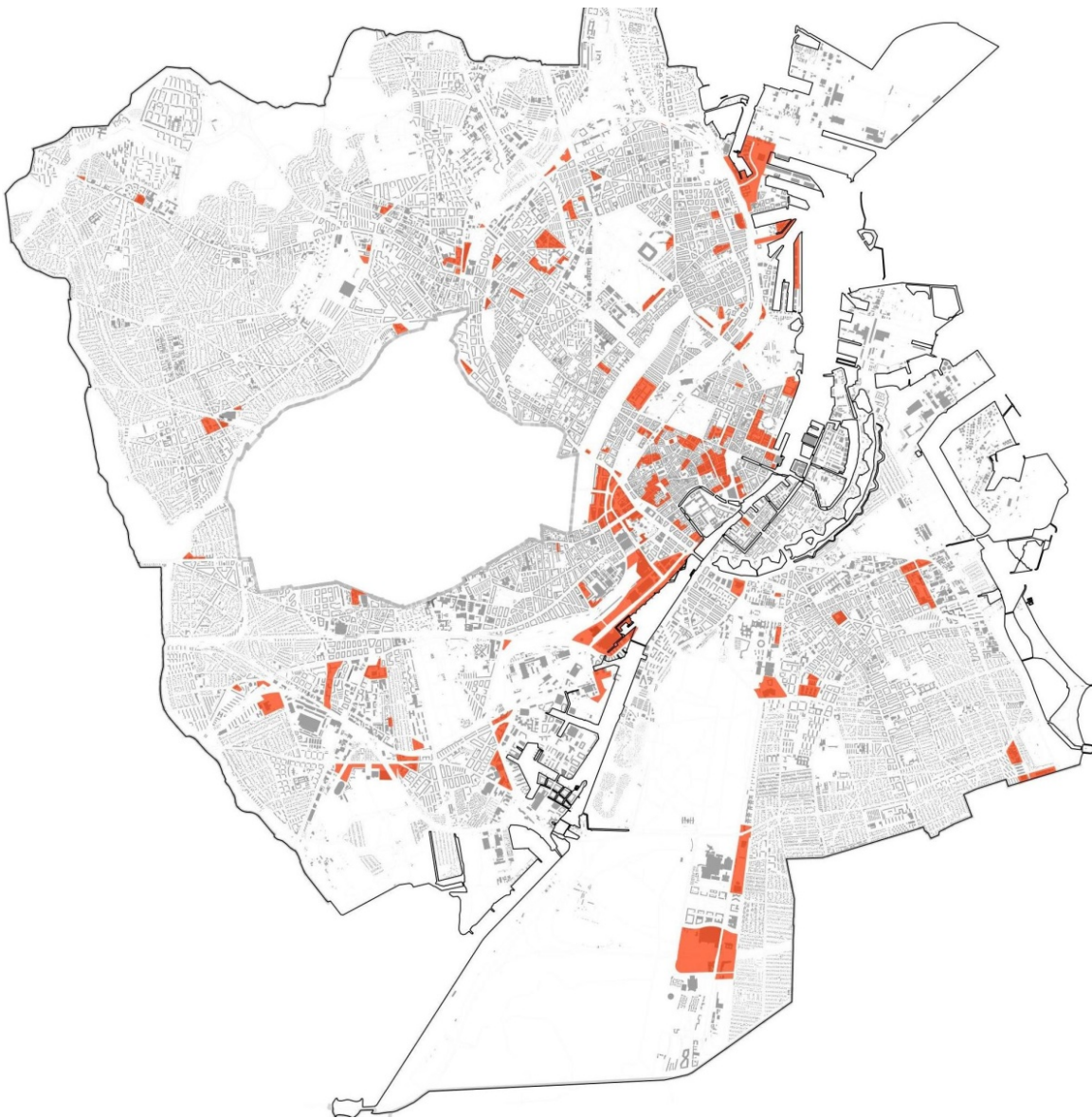


# FORSLAG TIL TILLÆG TIL KOMMUNEPLAN 2015

## Almene boliger i serviceerhvervsområder Generelle bestemmelser



Borgerrepræsentationen har den 2. februar 2017 vedtaget at sende dette kommuneplantillæg i offentlig høring. Høringen varer fra den 10. februar til 17. april 2017.

**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.

**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.

### REDEGØRELSE BAGGRUND

Det er væsentligt for samfundets sammenhængskraft, at byerne udvikles socialt bæredygtigt, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred vifte af beboere. Derfor giver Planloven mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i lokalplanlægningen for nye boligområder.

