



15-06-2015

Bilag 2 - Hvidbog efter høringsperioden - Kommuneplantillæg om almene boliger

Sagsnr.
2015-0146595

Folketinget vedtog den 26. februar 2015 lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning), der giver kommunerne bedre muligheder for at udvikle byer med en blandet boligsammensætning.

Dokumentnr.
2015-0146595-1

Med loven ændres lov om planlægning, så kommunalbestyrelsen gives mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Sagsbehandlere
Ingeborg Degn og Troels
Graversen

Kommuneplanen fastsætter rammer for indholdet af lokalplanlægningen for alle arealer i kommunen, bl.a. med hensyn til fordeling af bebyggelse efter art og anvendelsesformål. For at der i en lokalplan kan stilles krav om almene boliger, skal der med kommuneplanen være vedtaget retningslinjer herfor.

Der har været afholdt en forudgående offentlig høring om intentionerne i forslaget til kommuneplantillæg for almene boliger på kommunens høringsportal i perioden 4. december 2014 til 2. januar 2015. Herefter vedtog Borgerrepræsentationen den 26. marts tillæg til Kommuneplan 2011 om "Almene boliger, generelle bestemmelser" (bilag 1), forslaget har været i offentlighøring i perioden 7. april til 7. juni. Der er den forbindelse afgivet 9 høringssvar, heraf otte fra lokaludvalgene og 1 fra en borger i kommunen. Høringssvarene kan ses i bilag 3 samt på <http://www.blivhoert.kk.dk/hoering/almene-boliger>.

I høringssvarene udtrykkes generelt opbakning til de foreslåede ændringer. Flere lokaludvalg giver udtryk for, dels ønske om at mulighederne givet med loven udvides, dels udtrykkes ønske om at der etableres nye almene boliger i de pågældende lokaludvalgs bydele.

I denne hvidbog er bemærkningernes indhold refereret med Økonomiforvaltningens bemærkninger og indstilling til dem.

1. Østerbro Lokaludvalg ved Axel Thrige Laursen og Jonas Niemann

Østerbro Lokaludvalg udtrykker ønske om at lovgivningen ændres, således at krav om almene boliger også kan stilles for allerede lokalplanlagte boligområder og ønske om at Københavns Kommune går i dialog med staten herom og har herudover følgende bemærkninger:

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1599 København V

Telefon
2146 3807

E-mail
TRO@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

1. På baggrund af grundpriserne i Nordhavn fremhæves dette som et område, hvor der ønskes almene boliger, herunder et seniorintegreret bykvarter.
2. Lokaludvalget ønsker at kommuneplantillægget fremmer mulighederne for at blande ejer- og lejerformer, også i den enkelte bygning.

Forvaltningens kommentarer:

1. Da store dele af Nordhavn ikke er udlagt til boligformål i dag, vil der i den kommende lokalplanlægning for området kunne stilles krav om almene boliger.
2. Fordelingen af ejerformer kan lokaliseres geografisk i de enkelte lokalplaner.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

2. Amager Øst Lokaludvalg v. Ole Pedersen

Amager Øst Lokaludvalg bakker op om forslaget og har herudover følgende bemærkning:

1. Kommunen opfordres til at udnytte rammen på 25 % almene boliger, i stedet for kommunens målsætning om 20 % almene boliger. Dette er bl.a. relevant ved udviklingen af Nordøst Amager. Lokaludvalgets medlemmer fra Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti ønsker at andelen af almene boliger bliver højst 20 %.

Forvaltningens kommentarer:

Det er med tillægget muligt at stille krav i lokalplan om op til 25 pct. almene boliger. Den krævede andel almene boliger vil bero på konkrete administrative vurderinger og den politiske godkendelse heraf.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

3. Christianshavns Lokaludvalg ved Poul Cohrt

Christianshavns Lokaludvalg er meget positivt overfor at få en større procentdel af almene boliger på Christianshavn og har følgende bemærkninger:

1. Ønske om at der allerede nu prioriteres, så det er muligt at etablere 25 % almene boliger på

- Christiansholm/Papirøen, heraf en del til senior- og ungdomsboliger samt til oldekoller og kollektiver.
2. Lokaludvalget ønsker, at der kan stilles krav til byggeri efter bæredygtighedskriterier.
 3. Bebyggelsesplaner skal fremme et aktivt udendørsliv og social integration.

Forvaltningens kommentarer:

1. Krav om almene boliger vil kunne stilles i lokalplaner fra det tidspunkt nærværende kommuneplantillæg er endeligt godkendt.
2. I lokalplaner med krav om almene boliger vil der skulle stille samme krav til bæredygtighed i øvrigt, som i øvrige lokalplaner.
3. Social integration vurderes at kunne fremmes med muligheden for at stille krav om almene boliger. Rammerne for udendørsliv kan adresseres i de enkelte lokalplaner.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

4. Kgs. Enghave Lokaludvalg ved Joan Røge

Kgs. Enghave Lokaludvalg er meget positivt overfor forslaget og lægger særlig vægt på at kommuneplantillægget vil sikre en bedre blandet by og har følgende bemærkninger:

1. At der tilføres yderligere et moderat antal almene boliger på Sluseholmen og Teglholmen, uanset at andelen af almene boliger i distriktet for skolen i Sydhavnen allerede udgør 25 %.
2. Lokaludvalg vurderer, at der i Kgs. Enghave er et udvidet behov for at begrænse udnyttelsen af anvisningsretten.

