Center for Byudvikling
Økonomiforvaltningen

Lokalisering af boliger

Planlægning og hensigtsmæssig lokalisering af boliger.

Det er væsentligt at sikre, at familieboliger, boliger for ældre og udsatte, samt kollegie- og ungdomsboliger lokaliseres hensigtsmæssigt i byen. Nye boliger kan primært placeres i områderne vist på kortet nedenfor.

Familieboliger

Familieboliger skal placeres i tæt samspil med andre byfunktioner. Det skal tilstræbes, at boliger placeres nær god trafikbetjening, offentlig og privat service, kultur- og fritidstilbud og rekreative områder. Familieboliger uden for de stationsnære områder skal sikres gode forbindelser med cykel og kollektiv transport til nærliggende stationer.

Boliger for ældre og udsatte

Det skal tilstræbes, at ældre- og plejeboliger, samt boliger for borgere med sindslidelse og handicap og socialt betingede bofællesskaber, placeres med en bymæssig beliggenhed i blanding med andre boligtyper og med nem adgang til kollektiv trafik, butikker og servicetilbud.

Kollegie- og ungdomsboliger

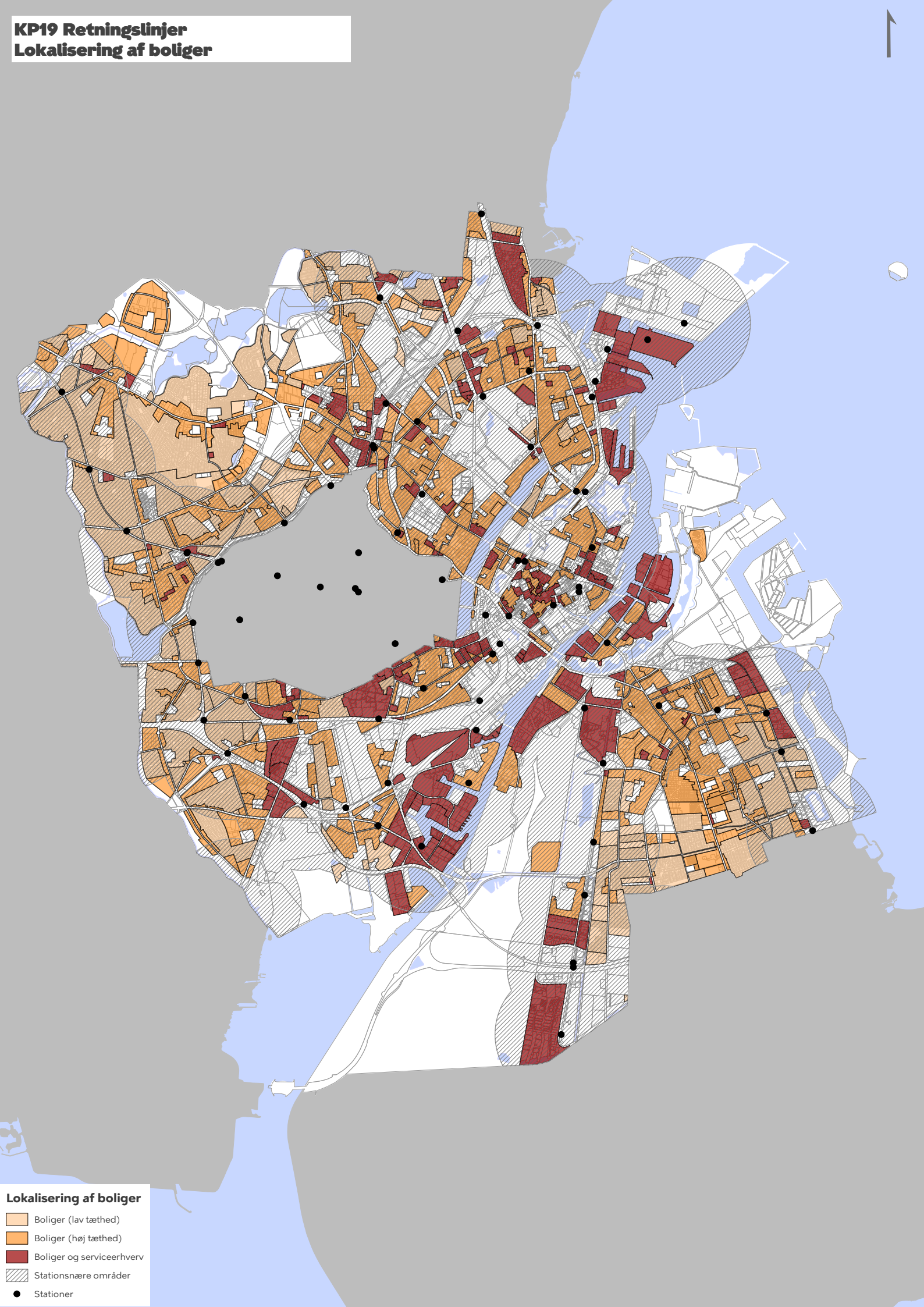
Kollegie- og ungdomsboliger skal placeres i områder karakteriseret ved etagebebyggelse, og fortrinsvis ved god kollektiv trafik eller nær større uddannelsesinstitutioner. Der bør endvidere placeres nye kollegie- og ungdomsboliger i byudviklings- og byomdannelsesområder som et supplement til familieboliger.