Københavns Kommune har som mål at fastholde de almene boligers andel af byens boligmasse på 20 procent, hvorfor der de seneste år er afsat kommunale midler til et stort antal nye almene boliger. Kommunen ønsker at udnytte lovens muligheder til at fremme en udvikling, hvor der er blandede boligtyper i de enkelte kvarterer. Det forudsætter, at almene boliger primært opføres i de dele af byen, hvor de i dag er underrepræsenteret i forhold til gennemsnittet. Muligheden for at stille krav om almene boliger i nye lokalplaner vil derfor være relevant i områder, der ikke ligger i en del af byen med en høj andel af almene boliger.

For at vurdere, hvor mange almene boliger der er i den omgivende del af byen, opgøres andelen af almene boliger pr. skoledistrikt. Opgørelsen pr. skoledistrikt giver en relevant geografisk skala, og samtidig er folkeskolerne et væsentligt mødested for en stor del af byens beboere. Er der 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 der mellem 20 og 30 pct. almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt, må relevansen af lokalplanskravet bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper. Er der mere end 30 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vurderes et krav om almene boliger i lokalplaner som udgangspunkt ikke at være relevant, da det modarbejder målet om en blandet by.

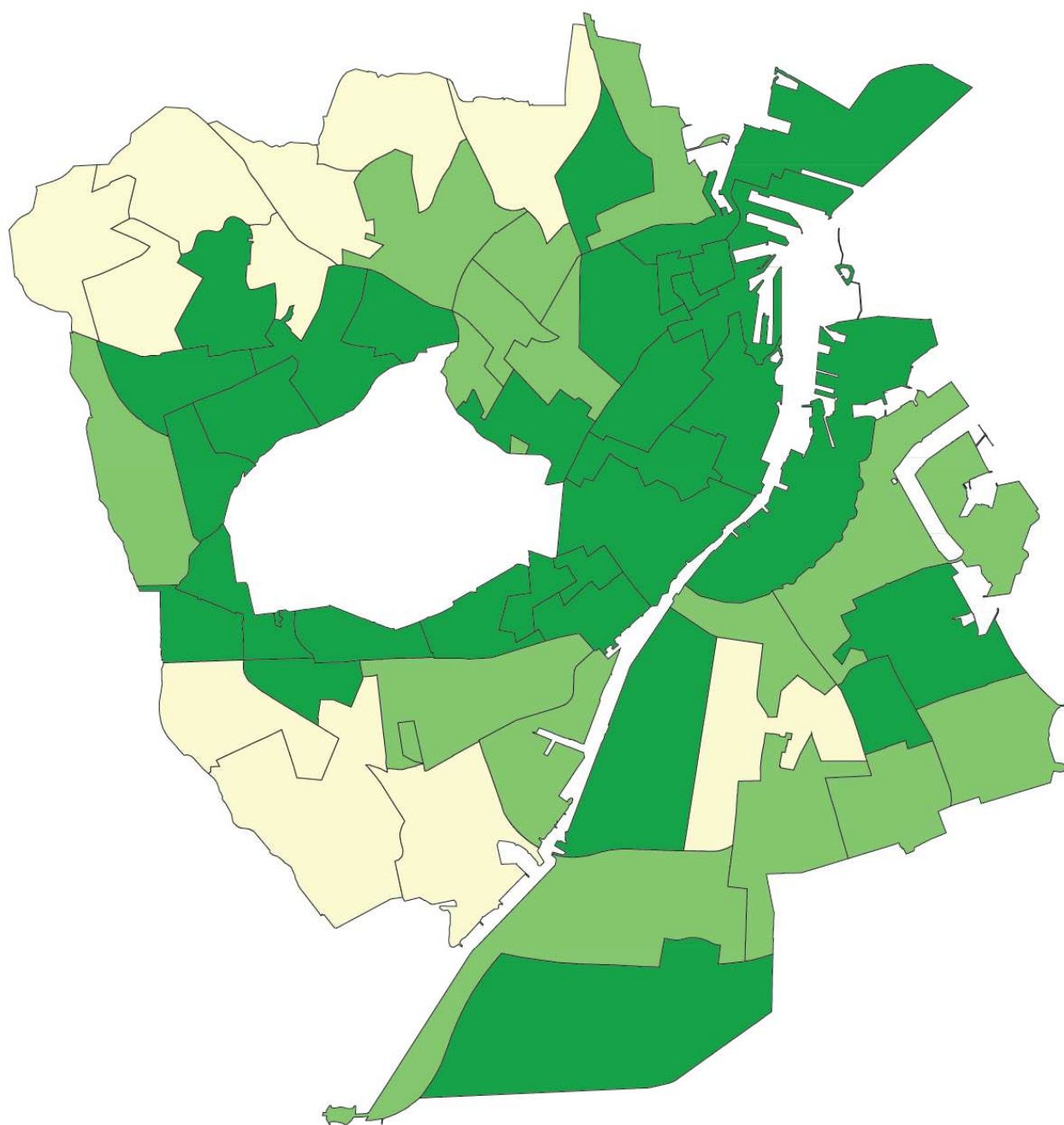
Er der tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning, er det relevant at se på, hvilke boligtyper der i øvrigt forventes og hvor høj andelen af almene boliger forventes at være ved den endelige udbygning af området.

