

Bilag 5 Almene boliger – Forslag til tillæg 1 til lokalplan Nuuks Plads Metrostationsplads

Dette bilag vedlægges, fordi planlovens mulighed for at kræve 25 % almene boliger kan anvendes i dette forslag til tillæg lokalplan nr. nr. 489 Nuuks Plads Metrostationsplads

Skoledistriktets navn	<i>Blågårdskole</i>	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %	x	15 %
20 – 30 %		
Over 30 %		
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Nej	
Samlet etageareal byggeret til nye boliger i startredegørelsen	<i>Min 4.000 m² - maks. 5.000 m²</i>	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	<i>Min 1.000 m² - min. 1.250 m²</i>	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve at op til 25 % af nye boliger fastlægges til almene boliger.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Det nye boligetageareal ventes at udgøre mere end 3.200 m². Området ligger ikke i et udsat byområde jf. Politik for Udsatte Byområder og andelen af almene boliger i skoledistriktet er under 30 pct. Forvaltningen indstiller derfor, med henvisning til det politisk vedtagne administrationsgrundlag for anvendelse af almenboligkravet, at der stilles krav om 25 pct. almene boliger i lokalplanen.

Minimumsstørrelsen

Det samlede etageareal for nye boliger i startredegørelsen ligger over minimumsgrænsen på 3.200 m², som gælder for startredegørelser, der fremlægges første gang for Teknik- og Miljøudvalget efter den 9. april 2019, hvor forvaltningens nye praksis trådte i kraft efter udvalgsbeslutningen den 8. april. Hvis startredegørelsen havde været fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget før den 9. april 2019, ville vurderingen af dette punkt have været anderledes, da minimumsgrænsen tidligere var 8.000 m².

Udsat byområde

Startredegørelsen ligger ikke i udsat byområde.

Andelen af almene boliger i skoledistriktet

Da startredegørelsen er i et skoledistrikt med 0-30 % almene boliger, stilles kravet om almene boliger.

Supplerende vurderinger

Der forventes opført i størrelsesordenen 20-25 ungdomsboliger med delvist boligsocial anvisning.

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

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.

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 vedtages under Kommuneplan 2019, gælder følgende:	
	• 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) <i>enten</i> 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) <i>eller</i> 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 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	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) <i>eller</i> der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet <i>og</i> lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger <i>og derudover</i> indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.
--	--	--