Blandet by

De lovmæssige muligheder for at stille krav om op til 25 % almene boliger i visse lokalplaner skal benyttes således, at det medvirker til at fremme alsidighed i boligsammensætningen 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.

Redegørelse for lokalisering af boliger

Det er væsentligt for samfundets sammenhængskraft, at byerne udvikles socialt bæredygtigt, så forskellige sociale grupper ikke bor adskilt fra hinanden. Det forudsætter, at eksisterende bykvarterer såvel som nye byområder rummer en blanding af forskellige boligtyper til en bred kreds af beboere. For at understøtte en blandet byudvikling, har

kommunalbestyrelsen mulighed for at fastsætte krav om op til 25 % almene boliger i lokalplanlægningen for nye boligområder.
Københavns Kommune ønsker at udnytte lovens muligheder til at fremme en udvikling, hvor der er blandede boligtyper i de enkelte kvarterer.
En mere blandet by forudsætter, at almene boliger primært opføres i de dele af byen, hvor de i dag er underrepræsenteret. Opførelse af nye almene boliger i de dele af byen, hvor der i forvejen er mange almene boliger, eller hvor byudviklingen med fordel kan drejes i retning af andre boligformer, modarbejder målet.
For at vurdere, hvor mange almene boliger der er i den omgivende del af byen, opgøres andelen af almene boliger pr. skoledistrikt. Opgørelsen pr. skoledistrikt giver en relevant geografisk skala, og samtidig er skoledistrikterne bl.a. sammensat efter ønske om en blandet socioøkonomisk elevsammensætning.
Er der op til 30 % almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vil lokalplanskrav om almene boliger som udgangspunkt være relevant for målsætningen om en blandet by. Lokalplankravet vil derfor som udgangspunkt bringes i anvendelse i lokalplanen.
Er der mere end 30 % almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, vurderes et krav om almene boliger som udgangspunkt ikke at være relevant, da det ikke understøtter målsætningen om blandet by.
Krav om almene boliger kan dog efter en konkret vurdering stilles i lokalplanområder hvor der er mere end 30 % almene boliger i skoledistriktet, hvis der er tale om en lokalplan der samlet set rummer mere end 50.000 boligetagemeter og indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.
Endvidere kan der stilles krav om almene boliger i lokalplanområder, hvor der er mere end 30 % almene boliger i skoledistriktet, såfremt det vurderes, at en bestemt almen boligtype, jf. almenboligloven, hensigtsmæssigt vil understøtte en varieret boligsammensætning i området.
Er der tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning, er det 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.

KP19 Retningslinjer
Lokalisering af boliger