

# FORSLAG TIL KOMMUNEPLANTILLÆG FOR

# ALMENE BOLIGER GENERELLE BESTEMMELSER



Borgerrepræsentationen har den 26. marts 2015 besluttet at sende dette forslag til tillæg til Kommuneplan 2011 i offentlig høring i 2 måneder.

Offentlig høring fra den 31. marts 2015 til den 31. maj 2015.

### **Kommuneplantillæg**

Kommuneplanen indeholder en hovedstruktur for den fysiske udvikling i kommunen, herunder for placering og udbygning af større bebyggelse. Kommuneplanen fastlægger desuden rammer for, hvad lokalplaner for de enkelte områder i byen kan indeholde. Rammerne fastlægger retningslinjer for bestemmelser i lokalplaner om områdets anvendelse, samt udnyttelse, bebyggelsens art, højde, mv.

Kommuneplanen revideres normalt hvert fjerde år, men kan ændres i den mellemliggende periode. Dette kan ske med et kommuneplantillæg.

### **Hvad er miljøvurdering af planen?**

Efter Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK939 af 03/07/2013) skal kommunen gennemføre en miljøvurdering af en plan, hvis planen antages at få væsentlig indflydelse på miljøet. Som hovedregel er planer, der fastlægger rammer for anlægsprojekter omfattet af krav om miljøvurdering.

### **Et kommuneplantillægs retsvirkninger Planlovens § 12, stk. 2 og 3**

En endelig kommuneplan eller et endeligt kommuneplantillæg medfører, at kommunen indenfor byzoner kan modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelse. Kommunen kan endvidere indenfor byzoner modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel.

Forbuddene kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en lokalplan eller byplanvedtægt. Forbud begrundet med uoverensstemmelse med kommuneplanens rammedel kan endvidere ikke nedlægges, hvor området i kommuneplanen er udlagt til offentlige formål.

### **Offentlighedsperiode**

I offentlighedsperioden, som fremgår af bagsiden, kan alle komme med ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til forslaget. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i den videre behandling.

**Baggrund**

Det er væsentligt for sammenhængskraften i samfundet, at byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så byens sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper, så de kan tiltrække en bred kreds af beboere.

På den baggrund vedtog Folketinget 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.

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:

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.

Københavns Kommune har som målsætning at fastholde, at 20 pct. af byens boligmasse udgøres af almene boliger. Der er de seneste år afsat midler, der muliggør opførelsen af et stort antal nye almene boliger. Det har været en udfordring at etablere almene boliger i de dele af byen, hvor der ikke allerede er mange almene boliger.

Med de nye muligheder i lov om planlægning ønsker Københavns Kommune, at fremme udviklingen af en sammenhængende by, hvor der er blandede boligtyper og mulighed for blandede husstandstyper i de enkelte kvarterer.

Med udgangspunkt i en overordnet målsætning om at fremme en blanding af ejerformer, vil muligheden for at stille krav om almene boliger i nye lokalplaner være relevant, såfremt lokalplanområdet ikke er beliggende i en del af byen der i forvejen har en høj andel af almene boliger.

Alt afhængigt af hvilken geografisk målestok der benyttes, kan et lokalplanområdes nærmiljø fremstå meget forskelligt. For at skabe et billede af, hvor mange almene boliger der er i den omgivende del af byen, opgøres andelen af almene boliger pr. skoledistrikt. Dels giver opgørelsen pr. skoledistrikt et billede i en relevant geografisk skala, dels er folkeskolerne et væsentligt mødested for en stor del af byens beboere.

Skal der skabes en mere blandet by, er det en forudsætning, at der opføres flere almene boliger i de dele af byen, hvor disse i dag er underrepræsenteret i forhold til resten af byen. Tilsvarende vil opførelse af nye almene boliger i de dele af byen, hvor der i forvejen er flest, modarbejde målet om en blandet by.

