

**Forslag til** TILLÆG NR. 147 TIL KOMMUNEPLAN 2017

**ALMENE BOLIGER GENERELLE RAMMER**

## **Hvad er et 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 efter Planlovens § 12, stk. 2 og 3**

*Stk. 2 Inden for byzoner kan kommunalbestyrelsen modsætte sig udstykning og bebyggelse, som er i strid med kommuneplanens rækkefølgebestemmelser. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område er omfattet af en detaljeret byplanvedtægt eller lokalplan, der er tilvejebragt før kommuneplanen.*

*Stk. 3. Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen 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. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen, er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.*

## REDEGØRELSE

### Baggrund

Det er væsentligt for sammenhængskraften i samfundet, at byerne etableres og udvikles på et socialt bæredygtigt grundlag, så byens sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper, så de kan tiltrække en bred kreds af beboere.

På den baggrund vedtog Folketinget den 26. februar 2015 lov om ændring af lov om planlægning og lov om almene boliger m.v. (Blandet boligsammensætning), der giver kommunerne bedre muligheder for at udvikle byer med en blandet boligsammensætning.

Med loven blev lov om planlægning ændret, så kommunalbestyrelsen fik gives mulighed for at fastsætte krav om op til 25 pct. almene boliger i forbindelse med lokalplanlægningen for nye boligområder.

Loven gør planlægningsmuligheden gældende for områder, der ikke allerede lovligt anvendes til eller er lokalplanlagt til boligformål. Det er ifølge lovgivningen 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 blandet bolig og erhverv.

Kommuneplanen fastsætter rammer for indholdet af lokalplanlægningen for alle arealer i kommunen, bl.a. med hensyn til fordeling af bebyggelse efter art og anvendelsesformål. For at der i en lokalplan kan stilles krav om almene boliger, skal der med kommuneplanen være vedtaget retningslinjer herfor. Samtidig vurderes det, at muligheden for at stille krav om almene boliger skal fremgå af kommuneplanrammen.

I forlængelse af lovændringen i 2015 samt Aarhus Kommunes boligpolitik, der blev vedtaget i 2016, blev der med vedtagelsen af Kommuneplan 2017 indarbejdet en retningslinje om almene boliger:

'Ved lokalplanlægning skal det vurderes, hvorvidt der skal stilles krav om, at op til 25 % af boligmassen i lokalplanområdet skal være almene boliger. Vurderingen skal foretages på grundlag af det til enhver tid byrådsvedtagne 'Administrationsgrundlag – Retningslinjer vedrørende administration af planlovens bestemmelser om planlægning for almene boliger (blandet boligsammensætning)'.'

Muligheden for at stille krav om almene boliger fremgår dog ikke af kommuneplanrammerne og det har derfor løbende været nødvendigt at udarbejde kommuneplantillæg, der indskriver muligheden i rammerne, når byrådet har stillet krav om almene boliger.

Med kommuneplantillægget ændres de generelle rammer for lokalplanlægning i områdetyperne "Boligområder (BO)", "Områder til blandet bolig og erhverv (BL)", samt i nogle af "Cityområder (CY) og Centerområder (CE)", således at det

muliggøres, at stille krav i lokalplanerne om op til 25 pct. almene boliger i disse områder. Herved vil det fremover ikke være nødvendigt at udarbejde separate kommuneplantillæg, hvor muligheden indskrives i den enkelte ramme.

Samtidig foreslås ordlyden af den eksisterende retningslinje justeret, så den bliver mere retvisende i forhold til henvisningen til administrationsgrundlaget. Justeringen har ingen indholdsmæssig betydning.

Aarhus byråd har d. 17. august 2022 vedtaget et opdateret administrationsgrundlag med retningslinjer for administration af planlovens bestemmelser om planlægning for almene boliger. Retningslinjerne fastlægger den konkrete anvendelse af planlovens bestemmelser om planlægning for almene boliger, og heri beskrives, at i forbindelse med lokalplanlægning for nye boligområder stilles som udgangspunkt krav om en andel på 25 % almene familieboliger og almene ungdomsboliger.