Forvaltningens kommentarer:

1. I det omfang det er muligt at etablere nye almene afdelinger på Sluseholmen og Teglholmen, vil det være i overensstemmelse med målsætningen i nærværende sag om at sikre en blandet by.
2. Principper for anvisningsretten reguleres ikke i kommuneplantillægget. Borgerrepræsentationen godkendte 11. december 2014 aftale med BL's første kreds om udlejningsaftale for almene boliger i København, der indebærer at almene boligafdelinger med en høj andel beboere uden for arbejdsmarkedet friholdes for kommunal anvisning.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

5. Vesterbro Lokaludvalg ved Thomas Warburg

Vesterbro Lokaludvalg støtter fuldt ud forslaget og har følgende bemærkning:

1. Ønske om at loven implementeres, så kravet kan stilles, hvor der er vedtaget rammelokalplaner og i lokalplanområder med endnu ikke bebygget boligbyggeret.

Forvaltningens kommentarer:

1. Lov om planlægning giver mulighed for, at der kan stilles krav ved byggeretsgivende lokalplan, hvormed kravet også kan stilles i områder, hvor der alene er vedtaget rammelokalplan. Såfremt et område er lokalplanlagt til boliger, giver ændringerne i lov om planlægning ikke mulighed for at stille krav om almene boliger – uafhængigt af om området er bebygget eller ikke.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

6. Amager Vest Lokaludvalg ved Lars Rimfalk Jensen

Lokaludvalget velkommer forslaget og har følgende yderligere bemærkninger:

1. Det ønskes belyst om kravet om almene boliger også er gældende i forbindelse med etablering af institutionsområder, herunder plejecentre.
2. Lokaludvalget opfordrer endvidere til at der sættes fokus på at planlægge byggefelter i en skala, der understøtter en større blanding og spredning af boligformene i byen.
3. Almene boliger skal tilbydes på arealer med god beliggenhed.

Forvaltningens kommentarer:

1. I relation til kravet om almene boliger i lokalplaner kan bygges både almene familie- og ungdomsboliger såvel som almene plejeboliger. Der vil ikke kunne reserveres areal til kommunale institutioner.
2. Fordelingen af ejerformer vil kunne lokaliseres geografisk i de enkelte lokalplaner.
3. Fordelingen af ejerformer kan lokaliseres geografisk i de enkelte lokalplaner.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

7. Indre By Lokaludvalg ved Bent Lohmann

Indre By Lokaludvalg ser positivt på forslaget og har følgende bemærkning:

1. Ønsker at der arbejdes for at få flere almene boliger i eksisterende bygninger i Indre By og peger på at mange kontorlejemål tidligere har været boliger.

Forvaltningens kommentarer:

1. I det omfang det er muligt at etablere nye almene afdelinger i Indre By, vil det være i overensstemmelse med målsætningen i nærværende sag om at sikre en blandet by.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

8. Bispebjerg Lokaludvalg ved Alex Heick

Bispebjerg Lokaludvalg har forståelse for og bakker op om forslaget til kommuneplantillæg og har følgende yderligere bemærkninger:

1. Lokaludvalget ønsker at der sættes fokus på at planlægge byggefelter i en skala, der understøtter en større blanding og spredning af boligformene i byen, herunder en del til senior- og ungdomsboliger samt til oldekoller.
2. Almene boliger skal tilbydes på arealer med god beliggenhed.
3. Lokaludvalget vurderer at der er behov for at begrænse udnyttelsen af anvisningsretten i socialt udfordrede områder.

Forvaltningens kommentarer:

1. Fordelingen af ejerformer kan lokaliseres geografisk i de enkelte lokalplaner.
2. Fordelingen af ejerformer kan lokaliseres geografisk i de enkelte lokalplaner.
3. Principper for anvisningsretten reguleres ikke i kommuneplantillægget. Borgerrepræsentationen godkendte 11. december 2014 aftale med BL's første kreds om udlejningsaftale for almene boliger i København, der indebærer at almene boligafdelinger

med en høj andel beboere uden for arbejdsmarkedet friholdes for kommunal anvisning.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

9. Bent Yenzen, Korsgade 17 a, 2200 København N.

Bent Yenzen har følgende bemærkning til forslaget:

1. Der er underskud på betalende lejligheder, der burde være nogle lokalplaner på 50 %.

Forvaltningens kommentarer:

1. Lejen for almene boliger i København stiger almindeligvis mindre end øvrige boligtilbud. Hvad der er dyrt eller billigt kan dog være subjektivt.

Indstilling:

Henvendelsen giver ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.