



26-11-2018

Bilag 5 Almene boliger

Dette bilag vedlægges, fordi planlovens mulighed for at kræve 25 % almene boliger kan anvendes i dette forslag til ny lokalplan.

Lokalplanens status og navn	Startredegørelse for Englandsvej 51	
Skoledistriktets navn	Peder Lykke Skoledistrikt	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %	x	30 %
Over 30 %		
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	Ca. 9.800 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 2.500 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	30 %	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Området ligger i Peder Lykke Skolens distrikt, hvor den almene boligandel udgør 30 %. Når andelen er mellem 20-30 %, kan der i henhold til Kommuneplan 2015 stilles krav om almene boliger efter en konkret vurdering af det enkelte projekt og boligsammensætningen i området. Mod vest ligger Urbanplanen og Dyvekeskolens distrikt, hvor den almene boligandel på 25 % forventes at stige til 27 % som følge af lokalplanen for Urbanplanen Syd. Mod øst ligger Sundbyøster Skoledistrikt, hvor andelen af almene boliger er 6 %.

Lokalplanområdet ligger ikke i et udsat byområde. Det er forvaltningens praksis ikke at stille kravet i udsatte byområder. Da lokalplanområdet grænser op til et udsat boligområde, har forvaltningen medtaget nærheden til udsat by i vurderingen.

På baggrund af den høje andel af almene boliger i Peder Lykke Skolens distrikt samt placeringen nær Dyvekeskolens distrikt og udsat by vurderer forvaltningen, at kravet om almene boliger ikke skal stilles.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav til almene boliger end hvad der normalt følger af praksis (se appendiks herom nedenfor). En fravigelse i den konkrete sag kan begrundes med en overordnet vurdering af behovet for yderligere almene boliger i

byen generelt, for på den måde at opnå mere blandede boligformer eller 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.

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 er 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 er en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.