

7. Fremme af opførelse af mindre boliger i ældre lokalplaner (2018-0035160)

Bilag

Bilag 1 Overblik over den politiske behandling

Bilag 2 Medlemsforslag om at fremme opførelse af mindre boliger i ældre lokalplaner

Svar på spørgsmål fra Ninna Hedeager Olsen om muligheden for at stille krav om almene boliger

Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om Teknik- og Miljøforvaltningen skal bemyndiges til generelt at dispensere fra bestemmelser om boligstørrelser i ældre lokalplaner, der ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Sagsfremstilling

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at forvaltningen – når grundejer søger herom – meddeler dispensation til fravigelse af bestemmelser om boligstørrelser i ældre lokalplaner, som ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, til de mere fleksible boligstørrelser i Kommuneplan 2015.
2. at forvaltningen i de situationer, hvor en dispensation ikke er mulig, da bestemmelser om boligstørrelser er et princip i en konkret lokalplan, fremmer et forslag til tillæg til lokalplanen til politisk godkendelse, hvis grundejer ønsker det.
3. at der hermed er gjort op med medlemsforslag fra Socialdemokratiet om at fremme opførelse af mindre boliger i ældre lokalplaner godkendt af Borgerrepræsentationen den 30. november 2017.

Problemstilling

Borgerrepræsentationen godkendte den 30. november 2017 medlemsforslag fra Socialdemokratiet om at fremme opførelse af mindre boliger i ældre lokalplaner (bilag 2).

Det fremgår af medlemsforslaget, ”at Borgerrepræsentationen pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen at udarbejde et forslag til politisk behandling til Teknik- og Miljøudvalget med det formål, at bestemmelserne om boligstørrelser i Kommuneplan 2015 også skal gælde lokalplaner vedtaget før Kommuneplan 2015. Det skal ske ved at bemyndige Teknik- og Miljøforvaltningen til at dispensere fra bestemmelser om boligstørrelser i lokalplaner, der ikke er i overensstemmelse med bestemmelserne i Kommuneplan 2015, eller til at udarbejde tillæg til lokalplan, når grundejer ønsker det, såfremt dispensation ikke er mulig.”

Løsning

Bestemmelserne om boligstørrelser i Kommuneplan 2015 er mere fleksible end i Kommuneplan 2011 og er i henholdsvis eksisterende byområder og byudviklingsområder følgende:

- Eksisterende byområder: Nye boliger skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m² i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved at opdele

eksisterende boliger, må være mindre end 65 m² bruttoetageareal.

- Byudviklingsområder: Nye boliger skal have et bruttoetageareal på mindst 95 m² i gennemsnit, dog kan op til 25 % af bruttoetagearealet fritages fra beregningen af gennemsnittet. Ingen boliger, herunder boliger der fremkommer ved opdeling af eksisterende boliger, må være mindre end 50 m² bruttoetageareal. Mindst 15 % af bruttoetagearealet skal indrettes til boliger mellem 50 m² og 70 m² bruttoetageareal.

Muligheden for, at op til 25 % af bruttoetagearealet kan fritages fra beregningen af gennemsnittet, er ny i forhold til Kommuneplan 2011, hvori der både i eksisterende byområder og byudviklingsområder var krav om, at nye boliger skulle være mindst 95 m² i gennemsnit uden mulighed for at fritage noget fra beregningen af gennemsnittet. I Kommuneplan 2011 var der krav om, at mindst 20 % af boligerne i byudviklingsområderne skal være mellem 50 m² og 70 m². Kommuneplan 2015 giver således mulighed for større fleksibilitet og mulighed for at etablere flere boliger, som er mindre end 95 m².

Lokalplaner skal være i overensstemmelse med den gældende kommuneplan på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse. Alle lokalplaner som er vedtaget før Kommuneplan 2015 indeholder derfor ikke Kommuneplan 2015s mere fleksible boligstørrelser.

Planlovens muligheder for dispensation til fravigelse af boligstørrelser

Efter planlovens § 19 kan kommunen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Bestemmelser om boligstørrelser vil meget sjældent være en del af en lokalplans principper, herunder formål og anvendelse. Det vil således i langt de fleste tilfælde være muligt at dispensere fra en lokalplans bestemmelser om boligstørrelser. Hvis dette ikke er tilfældet, er det nødvendigt at udarbejde et tillæg til lokalplanen.

