



18. juni 2019

Sagsnr.
2018-0208837Dokumentnr.
2018-0208837-2Sagsbehandler
Anders Klintgaard**Bilag 4 Almene boliger – Forslag til lokalplan 'Lindgreens Allé II'**

Dette bilag vedlægges, fordi planlovens mulighed for at kræve 25 % almene boliger vurderes at kunne videreføres i dette forslag til ny lokalplan.

I forbindelse med igangsættelsen af den nye planlægning er lokalplan 550 blevet gennemgået igen for at sikre, at alle uhensigtsmæssigheder og/eller uklarheder bliver håndteret i det nye lokalplanforslag.

Lokalplanens status og navn	Lokalplanforslag 'Lindgreens Allé II'	
Skoledistriktets navn	Lergravsparkens skoledistrikt	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %	X	21 %
Over 30 %		
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	ca. 32.500 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	ca. 8.000 m ² almene boliger, hvilket svarer til 25 % af minimumskravet for nye boliger i området (60 %)	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	21 %	

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger videreføres fra den eksisterende lokalplan 550 for Lindgreens Allé i denne lokalplan.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

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

Byplan SydNjalsgade 13
Postboks 348
2300 København SEAN nummer
5798009809452

Da lokalplanforslaget er i et skoledistrikt med 0-30 % almene boliger, og da lokalplanen forventes endelig vedtaget efter de forventede retningslinjer i Kommuneplan 2019, stilles kravet om almene boliger. Samme vurdering ville have været gældende, hvis lokalplanen forventedes endeligt godkendt efter retningslinjerne i Kommuneplan 2015.

Da hele lokalplanområdet desuden ligger i byudviklingsområdet Nordøstamager, er det Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering, at det vil være oplagt at videreføre kravet om almene boliger i området. Ikke mindst fordi lokalplanforslaget viderefører muligheden for op til ca. 32.500 m² nye boliger i lokalplanområdet. Forvaltningen vurderer, at et fortsat krav til almene boliger i denne sag vil bidrage til en hensigtsmæssig sammensætning af boligformer i kvarteret og medvirke til en bedre fordeling af almene boliger i byen. Ikke mindst fordi lokalplanområdets udbygning vil bestå af mindst 32.500 m² nye boliger.

Supplerende vurderinger

Den gældende lokalplan 550 'Lindgreens Allé' stiller krav om, at 25 % af nye boliger i området skal være almene boliger, og at der er fastsat bestemmelser om, hvordan de skal være spredt inden for området for at sikre en blanding af almene og private boliger i området. Der har beklageligvis vist sig at være en fejl i lokalplanens krav til almene boliger i delområde C. Konkret stiller lokalplan 550 krav om, at der skal etableres 2.850 m² almene boliger i delområde C, men efter planlovens regler er det kun muligt at stille krav om 2.325 m² almene boliger i delområde C. Dette skal ses i sammenhæng med, at den gældende lokalplan også stiller krav om almene boliger i delområderne A, B, D og E. Da bestemmelsen med krav til almene boliger i delområde C er behæftet med en fejl i den gældende lokalplan, er bestemmelsen ugyldig og kan ikke håndhæves. Dette er baggrunden for, at lokalplanforslaget 'Lindgreens Allé II' fastlægger et nyt krav om, at der skal etableres 2.325 m² almene boliger i delområde C.

Forvaltningen bemærker imidlertid, at planloven er uklar vedrørende muligheden for lovligt at videreføre kravet om almene boliger i en ny lokalplan. Det følger derimod af bemærkninger til planlovens bestemmelser om muligheden for at planlægge for almene boliger, at kommuner ikke kan stille kravet (i kommuneplanen og dermed heller ikke i lokalplanerne), når området eller de pågældende delområder allerede er lokalplanlagt til boliger, hvilket er tilfældet i den gældende lokalplan. Hensynet bag bestemmelsen er, at der kan være tale om ekspropriation, hvis ejer har fået lov til at bygge (dyre) boliger i form

af ejerlejligheder (som en bygherre jo typisk vælger at udnytte muligheden for boliger til), hvorefter kommunen stiller krav om, at der skal bygges billigere boliger det pågældende sted. Forarbejderne til planloven indeholder ikke bemærkninger om den situation, hvor et eksisterende plangrundlag, hvor der allerede er stillet krav om almene boliger, videreføres.

Det følger af forslag til kommuneplan 19, at der kan stilles krav om almene boliger ”i de tilfælde hvor lovgivningens vilkår herfor er opfyldt”. Se også nedenfor om kommuneplanens retningslinjer, hvor det er nævnt, at kravet ikke kan stilles i områder, hvor der en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.

Det er forvaltningens vurdering, at planloven rummer mulighed for, at det i denne situation er muligt lovligt at vedtage den nye lokalplan. Der er i vurderingen lagt vægt på, at området var udlagt til industrikvarter ved vedtagelsen af den gældende lokalplan, hvor kravet blev fremsat, og at ejer derfor fra starten af planens udarbejdelse ikke har haft en forventning om at kunne bygge udelukkende ejerlejligheder. Det krav, der videreføres i den nye lokalplan, stiller ikke yderligere krav om almene boliger.

Det er dog vigtigt at bemærke, at dette er et forhold, der ikke ses at være afklaret i praksis, hverken hos domstolene eller Planklagenævnet, og at der derfor er en risiko for, at en eventuel klagesag kan medføre, at kommunen ikke lovligt har kunnet stille kravet. Alternativet er, at der ikke stilles krav om almene boliger i den nye lokalplan, og at § 3, stk. 2a og b, om almene boliger i den gældende lokalplan 550 ikke bliver ophævet med den endelige vedtagelse af den nye lokalplan ’Lindgreens Allé II’. I det tilfælde vil kravet om almene boliger i lokalplan 550 fortsat gælde, dog vil kravet om almene boliger i delområde C ikke kunne håndhæves.

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, 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.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

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 foretages en konkret vurdering af, om kravet om 25 % almene boliger skal stilles. • Ved over 30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % 	<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: <ul style="list-style-type: none"> 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. b) eller det almene nybyggeri understøtter den blandede by ved at tilføre andre boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.

	<p>almene boliger som udgangspunkt ikke.</p> <p>Der tages i byudviklingsområder højde for den almene andel ved fuld udbygning af området.</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 <i>og</i> lokalplanen samtidig indebærer en omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.</p> <p>b) <i>eller</i> der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet <i>og</i> lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger <i>og derudover</i> indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.</p>