Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Teknik- og Miljøforvaltningen

Notat

Bilag 6 Mulighed for at stille krav om almene boliger

3. juni 2021

Sagsnummer
2019-0295819

Dokumentnummer
2019-0295819-5

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

Skoledistriktets navn	Skolen ved Sundby	
Nuværende andel af almene boliger i skoledistriktet	20 %	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis lokalplanforslagets byggeret anvendes	0-30 %	x
	Over 30 %	
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Nej	
Samlet m² etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	Ca. 8.939 m²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 2.297 m²	

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger som udgangspunkt over minimumsgrænsen på 3.200 m², 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 m² til dette formål.

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

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

Kommunens bidrag til finansieringen af de almene boliger dækkes gennem den af Borgerrepræsentationen besluttede samlede bevilling til kommunal grundkapital.

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Byplan Syd
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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.

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 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: 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. 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 boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen giver mulighed for i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.
3) Placering i forhold til 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) *eller* der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet *og* lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger *og derudover* indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.