

MULIGHED FOR AT STILLE KRAV OM ALMENE BOLIGER

FORSLAG TIL LOKALPLAN SUNDMOLEN ØST

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

Skoledistriktets navn	Langelinieskolen
Nuværende andel almene familieboliger i skoledistriktet	5 %
Ligger [lokalplanforslaget/startredegørelsen] helt eller delvist i et udsat byområde?	Nej
Samlet m ² etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	29.800 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	7.450 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.

Andelen af almene familieboliger i skoledistriktet

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



Boligtyper

Der forventes opført almene boliger, med blandede boligtyper, herunder familieboliger, ungdomsboliger, boliger til socialt udsatte.

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

Grundkapital

Kommunens bidrag til finansieringen af de almene boliger 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.

Boliger til socialt udsatte

Socialforvaltningen skal involveres i forhold til finansieringen af opførelse af boliger til socialt udsatte og afklaring af deres arealmæssige behov. Dette sker gennem dialog med Område for Almene boliger.

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.

Kommunen risikerer jf. planlovens § 48, stk. 4 at stå med en overtagelsespligt, såfremt kravet medfører, at ejendommen ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde.

Mulighed for at stille ændringsforslag til et mindre krav om almene boliger

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

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 %. Det kan for eksempel begrundes med, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en bedre fordeling af almene boliger 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 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.

Særlige forhold

Iht. tidligere indgået partnerskabsaftale, der er indgået om udviklingen af Sundmolen, er By & Havn forpligtet til at sikre 20 % almene boliger på hele Sundmolen og Levantkaj Vest. Der er endnu ikke opført almene boliger på Sundmolen, men der udlægges 25 % i lokalplantillægget, og der forventes opført almene boliger i lokalplanområdet, så det samlet set udgør ca. 20 % af den samlede boligmasse på Sundmolen. Evt. rest overføres til Levantkaj.

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.