



04-04-2018

Bilag 6 Almene boliger

Dette bilag vedlægges, fordi planlovens mulighed for at kræve 25 % almene boliger kan anvendes i denne lokalplan.

Lokalplanens status og navn	Forslag til lokalplan "Femøren Station"	
Skoledistriktets navn	Skolen ved Sundet	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %	x	20
Over 30 %		
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	11.600 m ² (ungdomsboliger)	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 2.900 m ² (ungdomsboliger)	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	Ca. 21 %	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Skoledistriktet har en andel på 20 % almene boliger ud af den samlede boligmasse, og der ikke er større almene boligbebyggelser i nærheden af lokalplanområdet. Desuden er der ikke udpeget særligt udsatte boligområder i området ved Femøren Station.

Der er planlagt for ca. 11.600 m² etageareal ungdomsboliger i projektet, der danner baggrund for lokalplanen. Det betyder, at en andel på 25 % af det samlede boligetageareal med 2.900 m² etageareal almene boliger ligger over den nedre grænse for, hvad boligorganisationerne anser som en økonomisk og socialt bæredygtig almen afdeling.

Der forventes at blive etableret op til 2.900 m² almene ungdomsboliger i lokalplanområdet, som der forventes at være finansiering til via kommunal grundkapitalstøtte.

Der vurderes at risikoen er lille for, at kommunen skal overtage arealerne, idet bygherre vil etablere boligerne i samarbejde med, eller som nøglefærdigt byggeri til, en almen boligorganisation.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Ja, der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav om almene boliger, så længe kravet ikke overstiger 25 % almene boliger. Det er således også muligt at stille ændringsforslag om, at der ikke skal stilles krav til en bestemt andel almene boliger.

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 m² ny boligbyggeret, således at der mindst kan stilles krav om 2.000 m² 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.