



09-04-2018

Bilag 10 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 tillæg nr. 2 til lokalplan nr. 309-1 med tilhørende forslag til kommuneplantillæg.	
Skoledistriktets navn	Ørestad Skole	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	X	31 %
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	19.000 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	4750 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	25 % ved endelig udbygning af området	

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

Lokalplanområdet ligger i et skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør over 30 %.

Da skoledistriktet ligger i et byudviklingsområde, hvor der er planlagt større udbygninger, stilles der krav om 25 % almene boliger.

Baggrunden herfor er, at andelen af almene boliger i skoledistriktet forventes at være på ca. 25 % ved den endelige udbygning af området.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Ja, der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles ændringsforslag om, at der ikke skal stilles krav om almene boliger, eller en andel som er mindre end 25 %.

Begrundelsen for ændringsforslaget er, at kravet om almene boliger efter en konkret vurdering ikke vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer og 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.