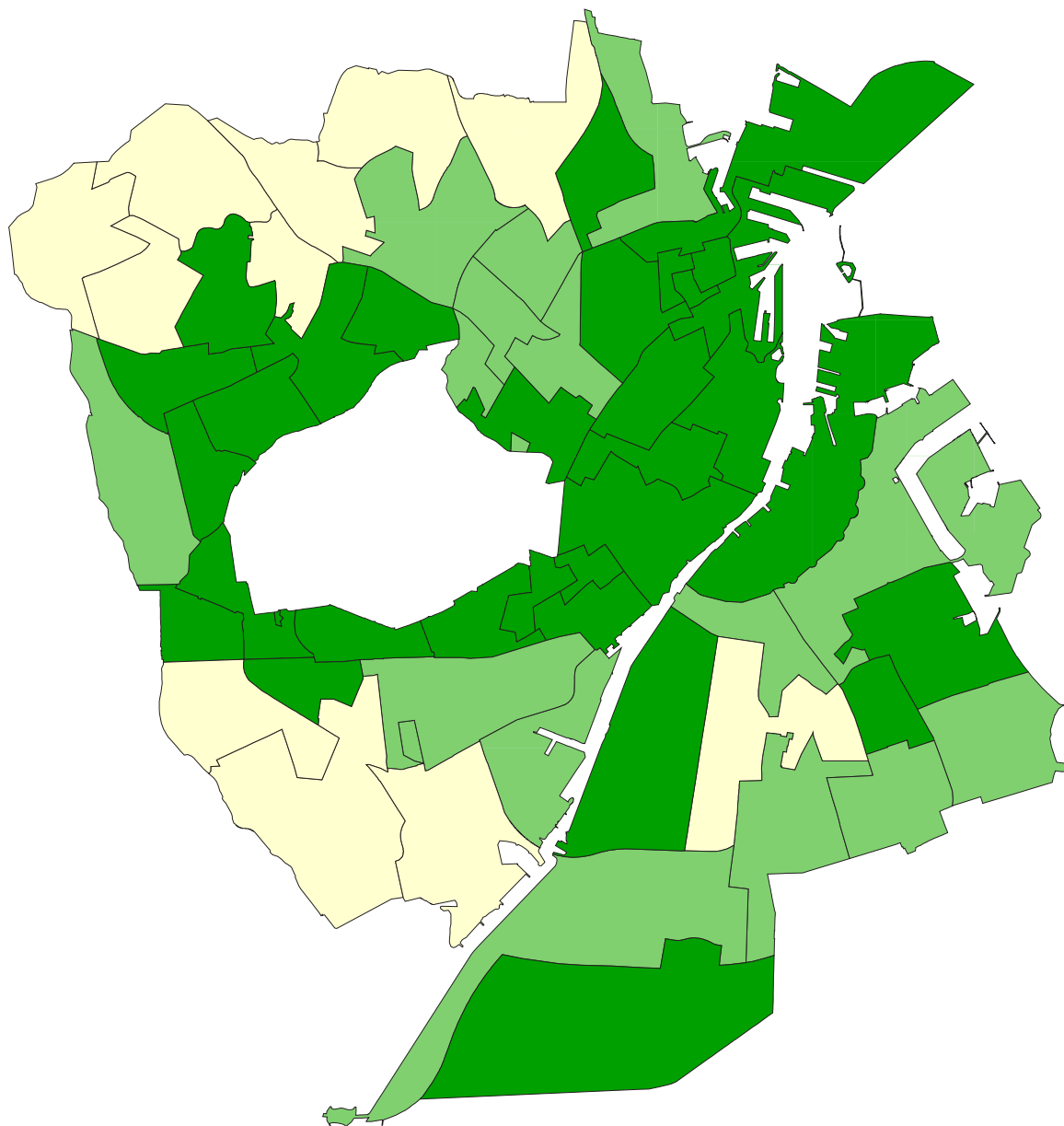
Er der således mindre end 20 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vil lokalplanskrav om almene boliger således som udgangspunkt være meget relevant for målsætningen om en blandet by.

Er andelen er almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt mellem 20 og 30 pct. må relevansen af lokalplanskravet bero på en konkret vurdering af områdets samspil med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper.

Kravet om almene boliger i lokalplaner, hvor det omgivende skoledistrikt har mere end 30 pct. almene boliger, vurderes som udgangspunkt ikke at bidrage til målet om en blandet by.

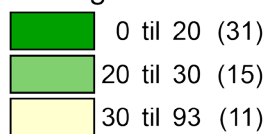
Er der tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning, er det relevant at se på, hvilke boliger der i øvrigt må være undervejs i området og hvor høj andelen af almene boliger forventes at være ved den endelige udbygning af området.

Kortet nedenfor illustrerer den aktuelle opgørelse af de enkelte skoledistrikters andel af almene boliger.



### Almene boliger fordelt på skolegrunddistrikter

Skolegrunddistrikter pr. 01.08.2015 og boliger pr. november 2014. Andel almene boliger i %



**Kommuneplantillæggets indhold**

Med kommuneplantillægget gives rammer for, at der i lokalplaner med nye boligbyggemuligheder, beliggende i rammeområderne "Boliger (B)" og "Boliger og Serviceerhverv (C)", kan stilles krav om almene boliger i op til 25 pct. af lokalplanområdets boligetageareal.

