



12. oktober 2018

Sagsnr.
2018-0081749Dokumentnr.
2018-0081749-5Sagsbehandler
Anita Schou Kjølback**Bilag 9 Almene boliger**

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

Lokalplanens status og navn	Endelig vedtagelse af lokalplanforslag "Store Torv"	
Skoledistriktets navn	Tingbjerg Skole	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	X	93 %
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	ca. 15.500 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	3.875 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	90 – 91 (Beregnet ved en gennemsnitsboligsstørrelse på 95 m ²)	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger ikke anvendes i denne lokalplan. Hele den eksisterende boligmasse på Store Torv er almene boliger, og der kan med regeringsudspillet blive stillet krav om at reducere andelen af almene familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse til maksimalt 40%. Derudover er Tingbjerg udpeget som en hård ghetto.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Lokalplanområdet ligger i et skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør over 30 %. Derfor stilles der jf. kommuneplanens retningslinjer som udgangspunkt ikke krav om almene boliger.

Området er endvidere udpeget som udsat byområde i Politik for Udsatte byområder 2017. Herudover er Tingbjerg/Utterslevhuse i regeringens udspil "Ét Danmark uden parallelsamfund – ingen ghettoer i 2030" udpeget som en hård ghetto. Hvis udspillet bliver vedtaget i dets nuværende form, vil der blive stillet krav om at reducere andelen af almene familieboliger i Tingbjerg/Utterslevhuse til maksimalt 40%. Herved kan der blive stillet krav om, at alle former for almene familieboliger, herunder også almene seniorbofællesskaber, skal ommærkes til øvrige almene boligformer, såsom

Byplan NordNjalsgade 13
Postboks 348
2300 København SEAN nummer
5798009809452

ældre- og ungdomsboliger, frasælges som private boliger eller nedrives.

Der har dog været udtrykt et politisk ønske om at give mulighed for placering af et alment seniorbofællesskab (familieboliger), jf. protokolbemærkningen fra Borgerrepræsentationens behandling af sagen den 30. november 2017.

Protokolbemærkningen lød: ”Forvaltningen skal i det videre arbejde planlægge for og med et alment seniorbofællesskab i Tingbjerg, således at en sådan kan vedtages i forbindelse med den endelige vedtagelse af lokalplanen”.

Det er i lokalplanen muliggjort, at der kan etableres særlige boformer som fx bofællesskaber, men der er ikke stillet krav om, at det skal være alment på baggrund af ovenstående planfaglige begrundelse. Såfremt en almen boligorganisation indsender ansøgning til Københavns Kommune vedrørende etablering af et alment seniorbofællesskab i området, vil Borgerrepræsentationen blive forelagt projektet til beslutning og den vil samtidigt skulle tildele midler til grundkapitaltilskud og stille garanti for yderligere lån til gennemførelse heraf.

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.

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 en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.