



5. februar 2019

Sagsnr.
2018-0328376Dokumentnr.
2018-0328376-6Sagsbehandler
Hanne Holmberg Stolz**Bilag 5 Almene boliger – Forslag til tillæg 1 til lokalplan 312
Studivestvej**

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

Skoledistriktets navn	Den Classenske Legatskole	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %	x	1 %
20 – 30 %		
Over 30 %		
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	1.100 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	275 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	1 %	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

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

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 tilføre 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.

Byplan VestNjalsgade 13
2300 København SEAN nummer
5798009809452

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.

I denne sag vil der kunne stilles krav om 275 m² almene boliger, hvilket er så få, at der er ekstra risiko for overtagelsespligt.

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

	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>1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet</p> <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 bruttoetagemeter 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>
	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:
2) Boligarealets størrelse i lokalplanen	Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis	Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til

Kriteriet indgår i Teknik- og Miljøforvaltningens praksis	lokalplanen rummer i alt minimum 8.000 nye bruttoetagemeter til boliger.	boliger.
	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:	For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:
3) Placering i forhold til udsatte byområder 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 og lokalplanen samtidig indebærer en omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse. b) <i>eller</i> der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet og lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger og <i>derudover</i> indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.