



5. december 2018

Sagsnr.
2018-0295610Dokumentnr.
2018-0295610-6Sagsbehandler
Helle Bay**Bilag 6 Almene boliger**

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

Startredegørelse for lokalplanforslag Hermodsgade		
Nørre Fælled Skole skoledistrikt		
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	x	31%
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	Ca. 5.800 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 1.450 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles		

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger ikke anvendes i denne lokalplan.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Lokalplanforslaget giver mulighed for op mod 5.800 m² ungdomsboliger.

Der stilles ikke krav om almene boliger. Dette skyldes, at området ligger i Nørre Fælled skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 31 %. Det betyder, at det i henhold til Kommuneplan 2015 er et område, hvor der som udgangspunkt ikke kræves yderligere almene boliger. Endvidere skyldes det, at lokalplanområdet ligger i et udsat byområde. Endelig at boligetagearealet i lokalplanen på ca. 5.800 m². Forvaltningens nuværende praksis er, at kravet først stilles, hvis boligetagearealet i lokalplanen overstiger 8.000 m², så der kan stilles krav om mindst 2.000 m² almene boliger.

Byplan VestNjalsgade 13
2300 København SEAN 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 praksis (se appendiks herom nedenfor). Begrundelsen for at stille krav om almene boliger er, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer, med f.eks. ungdomsboliger og/eller familieboliger i kvarteret og med henblik på en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Såfremt der stilles krav om almene boliger forudsættes det at der afsættes supplerende grundkapitalmidler i forbindelse med de kommende budgetforhandlinger.

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.

Appendiks om retningslinjer i Kommuneplan 2015 og praksis for krav om almene boliger i lokalplaner

Kommuneplan 2015 har en målsætning om, at de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i visse lokalplaner skal benyttes således, at det medvirker til at sikre mere blandede boligformer 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.

Kommuneplanens retningslinjer angiver:

1. at det som udgangspunkt vil være meget relevant at stille kravet, hvis der mindre end 20 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt,
2. at det må bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper, hvis der er mellem 20 og 30 pct. almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt,
3. at et krav om almene boliger som udgangspunkt ikke er relevant, hvis der er mere end 30 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, da det modarbejder målet om en blandet by.
4. at det er 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, hvis der er tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning.

Det er desuden Teknik- og miljøforvaltningens praksis på området:

1. at kravet om almene boliger kun stilles, hvis den relevante lokalplan rummer mindst 8.000 m² ny boligbyggeret, således at der mindst kan stilles krav om 2.000 m² almene boliger.

2. at kravet om almene boliger ikke stilles i områder, der er udpeget som udsat boligområde i Politik for Udsatte boligområder 2017.

3. at der ikke stilles krav om bestemte almene boligtyper i lokalplaner – selvom det er en mulighed efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 9.

Kravet kan ikke stilles i områder, hvor der en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.