Kommuneplan 2015 fastsætter derfor, 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.

I kommuneplanens rammer til boliger (B) samt til blandet bolig og serviceerhverv (C) muliggøres der således, at der i lokalplaner kan stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.

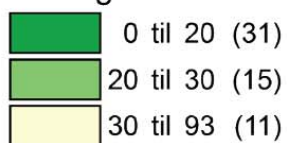
Der er nu politisk ønske om at udnytte Planlovens muligheder fuldt ud for at opfylde målet om, at 20 procent af byens boliger fortsat skal være almene. Ifølge Kommuneplan 2015 kan indtil 25 procent af etagearealet i serviceerhvervsområder (S, S1, S2 og S3), i Indre By og på Christianshavn dog indtil 50 procent, anvendes til boliger, fortrinsvis placeret i bebyggelsens øverste etager. Områdene til serviceerhverv er vist med rødt på forsiden.

Hvis en lokalplan fastlægger dele af sit etageareal til boliger, vurderes der her ligeledes at kunne stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.



### Almene boliger fordelt på skolegrunddistrikter

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



### **FORUDGÅENDE OFFENTLIGHED**

Der har i henhold til Planlovens §23c været afholdt en forudgående offentlig høring om intentionerne i forslaget til kommuneplantillæg for almene boliger på kommunens høringsportal i perioden 4. til 20. november 2016. I høringsperioden er der indkommet 18 høringsvar heraf otte fra lokaludvalg. Høringsvarene har hovedsagelig været positive. Høringsvarene gav ikke anledning til ændringer i intentionerne for det foreslåede kommuneplantillæg.

### **MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (lovbekendtgørelse nr. 939 af 3. juli 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.

### **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING.**

#### **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 2015**

Kommuneplan 2015 giver i dag mulighed for stille krav om almene boliger i lokalplaner i områder udlagt til boliger (B) og blandet boliger og serviceerhverv (C).

Det fremgår endvidere som retningslinje for boliger og byliv i Kommuneplan 2015, at Københavns Kommune har som mål at skabe blandede og mangfoldige boligområder med boliger til alle københavnere.

Kommuneplantillægget er således i overensstemmelse med målsætninger i den gældende kommuneplan.

### **KOMMUNEPLANFORHOLD DER ÆNDRES MED DETTE KOMMUNEPLANTILLÆG**

Dette tillæg til Kommuneplan 2015 ændrer rammene for lokalplanlægning i områdetypen "Serviceerhverv (S), 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 serviceerhverv.

**TILLÆG TIL KØBENHAVNS  
KOMMUNEPLAN 2015'S  
BESTEMMELSER**

I medfør af Lov om Planlægning (lovbekendtgørelse nr. 1529 af 23. november 2015) tilføres følgende formulering i Kommuneplan 2015 "Rammer for byudvikling", "Områdetyper" "Serviceerhverv (S)":  
"I lokalplaner kan der stilles krav om, at op til 25 % af boligetagearealet skal være almene boliger, i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt."

Vedtaget af Borgerrepræsentationen den xx. Xxx 2017

Offentliggjort xx. xxx 2017



### **HØRING**

Københavns Kommune sender hermed forslag til kommuneplantillæg i offentlig høring. Du kan komme med dit svar indtil den 17. april 2017. Alle skriftlige henvendelser med angivelse af afsender vil indgå i en hvidbog, der vil blive forelagt som del af beslutningsgrundlaget for et planforslag.

### **IDEER OG FORSLAG INDSENDES VIA**

#### **HØRINGSPORTALEN**

#### **WWW.BLIVHOERT.KK.DK ELLER PR. BREV TIL:**

Københavns Kommune  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Rådhuset  
1599 København V

### **YDERLIGERE OPLYSNINGER**

Spørgsmål vedr. kommuneplantillæg kan stilles til:  
Økonomiforvaltningen  
Center for Byudvikling  
Tlf. 33 66 33 66  
eller på mail til: [cbu@okf.kk.dk](mailto:cbu@okf.kk.dk)

Mærk brev eller mail med:

"Høring om Almene Boliger"

### **FREMLÆGGELSE**

I høringsperioden kan denne pjece ses på følgende biblioteker:

- Hovedbiblioteket