Efter planlovens § 20 kan dispensationer efter § 19 først meddeles, når der er foretaget naboorientering af berørte ejere, lejere og brugere mv. Naboorientering kan undlades, hvis kommunen skønner, at dispensationen er af underordnet betydning for naboer mv. Det vurderes, at dispensationen i langt de fleste tilfælde vil være af underordnet betydning for naboer mv., da muligheden for at bygge flere mindre boliger som udgangspunkt alene medfører indvendige ændringer af bebyggelsen.

Teknik- og Miljøudvalget bemyndiges af Borgerrepræsentationen i forbindelse med vedtagelsen af hver enkelt lokalplan til at dispensere fra lokalplanen. I de tilfælde, hvor dispensationen ikke er af principiel karakter, eller naboorienteringen ikke har medført mange eller vægtige indsigelser, har Teknik- og Miljøudvalget delegeret sin beslutningskompetence til Teknik- og Miljøforvaltningen. Dispensationer til de mere fleksible boligstørrelser i Kommuneplan 2015 vil som udgangspunkt ikke være en dispensation af principiel karakter.

Ovennævnte forhold betyder således, at dispensation til fravigelse af boligstørrelser i lokalplaner til de mere fleksible boligstørrelser i Kommuneplan 2015 som udgangspunkt mulig efter planlovens § 19, de kræver sjældent naboorientering og er inden for Teknik- og Miljøudvalgets delegation af dispensationskompetencen til forvaltningen.

Ændring af forvaltningens retningslinjer for dispensationer fra lokalplaner

Meddelelse af dispensation er imidlertid som udgangspunkt ikke i overensstemmelse med forvaltningens retningslinjer for dispensationer fra lokalplaner, som Teknik- og Miljøudvalget har taget til efterretning den 21. august 2017.

Udgangspunktet i retningslinjerne er, at der ikke gives dispensation, hvis en lokalplan er mindre end 4 år gammel, medmindre konkrete forhold taler for. Lokalplaner godkendt i 2014 og 2015 er mindre end 4 år gamle og er ikke i overensstemmelse med Kommuneplan 2015.

Da en ændring af kommuneplanen efter lokalplanens vedtagelse som udgangspunkt ikke i sig selv vil anses for konkrete forhold, som taler for, at der gives dispensation, foreslår forvaltningen, at Teknik- og Miljøudvalget bemyndiger forvaltningen – når grundejer søger herom – til at meddele dispensation til fravigelse af bestemmelser om boligstørrelse i lokalplaner, som ikke er i overensstemmelse med Kommuneplan 2015, til de mere fleksible boligstørrelser i Kommuneplan 2015.

Forvaltningen vil indarbejde i retningslinjerne, at forvaltningen, når grundejer søger herom, er bemyndiget til at meddele dispensation til fravigelse af bestemmelser om boligstørrelse til de mere fleksible boligstørrelser i Kommuneplan 2015.

Forvaltningen vil endvidere indarbejde i retningslinjerne, at forvaltningen ved forhåndsdialog om byggeansøgninger skal vejlede grundejer om muligheden for at få dispensation til Kommuneplan 2015s mere fleksible boligstørrelser, uanset hvad der står i den konkrete lokalplan om boligstørrelser.

Forvaltningen foreslår endvidere, at Teknik- og Miljøudvalget godkender, at forvaltningen i de situationer, hvor en dispensation ikke er mulig, da bestemmelser om boligstørrelser er et princip i planen, forelægger et forslag til tillæg til lokalplanen til politisk godkendelse, hvis grundejer ønsker det. Det er forvaltningens vurdering, at denne mulighed alene vil blive anvendt i ganske få situationer.

Teknik- og Miljøudvalget kan fortsat til enhver tid forlange, at en konkret ansøgning om dispensation skal behandles af udvalget.

Hvis bestemmelserne om boligstørrelser ændres i Kommuneplan 2019, vil forvaltningen fremlægge en indstilling for Teknik- og Miljøudvalget med henblik på udvalgets stillingtagen til, om der fortsat skal dispenseres til kommuneplanens bestemmelser om boligstørrelser.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Teknik- og Miljøforvaltningen indarbejder bemyndigelsen i retningslinjerne for dispensationer fra lokalplaner og vejleder fremover grundejere om muligheden for dispensation.

Pernille Andersen

/ Karsten Biering Nielsen

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 6. marts 2018

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.