



09-04-2018

Bilag 6, Almene boliger

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

Startredegørelse for lokalplanforslag Hjørnестenen II		
Katrinedals Skoledistrikt		
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %	x	8%
20 – 30 %		
Over 30 %		
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	Ca. 5.800 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 1.450 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	11%	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Lokalplanforslaget giver mulighed for op mod 5.800 m² ungdomsboliger.

Lokalplanområdet ligger i Katrinedals skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 8%. På grund af lokalplanens omfang på ca. 5.800 m² ungdomsboliger er det forvaltningens vurdering, at det samlede antal almene boliger vil være af et omfang, der erfaringsmæssigt kan være vanskeligt at få en almen bygherre til. Ifølge praksis stilles kravet om ungdomsboliger bl.a., hvis størrelsen af den samlede lokalplan overstiger 8.000 etagemeter byggeret til boliger, således at der kan stilles krav om mindst 2.000 etagemeter almene boliger. Af hensyn til risikoen for et delvist ufærdigt projekt anbefales det derfor ikke at stille krav om almene boliger i projektet.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav til almene boliger end hvad der normalt følger af praksis (se appendiks herom nedenfor). Begrundelsen for at stille krav om almene boliger er, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer, med f.eks. ungdomsboliger og/eller familieboliger i kvarteret og med henblik på en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Såfremt der stilles krav om almene boliger forudsættes det at der afsættes supplerende grundkapitalmidler i forbindelse med de kommende budgetforhandlinger.

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 ikke stilles i områder, hvor der er en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.