

Sagsnr.
2018-0125587Dokumentnr.
2018-0125587-6**Bilag 8 - Almene boliger**

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

Lokalplanens status og navn	<i>Lokalplanforslag Sydhavnsgade</i>	
Skoledistriktets navn	<i>Ellebjerg</i>	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	X	52
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	<i>Ca. 79.000 m²</i>	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	<i>Ca. 19.750 m²</i>	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	<i>Ca. 50 %</i>	

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

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

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

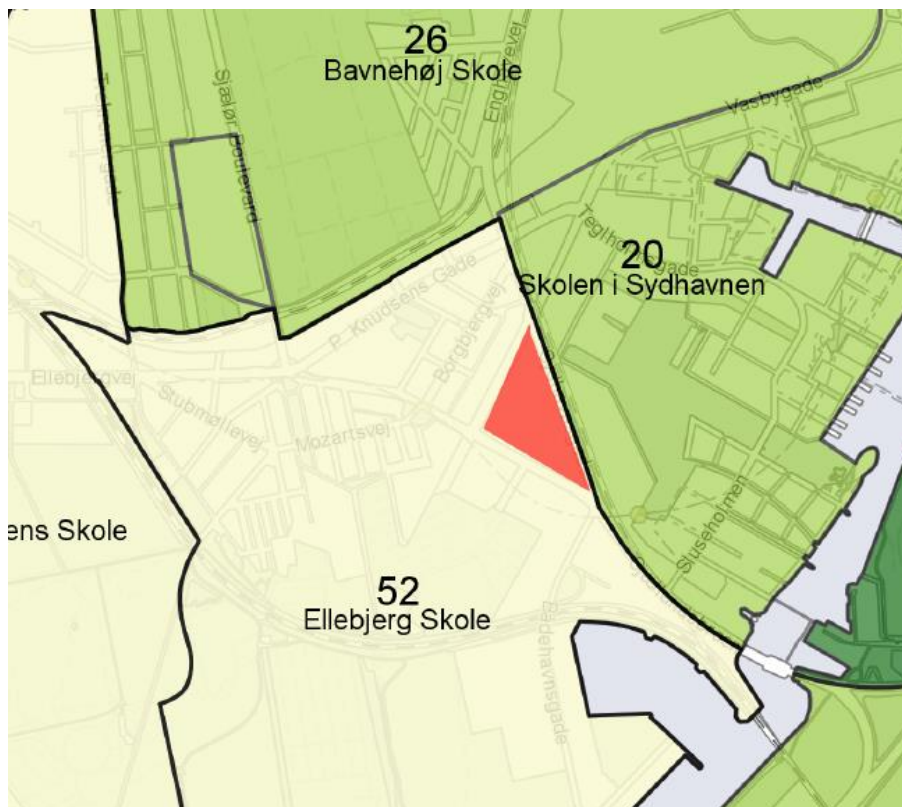
Lokalplanområdet ligger i et skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør over 30 %, og hvor der jf. kommuneplanens retningslinjer, som udgangspunkt ikke skal stilles krav om almene boliger.

Lokalplanområdet grænser imidlertid op til et skoledistrikt (Skolen i Sydhavnen), hvor den almene boligandel udgør 20 %, og hvor der jf. kommuneplanens retningslinjer ville skulle stilles krav om almene boliger. Herudover planlægges der for nye skoler på Sluseholmen og i forbindelse med udvikling af Bådehavns kvarteret, hvilket kan medføre ændringer af skoledistrikterne og af boligsammensætningen i disse. Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer på den baggrund, at et krav om 25 % almene boliger i lokalplanområdet Sydhavnsgade vil bidrage til en blandet by.

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen har tilkendegivet, at forvaltningen har interesse i at etablere et plejecenter i lokalplanområdet, hvilket vil tælle med som del af de almene boliger. Grundejer er i dialog med Sundheds- og Omsorgsforvaltningen herom. Den resterende del vil blive etableret som almene

Byplan VestNjalsgade 13
2300 København SEAN nummer
5798009809452

familieboliger og ungdomsboliger. Fastsættelse af krav om almene boliger vil således samtidig medvirke til en variation af boligtyper i området.



Kort over skoledistrikter i området med andel af almene boliger. Lokalplanområdet er vist med rødt og ligger i skoledistrikt for Ellebjerg Skole, hvor andelen af almene boliger udgør 52 %. Lokalplanområdet grænser op til skoledistrikt for Skolen i Sydhavnen, hvor andelen af almene boliger udgør 20 %.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

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

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 %. Begrundelsen for at ændret kravet til almene boliger er, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en mere blandet sammensætning af boligformer og med henblik på en bedre fordeling af almene boliger i byen.

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.