokalplanforslag med tilhørende kommuneplantillæg ”Gadelandet III”.

2. Skoledistriktets navn: Husum 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 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	X	42 %

4. Hvor mange kvadratmeter ny boligbyggeret foreslås i lokalplanen?: 10.930 m².

5. Hvor mange m² almene boliger kan der stilles krav om, og hvor stor bliver andelen af almene boliger i skoledistriktet?: 2.732,5 m².
Den fremtidige andel af almene boliger vil være ca. 41-42 %.

6. Indstiller Teknik- og Miljøforvaltningen, at Planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger anvendes i denne lokalplan? Nej - Området er udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte byområder 2017. Det er forvaltningens praksis, at kravet ikke stilles, når det ligger i et sådant område, jf. nedenstående appendiks. Herudover bemærkes, at den almene boligforening Gadelandet/Husumgård, der ligger umiddelbart vest for lokalplanområdet, i regeringens udspil ”Ét Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030” er udpeget som ghetto-område.

De to nærmeste skoledistrikter, der er beliggende henholdsvis umiddelbart syd og nord for lokalplanområdets afgrænsning, har 93 % almene boliger (Tingbjerg skoledistrikt) og 30 % almene boliger (Korsager Skole skoledistrikt).

Byplan UdviklingNjalsgade 13
Postboks 348
2300 København SEAN 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.

Kommunen risikerer jf. planlovens § 48, stk. 4, at stå med en overtagelsespligt, såfremt kravet betyder, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde. I projektet er der planlagt med boliger udelukkende indplaceret på tagdæk over et butikscenter. Dette fordyrer byggeriets omkostning, sammenlignet med byggeri på terræn og kan muligvis umuliggøre alment byggeri. Der er derfor øget risiko for, at kommunen vil kunne stå med en overtagelsespligt.

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.