Bilag 4

MULIGHED FOR AT STILLE KRAV OM ALMENE BOLIGER

FORSLAG TIL LOKALPLAN JORISVEJ II

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

Skoledistriktets navn	Skolen ved Sundet	
Nuværende andel af almene boliger i skoledistriktet	17 %	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis startredegørelsens byggeret anvendes (byudviklingsområder skal andelen af almene boliger beregnes ved fuld udbygning)	0-30 %	x
	Over 30 %	
Ligger startredegørelsen helt eller delvist i et udsat byområde?	Nej	
Samlet m2 etageareal byggeret til nye boliger i startredegørelsen	20.700 m^2	
Forventes lokalplanen at muliggøre et element af omdannelse af erhvervsformål til helt eller delvist boligformål?	Ja	
Ligger lokalplanen i et byudviklingsområde, som defineret i Kommuneplan 2019, så der skal tages højde for den forventede andel almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området?	Nej	
Antal m^2 almene boliger, der kan stilles krav om	5.225 m^2	

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling og planfaglige begrundelse

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at kommunen anvender planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af boligetagearealet fastlægges til almene boliger.

Minimumsstørrelse

Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger som udgangspunkt over minimumsgrænsen på 3.200 m^2, som Teknik- og Miljøudvalget har fastlagt som forvaltningens praksis. Det fremgår af kommunens Administrationsgrundlag for Almene boliger, at den almene boligsektor i København ved aftale med kommunen har tilsluttet sig, at de kan bygge almene boliger, hvis der som minimum afsættes 800 m^2 til dette formål.

Andelen af almene boliger i skoledistriktet

Da lokalplanen ligger i et skoledistrikt, der ved fuld udbygning vil have 0-30 % almene boliger, stilles kravet om almene boliger.

Boligtyper

Der forventes opført ca. 70 almene plejeboliger.

Enhed for Almene Boliger informerer bygherre om rammebetingelser og kommunale vilkår for almene boliger.

Ældreboliger

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal involveres i forhold til finansieringen af opførelse af ældreboliger og afklaring af deres arealmæssige behov.

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 grunden, eller hvis Borgerrepræsentationen ikke kan give tilsagn om økonomisk støtte til de almene boliger. 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 almene boliger udover, hvad der normalt følger af forvaltningens praksis som fastlagt i kommunens Administrationsgrundlag for Almene boliger (se skemaet nedenfor).

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

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

Mulighed for at stille ændringsforslag til et mindre krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles krav om en mindre andel af almene boliger end 25 %.

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 for eksempel 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.

Administrationsgrundlag for anvendelse af kravet om 25 % almene boliger i nye lokalplaner

1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet
Ved 0-30 % almene familieboliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt.

Ved over 30 % almene familieboliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt, hvis kravet om almene boliger vurderes at bidrage til en blandet by. Dermed forstås, at det ændrer områdets sammensætning af almene boliger ved at skabe plads til almene familiebofællesskaber, almene ungdomsboliger eller almene ældre-/plejeboliger.

Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.

2) Boligarealets størrelse i lokalplanen
Krav om 25 % almene familieboliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer ny byggeret i alt minimum 3.200 bruttoetagemeter til boliger.

3) Placering i forhold til udsatte byområder
Kravet om 25 % almene familieboliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder, hvis det vurderes at bidrage til en blandet by. Dermed forstås, at det ændrer områdets sammensætning af almene boliger ved at skabe plads til almene familiebofællesskaber, almene ungdoms- eller almene ældre-/plejeboliger.

4) Udmøntning af kommunal grundkapital og fortætning på almene matrikler
Ved 0-30 % almene familieboliger i skoledistriktet kan der som udgangspunkt opnås økonomisk støtte til etablering af nye almene boliger.

Ved over 30 % almene familieboliger i skoledistriktet og/eller i udsatte byområder kan der som udgangspunkt gives kommunal grundkapital til fortætning med nye almene boliger, hvis fortætningen med de almene boliger vurderes at bidrage til en blandet by. Dermed forstås, at det ændrer områdets sammensætning af boliger ved at skabe plads til private boliger og/eller almene familiebofællesskaber, almene ungdomsboliger eller almene ældre-/plejeboliger.

Hvis projektet omhandler etablering af tagboliger i forbindelse med en større renovering, kan der ydes støtte til nye almene boliger uanset beliggenhed i byen.

Dette skal understøtte, at der kan fastholdes billige boliger i de eksisterende almene boligafdelinger.