



24-04-2018

Bilag 8 Almene boliger

Dette bilag vedlægges, fordi planlovens mulighed for at kræve 25 % almene boliger kan anvendes i denne lokalplan.

Lokalplanens status og navn	<i>Endelig vedtagelse – Lokalplan Bomhusvej 18</i>	
Skoledistriktets navn	<i>Lundehusskolen</i>	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	X	44 %
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	<i>13.013 m²</i>	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	<i>3253 m²</i>	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	<i>43 %</i>	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Ses der på andelen af almene boliger i skoledistriktet i sammenhæng med andelen i de umiddelbart tilstødende skoledistrikter fremgår det, at distriktet mod vest, der støder op til det aktuelle nærområde ligeledes har en stor andel af almene boliger (40 %), hvorimod de syd og øst for liggende distrikter har andele på hhv. 27 %, 29 %, 15 % og 20 %. Et eventuelt ændringsforslag med krav om almene boliger i den aktuelle lokalplan, vil derfor kunne begrundes med, at der samlet set i den nordøstlige del af det ydre Østerbro, vil kunne opnås en andel af almene boliger, der er i overensstemmelse med målet om og ønskerne til en spredning og fordeling af almene boliger i byen.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav til hvor mange almene boliger, der skal være i et givent område, end hvad der normalt følger af praksis (se praksis i appendiks nedenfor). En fravigelse i den konkrete sag kan begrundes med, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer og med henblik på en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Mulige konsekvenser

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 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 kun stilles i områder, som ikke aktuelt lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål.