



Bilag 4 Almene boliger

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

Muligheden for at stille krav om almene boliger er vurderet i henhold til den praksis, der trådte i kraft efter Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 8. april 2019, og i henhold til de retningslinjer, der indgår i forslag til Kommuneplan 2019.

3. oktober 2019

Sagsnummer
2019-0187897

Dokumentnummer
2019-0187897-5

Skoledistriktets navn	Husum Skole	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	x	42 %
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Ja	
Samlet etageareal byggeret til nye boliger i startredegørelsen	20.600	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	5.150	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve at op til 25 % almene boliger ikke anvendes.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Startredegørelsen vedrører et udsat byområde og i et skoledistrikt med over 30 % almene boliger. Den kombinerer ikke ny byggeret på mindst 50.000 m² boliger med omdannelse fra erhvervsformål til helt eller delvist boligformål, og det vurderes ikke, at lokalplanen kan understøtte den blandede by ved at tilføre området andre almene boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.

På baggrund heraf vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at der ikke skal stilles krav om almene boliger, jf. kommuneplanens retningslinjer og Teknik- og Miljøforvaltningens praksis.

Byens Udvikling
Byplan Nord
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav til almene boliger end, hvad der normalt følger af forvaltningens praksis (se skemaet herom nedenfor).

En fravigelse i den konkrete sag kan begrundes med en overordnet vurdering af behovet for yderligere almene boliger i byen generelt eller ønsket om at tilføje området almene typer, som ikke findes der i forvejen, for på den måde at opnå mere blandede boligformer eller en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Kommunen risikerer jf. planlovens § 48, stk. 4 at stå med en overtagelsespligt, såfremt kravet betyder, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde.

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:
<p>Kriteriet indgår i redegørelsesdelen om lokalisering af boliger i retningslinjerne for Kommuneplan 2015</p>	<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 % almene boliger som udgangspunkt ikke. <p>Der tages i byudviklingsområder højde for den almene andel ved fuld udbygning af området.</p>	<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>Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.</p>
<p>2) Boligarealets størrelse i lokalplanen</p>	<p>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:</p>	<p>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:</p>
<p>Kriteriet indgår i Teknik- og Miljøforvaltningens praksis</p>	<p>Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 8.000 nye bruttoetagemeter til boliger.</p>	<p>Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.</p>
<p>3) Placering i forhold til udsatte byområder</p>	<p>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:</p>	<p>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:</p>

	TMU før 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.	Kravet om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder såfremt: a) Der er 0-30 % almene boliger i skoledistriktet <i>og</i> lokalplanen samtidig indebærer en omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse. 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.