



Bilag 4 - Almene boliger - Forslag til lokalplan Provstevej kvarteret

28. november 2021

Sagsnummer
2021-0377683

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

Dokumentnummer
2021-0377683-7

Skoledistriktets navn	Tagensbo Skole	
Nuværende andel af almene boliger i skoledistriktet	27 %	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis lokalplanforslagets byggeret anvendes	0-30 %	x
	Over 30 %	
Ligger lokalplanforslaget helt eller delvist i et udsat byområde?	Ja, helt	
Samlet m² etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	Delomr. I	max. 1.000 m ² pr. projekt
	Delomr. II	max. 1.000 m ² pr. projekt
	Delomr. V	max. 1.000 m ² pr. projekt
	Delomr. V,a	5.823 m ² pr. projekt
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Delomr. I	max. 250 m ² pr. projekt
	Delomr. II	max. 250 m ² pr. projekt
	Delomr. V	max. 250 m ² pr. projekt
	Delomr. V,a	1.456 m ² pr. projekt

Hele lokalplanområdet ligger i et udsat byområde.

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling

Delområde V, underområde a

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at kommunen anvender planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af boligetagearealet fastlægges til almene boliger for delområde V, underområde a.

Det samlede etageareal for nye boliger i delområde V, underområde a ligger som udgangspunkt over minimumsgrænsen på 3.200 m², som Teknik- og Miljøudvalget har fastlagt som forvaltningens praksis. Det fremgår af kommunens Administrationsgrundlag for anvendelse af krav om almene boliger (BR 9. maj 2019), 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.

Da skoledistriktet har 0-30 % almene boliger og lokalplanforslaget i delområde V, underområde a desuden indeholder et element af omdannelse fra erhvervsformål til helt eller delvist boligformål, stilles kravet om almene boliger i delområde V, underområde a.

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

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

Delområde I, II og V

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at kommunen ikke anvender planlovens mulighed for at kræve, at 25 % af boligetagearealet fastlægges til almene boliger for delområde I, II, og V.

Det samlede etageareal for nye boliger i delområde I, II og V ligger som udgangspunkt under minimumsgrænsen på 3.200 m². For delområderne udover delområde V underområde a, gælder at byggeri over 1.000 m² vil forudsætte supplerende lokalplan.

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.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Lokalplanens underområder er ikke en del af en samlet udvikling af området, ligger i forskellige kommuneplanrammer og har forskellige planmæssige forudsætninger. På denne baggrund vurderer forvaltningen ikke at det vil være planmæssigt hensigtsmæssigt at stille et samlet krav om almene boliger for lokalplanen under ét og der stilles derfor ikke krav om almene boliger i delområde I, II og V, hvor der muliggøres henholdsvis ca. 250m² nye boliger pr. matrikel, hvilket er væsentligt under minimumsgrænsen på 3.200m². Forvaltningen vurderer at et samlet krav om almene boliger vil gøre det sværere at gennemføre de uafhængige projekter i de forskellige områder, da de almene boliger ikke

vil kunne realiseres i delområde I, II og V på grund af det lille omfang af byggeri.

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles et samlet krav om almene boliger for hele lokalplanen.

En fravigelse i den konkrete sag kan for eksempel begrundes med en overordnet vurdering af behovet for yderligere almene boliger i byen generelt eller ønsket om at tilføje området almene boligtyper, som ikke i væsentligt omfang findes der i forvejen, for på den måde at opnå mere blandede boligformer og/eller en bedre fordeling af almene boliger i byen.

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.

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.

Administrationsgrundlag for anvendelse af kravet om 25 % almene boliger i nye lokalplaner (vedtaget af BR 9. maj 2019):

<p>1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet</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) <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. <p>Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.</p>
<p>2) Boligarelets størrelse i lokalplanen</p>	<p>Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen giver mulighed for i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.</p>
<p>3) Placering i forhold til udsatte byområder</p>	<p>Kravet om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder såfremt:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 og lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger og <i>derudover</i> indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.