



22-01-2015

Bilag 4, hvidbog for forudgående offentlighed, kommuneplantillæg om almene boliger

Sagsnr.
2015-0001704

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.
2015-0001704-2

Sagsbehandler
Troels Graversen

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.

På den baggrund holdt kommunen en forudgående høring om intentionerne i forslag til kommuneplantillæg for almene boliger på kommunens høringsportal i perioden 4. december 2014 til 2. januar 2015, efter at Økonomiudvalget var blevet informeret herom på aflæggebord den 2. december 2014.

I denne hvidbog gennemgås de 10 indsigelser, der kom i høringsperioden, med forvaltningens bemærkninger og indstilling.

1. David Neil Kristensen, Østrigsgade 8, 4. sal 2300 Kbh S

David Neil Kristensen har følgende bemærkninger til forslaget:

1. alle almene boliger er dyr slum
2. boligmassen i København består alene af dyr slum.
3. der ønskes opført luksusvillaer ved Amager Strand, eventuelt i form af æresboliger der kunne betænkes David Neil Kristensen.

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.
2. -
3. anlægsudgifterne for nye almene boliger må ikke overstige et statsligt fastsat maksimum, hvilket ikke muliggør byggeri i en væsentligt højere standard end det øvrige nybyggeri. Almene boliger må jf. lov om almene boliger ikke forbeholdes enkeltpersoner eller en snæver målgruppe.

**Center for Byudvikling,
afsnit I**

Københavns Rådhus,
Rådhuspladsen I
1599 København V

Telefon
2146 3807

E-mail
TRO@okf.kk.dk

EAN nummer
5798009800176

Indstilling:

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

2. Ole Munk, Vermundsgade 41, st. th. 2100 Kbh Ø

Ole Munk ønsker:

1. at der stilles krav om tæt-lavt byggeri
2. at der stilles krav om professionel rådgivning, herunder byggetilsyn.

Forvaltningens kommentarer:

1. Arkitektur og bygningsudformning fastlægges nærmere i de enkelte lokalplaner.
2. Det følger af lov om almene boliger, at rådgiverydelser og herunder tilsyn udbydes af de almene boligorganisationer i forbindelse med nybyggeri. Dermed sikres professionel rådgivning.

Indstilling:

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

3. Amager Øst Lokaludvalg v. Ole Pedersen

Amager Øst Lokaludvalg bakker op om forslaget

Forvaltningens kommentarer:

Ingen

Indstilling:

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

4. Pernille Høholt, Ruten 8A, 2. sal, dør 4, 2700 Brønshøj

Pernille Høholt synes forslaget er en god ide og vurderer, at der mangler almene boliger i København og ønsker små afdelinger og blandet byggeri.

Forvaltningens kommentarer:

Kommuneplantillægget har til formål at sikre rammer for et blandet byggeri. Københavns Kommune ønsker mindre almene boligafdelinger, hvilket indgår som vilkår i udmøntningen af grundkapital til nye almene afdelinger, hvor det anføres at nye afdelinger som udgangspunkt ikke bør overstige 120 familieboliger.

Indstilling:

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

5. Nørrebro Lokaludvalg ved Mogens Petersen

Nørrebro Lokaludvalg ser positivt på forslaget og har følgende punkter:

1. ønske om en større spredning af de almene boliger i samspil med andre boligformer
2. ønske om at der tilføres flere almene boliger på Nørrebro i de dele af bydelen, hvor der ikke i forvejen er en overrepræsentation.

Forvaltningens kommentarer:

1. Ønsket ligger i god tråd med forslagets intentioner.
2. Dette vil være muligt i det omfang der udarbejdes lokalplaner i overensstemmelse med nærværende kommuneplanforslag, eller at en almen boligorganisation søger grundkapital til nybyggeri inden for området i øvrigt.

Indstilling:

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

6. Christianshavns Lokaludvalg ved Poul Corht

Christianshavns Lokaludvalg har følgende punkter:

1. Ønske om at der allerede nu prioriteres, så det er muligt at etablere 25 % almene boliger på Christiansholm/Papirøen og på Refshaleøen.
2. Det foreslås endvidere at muligheden for at konvertere eksisterende byggeri til almene boliger undersøges, herunder konkrete ejendomme på Christianshavn.

Forvaltningens kommentarer:

1. krav om almene boliger vil kunne stilles i lokalplaner fra det tidspunkt nærværende kommuneplantillæg er endeligt godkendt.
2. Denne mulighed kan opstå såfremt der udarbejdes lokalplan for områder, hvor der sker en konvertering af eksisterende boligers anvendelse til boligformål. Det vil endvidere være muligt for almene boligorganisationer at søge grundkapital til etablering af almene boliger i eksisterende ejendomme.

Indstilling:

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

7. 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 punkter:

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 vil kunne lokaliseres geografisk i de enkelte lokalplaner.

Indstilling:

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

8. Valby Lokaludvalg, ved Michael Fjeldsø

Et flertal i Valby Lokaludvalg ser positivt på de muligheder der kan gives med kommuneplantillægget. Lokaludvalgets medlemmer fra Venstre, Liberal Alliance og Det Konservative Folkeparti bakker ikke op om forslaget.

Forvaltningens kommentarer:

ingen

Indstilling:

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

9. Amager Vest Lokaludvalg ved Lars Rimfalk Jensen

Lokaludvalget velkommer forslaget og har følgende punkter:

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.

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.

Indstilling:

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

10. Vesterbro Lokaludvalg ved Bruno Schwede

Vesterbro Lokaludvalg hilser ændringen velkommen og har følgende punkter:

1. ønske om at loven implementeres, så kravet kan stilles, hvor der er vedtaget rammelokalplaner og i lokalplanområder med endnu ikke bebygget boligbyggeret.
2. Lokaludvalget ønsker endvidere, at der ved lovens implementering sker en afklaring af rammerne for krav om kompensation fra grundejer.
3. Lokaludvalget ønsker, at der kan stilles krav til byggeri efter bæredygtighedskriterier.

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.
2. det fremgår af bemærkninger til lov om ændring af lov om planlægning, at der kan stilles krav om kommunal overtagelse af en grund der er planlagt til almene boliger. Det er dog alene tænkt anvendt i de tilfælde hvor der ikke stilles grundkapital til rådighed for et alment byggeri på grunden.
3. -

Indstilling:

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