KØBENHAVNS KOMMUNE
Teknik- og Miljøforvaltningen
Byens Udvikling

NOTAT

18. juni 2019

Sagsnr.
2019-0110884

Dokumentnr.
2019-0110884-10

Sagsbehandler
Mette Mejdal Christiansen

Bilag 5 Almene boliger - Forslag til lokalplan "Sundparken"

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

Skoledistriktets navn	Lergravsparkens Skole	
Andel almene boliger i skoledistriktet		**Den præcise andel**
Lavere end 20 %		
20 – 30 %	x	21
Over 30 %		
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Nej	
Samlet etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	2.000 m^2	
Antal m^2 almene boliger, der kan stilles krav om	500 m^2	

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling
Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at stille krav om, at op til 25 % af nye boliger fastlægges til almene boliger, ikke udnyttes.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen
Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger under minimumsgrænsen på 3.200 m^2, som gælder for lokalplanforslag, der fremlægges første gang for Teknik- og Miljøudvalget efter den 9. april 2019, jf. beslutning i Teknik- og Miljøudvalget den 8. april 2019, hvor det nye administrationsgrundlag for anvendelse af krav om almene boliger i lokalplaner blev vedtaget. Hvis lokalplanforslaget havde været fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget før den 9. april 2019, ville vurderingen af dette punkt have været det samme, da minimumsgrænsen tidligere var 8.000 m^2.

Det kan bemærkes, at den almene bygherre ønsker at opføre 100 pct. almene boliger i form af et seniorbofællesskab med 22 boliger. Plejecentret opføres tillige som et alment plejecenter, men er i lokalplanen fastlagt som institution, og indgår derfor ikke i opgørelsen af byggeret til nye boliger.

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

Der er reserveret finansiering til projektet med seniorbofællesskab i form af kommunal grundkapital til de almene boliger inden for den af Borgerrepræsentationen besluttede bevilling. Anlægsfinansieringen af det nye plejecenter indgår i Sundheds- og Omsorgsudvalgets moderniseringsplan, som er finansieret via tidligere budgetaftaler.

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, eller hvis der ikke kan opnås støttetilsagn. 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.
Forvaltningen har etableret kontakt mellem grundejer og et alment boligselskab, og det forventes, at det almene boligselskab vil købe grunden, og Københavns Kommune forventes at kunne give støttetilsagn.

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.

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

	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 *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.