Den endelige andel af almene boliger fastsættes ud fra en individuel og konkret vurdering af en række forhold, som er nærmere beskrevet i administrationsgrundlaget.

De geografiske rammer for planlægning af nybyggeri af almene boliger tager udgangspunkt i de aktuelle skoledistrikter.

Kortet nedenfor illustrerer den aktuelle andel i procenter af almene boliger i de enkelte skoledistrikter.

# ANDEL ALMENE BOLIGER (%) 2023

Samlet andel 26%



## TILLÆG TIL AARHUS KOMMUNEPLAN

I Kommuneplan 2017 "Generelle rammer", "Områdetyper" "Boligområder (BO)", følgende typer; "1. Lav bolig", "2. Åben lav bolig", "3. Tæt-lav bolig", "4. Etagebolig", "5. Etagebolig i karrebebyggelse", "6. Lav bolig (inden for Ringgaden)", "7.

Etagebolig (anden etagebolig end karre inden for Ringgaden)" og "8. Boligområde med varierede bebyggelsesformer", "Anvendelse" tilføjes følgende formulering:

*Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.*

I Kommuneplan 2017 "Generelle rammer", "Områdetyper" "Områder til blandet bolig og erhverv (BL)", følgende typer; "11. Blandet byområde" og "12. Byzonelandsby", "Anvendelse" tilføjes følgende formulering:

*Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.*

I Kommuneplan 2017 "Generelle rammer", "Områdetyper" "Cityområder (CY) og Centerområder (CE)", følgende typer; "21. Cityområder" og "22. Større bydelscenter", "23. Mindre bydelscenter", "24. Bycenter" og "25. Lokalt butikcenter", "Anvendelse" tilføjes følgende formulering:

*Der kan inden for disse rammeområder stilles krav i lokalplaner om op til 25 pct. af boligetagearealet skal være almene boliger i de tilfælde, hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt.*

Den eksisterende retningslinje i Kommuneplan 2017 om almene boliger justeres, så det fremover hedder:

*Ved lokalplanlægning skal det vurderes, hvorvidt der skal stilles krav om, at op til 25 % af boligmassen i lokalplanområdet skal være almene boliger. Vurderingen skal foretages på grundlag af det til enhver tid byrådsvedtagne administrationsgrundlag vedrørende administration af planlovens bestemmelser om planlægning for almene boliger.*

## **OFFENTLIGHEDSPERIODE**

Forslaget til kommuneplantillæg fremlægges i offentlig høring i 10 uger fra den 28. juni til 6. september 2023.

Det fremgår af Planlovens §23 c., at mindre/uvæsentlige ændringer af rammedelen og hovedstrukturen kan gennemføres uden foroffentlighed. Det vurderes, at der med justeringerne er tale om mindre ændringer, der ikke strider mod planens hovedprincipper. I gældende kommuneplan er der allerede en retningslinje om krav om almene boliger, der ved dette kommuneplantillæg kun ændres med henblik på at blive mere retvisende i forhold til henvisningen til administrationsgrundlaget. Det vurderes derfor, at ændringerne kan gennemføres uden en forudgående offentlig høring om forslaget til kommuneplantillæg for almene boliger.

## **FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING OG LOVGIVNING. LOV OM MILJØVURDERING AF PLANER OG PROGRAMMER**

I henhold til Lov om miljøvurdering af planer og programmer (LBK nr. 4 af 03/01/2023) har Aarhus 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.

## **YDERLIGERE OPLYSNINGER**

Henvendelse om planforslaget kan ske til:

Lars Høeberg  
Kommuneplanchef  
Kommuneplanafdelingen  
Teknik og Miljø  
Aarhus Kommune  
Telefon 4185 9799