

Københavns Kommune Teknik og Miljø har den 31. juli 2021 anmodet BL 1. kreds om bemærkninger til høring vedrørende: Administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner

Københavns Kommune Teknik- og Miljøforvaltning har høringsudsat administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner.

BL 1. kreds er enig i Københavns Kommunes konsekvente anvendelse af muligheden i planloven for at stille krav om, at op til 25% af boligmassen skal fastlægges til almene boliger, når der planlægges nye boliger i lokalplaner. Der er ingen tvivl om, at dette krav er helt afgørende i arbejdet med at skabe en blandet by.

BL 1. kreds skal indledningsvis kvittere for, at forvaltningen har udarbejdet et administrationsgrundlag for placering af almene boliger i lokalplaner. BL 1. kreds håber, at administrationsgrundlaget kan bidrage til at sikre konsistens og gennemsigtighed i lokalplansarbejdet med placering af almene boliger.

Vi vil knytte bemærkninger til de to første principper i administrationsgrundlaget.

1. Princip om understøttelse af den blandede by

"...af hensyn til boligafdelingens og områdets sociale bæredygtighed bør de almene byggerier som udgangspunkt ikke overstige 120 boligenheder."

Her skal vi uddybende høre, om der menes 120 boliger pr. byggeafsnit/afdeling? I givet fald foreslår vi, at dette præciseres i teksten. Det skal bemærkes, at i større lokalplaner overstiger antallet af almene boliger ofte 120 boliger.

2. Princip om ligeværdig placering

"De almene boliger skal placeres ligeværdigt og have samme beliggenhedsmæssige kvaliteter som de andre boliger inden for lokalplanområdet. Formålet hermed er at sikre den blandede by. Det vil sige, at de almene boliger skal placeres ud fra en planlægningsmæssig, faglig vurdering og dermed hverken med en intention om en dårligere eller bedre placering i forhold til fx adgang til offentlige funktioner, afstand til rekreative arealer og andre bymæssige kvaliteter."

Her skal vi bemærke, at de almene boliger gerne ser en ligeværdig placering i forhold til de øvrige boliger i lokalplansområdet. Det er dog afgørende, at almene boliger placeres ud fra en planlægningsmæssig og faglig vurdering, som også tager højde for det maksimumbeløb, som opførelsen af almene boliger er underlagt. Eksempelvis er de specifikke forventede omkostninger til byggemodning mv. et eksempel på et relevant element at trække ind i den faglige vurdering af hensigtsmæssig placering af almene boliger.

I forhold til "Model 1 Konkrete byggefelter til almene boliger. Udpegning af konkrete byggefelter i lokalplanens kortbilag anvendes, når der er behov for en specifik placering af de almene byggerier for at sikre den blandede by. Især i forbindelse med større lokalplaner kan der være stor forskel på de enkelte byggefelters adgang til offentlige

funktioner, rekreative arealer og andre bymæssige kvaliteter. Derudover indgår nærheden til større veje eller andre støjkloder også i vurderingen.”

Her skal understreges, at det er afgørende for de almene bygherrers totaløkonomi og processtyring, at der ikke opstår usikkerhed om almene boligers placering efter lokalplanens vedtagelse. Det vil være fordyrende og kan give risiko for længere byggesagsprocesser, hvis kommunen åbner mulighed for omdisponering i eller usikkerhed omkring placering af de almene byggeafsnit.

Camilla Hegnsborg
BL 1. kreds formand

Steffen Morild
BL 1. kreds næstformand

Eventuelle spørgsmål kan rettes til kredskonsulent Annesophie Hansen på mail: aha@bl.dk