



18-04-2022

Notatark

Erfaringer med almene boliger i lokalplanlægningen

For at give kommunerne mulighed for at udvikle byerne på et socialt bæredygtigt grundlag - og sikre en mere blandet boligsammensætning - blev planloven ændret i 2015, så kommunerne fik mulighed for at fastsætte i en lokalplan, at op til 25 pct. af boligmassen i nye boligområder skal være almene boliger.

Ved behandlingen af lovforslaget blev det forudsat, at den foreslåede lovændring ikke skulle udfordre grund lovens bestemmelser om ekspropriation, idet planlægning i medfør af planloven er erstatningsfri regulering. For at sikre dette blev det bl.a. fastlagt, at de nye muligheder i loven kun kan anvendes i nye boligområder, hvor grundejeren ikke allerede har en byggeret til at opføre boliger.

Efter de gældende regler i planloven kan kommunerne således alene stille krav om almene boliger i forbindelse med lokalplanlægning for inddragelse af nye arealer til byzone, ændret lokalplanlægning for områder planlagt til erhverv eller offentlige formål og ændret lokalplanlægning for erhvervsdelen af områder planlagt til blandet bolig og erhverv.

De gældende regler giver derimod ikke mulighed for at stille krav om almene boliger i forbindelse med fortætning af eksisterende byområder, hvis der er tale om enten rene boligområder eller boligdelen af blandede områder til boliger og erhverv.

I Ishøj kommune er det lille erhvervsområde i den oprindelige lokalplan udlagt til lettere industri og håndværksvirksomhed mv. Muligheden for at stille krav til almene boliger på op til 25% vil således umiddelbart kunne finde anvendelse her.

Lokalplanlægning giver rettigheder til grundejere, men medfører ikke en handlepligt. Kommunerne kan således ikke alene med det nuværende lokalplanredskab sikre, at almene boliger rent faktisk opføres, selvom der er stillet krav om dem i en lokalplan.

Brugen af den nye mulighed for at stille krav om op til 25% almene boliger

Muligheden for i en lokalplan at stille krav til, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, er navnlig anvendt af Københavns og Aarhus kommuner og herudover især af kommuner i hovedstadsområdet.

En analyse af kommunernes indberetninger i Plandata.dk viser, at kommunerne i perioden fra planlovsændringen i 2015 og frem til 1. april 2020 har registreret ca. 1.700 lokalplanforslag, der omfatter boligformål. Som det fremgår af tabellen stiller 45 af disse lokalplanforslag, fordelt på otte kommuner, krav til andelen af almene boliger. 23 af lokalplanerne er for områder i Københavns Kommune, 12 er for områder i Aarhus Kommune, og de resterende 10 er, på nær én lokalplan, lokalplaner for områder i fem kommuner i hovedstadsområdet. Alle 45 lokalplanforslag er vedtaget.

I 29 af de 45 vedtagne lokalplaner har kommunerne udnyttet planlovens maksimumsgrænse på 25 pct. almene boliger af den samlede boligmasse, mens andelen i de øvrige lokalplaner varierer mellem 12,5 og 24 pct. Gennemsnittet for m² boligetageareal til almene boliger i alle 45 lokalplaner er ca. 22 pct. Samlet set omfatter de 45 lokalplaner som minimum ca. 303.000 m² boligetageareal til almene boliger med flest udlagte boligetagemeter i Københavns Kommune (ca. 203.000 m²) og Aarhus Kommune (ca. 75.000 m²).

Tabel: Oversigt over fordelingen af lokalplanforslag fra 3. marts 2015 til 1. april 2020, som stiller krav til andelen af almene boliger, fordelt på kommuner. Kilde: Bolig- og Planstyrelsens analyse af kommunernes oplysninger i Plandata.dk.

Kommune	Antal lokalplaner m. krav om almene boliger	Andel af samlet boligareal	Almene boliger	Samlet boligareal
Frederiksberg	2	25 pct.	2.575 m ²	10.300 m ²
Gentofte	1	25 pct.	1.300 m ²	5.200 m ²
Gladsaxe	1	12,5 pct.	3.250 m ²	26.000 m ²
Helsingør	1	25 pct.	13.000 m ²	52.000 m ²
København	23	20 pct. - 25 pct.	203.090 m ²	833.602 m ²
Middelfart	1	15 pct.	-	-
Roskilde	4	25 pct.	Min. 5.148 m ²	Min. 20.590 m ²
Aarhus	12	15 pct. - 25 pct.	Min. 74.951 m ²	Min. 418.546 m ²
Samlet	45	Gnsn. 22,2 pct.	Min. 303.314 m²	Min. 1.366.238 m²

Berit Mathiesen