



2. april 2019

Sagsnr.
2018-0245258Dokumentnr.
2018-0245258-3**Bilag 5 Almene boliger**

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

Skoledistriktets navn	Vigerslev Allés Skole (1) og Kirsebærhavens Skole (2)	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %	x	14 % (1)
20 – 30 %		
Over 30 %	x	32 % (2)
Ligger lokalplanområdet helt eller delvist i et udsat byområde	Nej	
Samlet etageareal til nye boliger i henhold til startregørelsen	Op til ca. 50-55.000 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Op til ca. 12.500 – 13.750 m ²	

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, anvendes.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Området ligger i to forskellige skoledistrikter, hvor den almene boligandel udgør henholdsvis 14 og 32 %. Skoledistrikternes afgrænsning fremgår af kortet på side 4.

I den del af området, der ligger i Vigerslev Allés Skoles skoledistrikt, hvor boligandelen er 14 %, forventes der opført op til 10.000 m² boliger. I den del af området, der ligger i Kirsebærhavens Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 32 %, forventes der opført 40-45.000 m² boliger. Der er således tale om mindst 50.000 m² boliger kombineret med en omdannelse fra erhverv til boliger set for området under ét. Da lokalplanen vil blive endeligt vedtaget efter vedtagelse af Kommuneplan 2019, stilles der krav om almene boliger i henhold til gældende retningslinjer og forvaltningspraksis, som angivet i nedenstående tabel.

Byplan VestNjalsgade 13
2300 København SEAN nummer
5798009809452

I det videre arbejde med lokalplanforslaget vil det blive vurderet nærmere hvilke typer almene boliger, der vil være behov for i det aktuelle område.

Der vil skulle søges supplerende kommunal medfinansiering til etablering af de almene boliger i forbindelse med budgetforhandlingerne efter lokalplanens endelige vedtagelse.

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.

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 lokalplaner, der forventes endeligt vedtaget inden ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2019 i december, gælder følgende:	For lokalplaner, 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	<ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>Der tages i</p>	<ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> 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. <p>Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved</p>

	byudviklingsområder højde for den almene andel ved fuld udbygning af området.	fuld udbygning af området.
2) Boligarealets størrelse i lokalplanen	For lokalplanforslag fremlagt første gang for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:	For lokalplanforslag fremlagt første gang 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 fremlagt første gang for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:	For lokalplanforslag fremlagt første gang 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: <ul style="list-style-type: none"> a) Der er 0-30 % almene boliger i skoledistriktet <i>og</i> 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.

