

MULIGHED FOR AT STILLE KRAV OM ALMENE BOLIGER

FORSLAG TIL LOKALPLAN VERMUNDSGADE

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

Skoledistriktets navn	Nørre Fælled Skole
Nuværende andel almene familieboliger i skoledistriktet	22 %
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Ja
Samlet m ² etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	19.847 m ²
Forventes lokalplanen at muliggøre et element af omdannelse af erhvervsformål til helt eller delvist boligformål?	Nej
Antal m ² almene boliger, der kan stilles krav om	4.962 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, 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.

Udsat byområde

Lokalplanforslaget ligger helt i et udsat byområde.

Kravet om almene boliger stilles for at bidrage til en blandet by, så det udsatte byområdes sammensætning af almene boliger, ændres ved at skabe plads til al-



mene familiefællesskaber, almene ungdomsboliger og/eller almene ældre-/plejeboliger. Begrundelsen er at det vil være gavnligt for området at opføre almene ungdomsboliger for at tilføre området flere unge under uddannelse samt mulighed for at opføre almene fællesskaber.

Andelen af almene familiebøliger i skoledistriktet

Da lokalplanforslaget ligger i et skoledistrikt med 0-30 % almene familiebøliger, stilles kravet om almene bøliger. Ved fuld udnyttelse af lokalplanens byggeret til nye bøliger vil andelen af almene familiebøliger fortsat være højst 30 %.

Boligtper

Der forventes opført mindst to almene boligtper, herunder familiebøliger og ungdomsbøliger.

Område for Almene bøliger informerer bygherre om rammebetingelser og kommunale vilkår for almene bøliger.

Grundkapital

Kommunens bidrag til finansieringen af de almene bøliger dækkes gennem den af Borgerrepræsentationen besluttede samlede bevilling til kommunal grundkapital, som afsættes i forbindelse med budgetforhandlingerne. Grundkapital til plejeboliger afsættes i forbindelse med indstilling om tilsagn til plejehjem.

Krav om overtagelse

Når en lokalplan forbeholder en ejendom til almene bøliger, 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 bøliger. 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 et mindre krav om almene bøliger

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

Det er således muligt at stille ændringsforslag om, at der ikke skal stilles krav om en bestemt andel almene bøliger, 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 bøliger 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 bøliger 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.

Særlige forhold

Med forslag til lokalplan Vermundsgade forudsættes nedrivning af 7.250 m² eksisterende almene boliger, for at gøre plads til nye forbindelser og åbninger samt fortætning med serviceerhverv og private boliger.

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

1) Andelen af almene familieboliger 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 det understøtter den blandede by ved at tilføre andre boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.

Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene familieboliger 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, hvis det vurderes at bidrage til en blandet by.