Et kommuneplantillæg, der ændrer kommuneplanens rammer generelt, omhandler ikke et bestemt område. Det er den overordnede regulering af lokalplaner og byggesager for konkrete projekter, der foreslås ændret for områdetyperne "Boliger (B)" og "Boliger og Serviceerhverv (C)".

**Forhold til anden planlægning og lovgivning. Lov om Miljøvurdering af planer og programmer**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK939 af 03/07/2013) har Københavns Kommune i forbindelse med udarbejdelsen af planforslaget foretaget en screening og vurderet, at forslaget ikke medfører væsentlige miljøpåvirkninger, hvorfor planforslaget ikke medfører behov for en miljøvurdering.

**Fingerplan 2013**

Fingerplan 2013, der er Miljøministeriets landsplandirektiv for planlægning i hovedstadsområdet, fastlægger ikke fordelingen af boligtyper. Nærværende planlægning er dermed i overensstemmelse med Fingerplan 2013.

**Kommuneplan 2011**

Kommuneplan 2011 giver ikke i dag mulighed for stille krav om almene boliger i lokalplaner. Dette skyldes, at det først er blevet muligt med ovennævnte lovgivning.

Det fremgår dog som retningslinje for boliger og byliv i Kommuneplan 2011, at Københavns Kommune har som mål at skabe blandede og mangfoldige boligområder med boliger til alle københavnere.

Nærværende kommuneplantillæg er således i overensstemmelse med målsætninger i den gældende kommuneplan.

**Kommuneplanforhold der ændres med dette kommuneplantillæg**

Inden for Kommuneplan 2011's gældende bestemmelse kan der ikke i dag stilles krav i lokalplanerne vedrørende ejerform for nye boliger i området.

Nærværende tillæg til Kommuneplan 2011, ændrer rammerne for lokalplanlægning i områdetyperne "Boliger (B)" og "Boliger og serviceerhverv (C)", således at det muliggøres, at stille krav i lokalplanerne om op til 25 pct. almene boliger i disse områder.

Loven gør planlægningsmuligheden gældende for områder, der ikke allerede lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Det er muligt at ændre planlægningen for et lokalplanlagt erhvervsområde eller områder udlagt til offentligt formål (bl.a. byomdannelsesområder, der ikke i forvejen er udlagt til boligformål) til et boligområde med op til 25 pct. almene boliger. Planlægningsmuligheden gælder også for erhvervsarealerne i lokalplaner, hvor der tidligere er planlagt til blandet bolig og erhverv.

### **Tillæg til Københavns Kommuneplan 2011 Bestemmelser**

I Kommuneplan 2011 "Rammer for byudvikling", "Områdetyper" "Boliger (B)" "Anvendelse" tilføjes følgende formulering:

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 pct. af boliggetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

I Kommuneplan 2011 "Rammer for byudvikling", "Områdetyper" "Boliger og serviceerhverv (C)", "Anvendelse" tilføjes følgende formulering:

Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 pct. af boliggetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

I kommuneplan 2011 "Retningslinjer", "Boliger og byliv" under overskriften "Lokalisering af boliger" indsættes en ny retningslinje, der lyder som følger:

#### **Blandet by**

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.

#### OFFENTLIGHEDSPERIODE

Borgerrepræsentationen har den 26. marts 2015 vedtaget forslag til tillæg til Københavns Kommuneplan 2011 for almene boliger

Offentlighedsperioden varer fra den 31. marts 2015 til den 31. maj 2015.

Alle har ret til at komme med ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til forslaget. Alle skriftlige henvendelser om forslaget vil indgå i den videre behandling.

#### HØRING

Læs mere om planforslaget på [www.blivhoert.kk.dk](http://www.blivhoert.kk.dk) hvor du også kan indsende dine bemærkninger eller indsigelser.

Bemærkninger kan også sendes til:

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen,  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1559 København V

Mærk kuverten "Almene boliger".

Dine bemærkninger eller indsigelser skal være os i hænde senest den 31. maj 2014.

#### YDERLIGERE OPLYSNINGER

Henvendelse om planforslaget kan ske til:  
Økonomiforvaltningen, Center for Byudvikling  
på telefon 33 66 28 00.

#### FREMLÆGGELSE

I offentlighedsperioden fremlægges eksemplarer af forslag til kommuneplantillæg hos:

Hovedbiblioteket, Krystalgade 15

Se Borgerrepræsentationens seneste beslutning om projektet på [www.kk.dk](http://www.kk.dk) – klik på "Politik" og "Borgerrepræsentationen" og find beslutningsreferatet fra mødet den 26. marts 2015.