



Notat

Bilag 4 Almene Boliger

20. juni 2019

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

Sagsnr.
2018-0180832

Dokumentnr.
2018-0180832-8

Skoledistriktets navn	Peder Lykke Skoledistrikt	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20-30 %	x	30 %
Over 30 %		
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Delvist i et udsat byområde.	
Samlet etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	Ca. 10.000 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 2.500 m ²	

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve, at op til 25 % af nye boliger fastlægges til almene boliger. Der er i forbindelse med startredegerelsen blevet stillet krav om 25 % fra politikernes side.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Første led i vurderingen - minimumsstørrelsen

Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger over minimumsgrænsen på 8.000 m², som gælder for lokalplanforslag, der har været fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget inden den 9. april 2019. Hvis lokalplanforslaget havde været fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget første gang efter den 9. april 2019, ville vurderingen af dette punkt have været det samme, da minimumsgrænsen er ændret til 3.200 m².

Andet led i vurderingen - udsat byområde

Lokalplanforslaget ligger delvist i et udsat byområde. Der forventes opført ca. 2.500 m² almene familieboliger. Der er finansiering i form af kommunal grundkapital til de almene boliger inden for den eksisterende bevilling.

Krav om overtagelse

Når en lokalplan forbeholder en ejendom til almene boliger, kan grundejeren komme i den situation, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde,

Byens Udvikling
Byplan Syd

Njalsgade 13
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

fx hvis der ikke er en almen boligorganisation, der vil købe, eller hvis der ikke kan opnås støttetilsagn. Derfor er der i planlovens § 48 indsat en bestemmelse om, at grundejeren - under visse betingelser - kan forlange ejendommen eller dele af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Forvaltningen har etableret kontakt mellem grundejer og et alment boligselskab. Det forventes, at det almene boligselskab vil købe grunden, og Københavns Kommune forventes at kunne give støttetilsagn.

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles krav om en mindre andel af almene boliger.

Det er således muligt at stille ændringsforslag om, at der ikke skal stilles krav om en bestemt andel almene boliger, eller en andel som er mindre end 25 %. Det kan begrundes med, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en bedre fordeling af almene boliger i byen, og dermed en mere blandet sammensætning af boligformer.

Supplerende høring

Supplerende høring skal foretages, når der foreslås ændringer i planforslaget, der på væsentlig måde berører borgere eller myndigheder. Supplerende høringer finder typisk sted efter høringsperiodens udløb, men forud for den endelige vedtagelse af planforslaget.

Hvis ændringerne kun berører bygherre, fx at andelen af almene boliger forøges, er det tilstrækkeligt at høre bygherre.

Ændringerne kan være så omfattende, at der reelt er tale om et nyt planforslag. I dette tilfælde skal den offentlige høring gentages forud for endelig vedtagelse.

Oversigt over gældende retningslinjer og forvaltningspraksis for anvendelse af kravet om 25 % almene boliger i nye lokalplaner:

1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet	For lokalplanforslag, der forventes endeligt vedtaget inden ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2019 i december, gælder følgende:	For lokalplanforslag, der forventes endeligt vedtaget efter ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2019 i december, gælder følgende:
Kriteriet indgår i redegørelsesdelen om lokalisering af boliger i retningslinjerne for Kommuneplan 2015	<ul style="list-style-type: none"> • Ved 0-20 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger i lokalplaner som udgangspunkt. • Ved 20-30 % almene boliger i skoledistriktet 	<ul style="list-style-type: none"> • Ved 0-30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt. • Ved over 30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt, hvis lokalplanen:

	<p>foretages en konkret vurdering af, om kravet om 25 % almene boliger skal stilles.</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ved over 30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt ikke. <p>Der tages i byudviklingsområder højde for den almene andel ved fuld udbygning af området.</p>	<p>a) enten rummer over 50.000 bruttoetage-meter til boliger og samtidig indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse, uanset om det er et udsat byområde eller ej.</p> <p>b) eller det almene nybyggeri understøtter den blandede by ved at tilføre andre boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.</p> <p>Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.</p>
2) Boligarealets størrelse i lokalplanen	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:
Kriteriet indgår i Teknik- og Miljøforvaltningens praksis	Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 8.000 nye bruttoetagemeter til boliger.	Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.
3) Placering i forhold til udsatte byområder	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:
Kriteriet indgår i Teknik- og Miljøforvaltningens praksis	Kravet om 25 % almene boliger stilles ikke i områder, der er udpeget som udsatte byområder i Københavns Kommunes Politik for Udsatte Byområder.	<p>Kravet om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder såfremt:</p> <p>a) Der er 0-30 % almene boliger i skoledistriktet og lokalplanen samtidig indebærer en omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.</p> <p>b) eller der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet og lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger og derudover indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.</p>