



Til Borgerrepræsentationen

8. marts 2018

Mulighed for at stille krav om almene boliger i lokalplan "Urbanplanen Syd"

Sagsnr.
2017-0327276

Dokumentnr.
2017-0327276-12

Sagsbehandler
Mette Mejdal Christiansen

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af lokalplan "Urbanplanen Syd" den 26. februar 2018 ønskede udvalget inden behandling i Økonomiudvalget en redegørelse for muligheden for at stille krav om almene boliger i det byggeri, som 3B bygger.

Mulighed for almene boliger i det byggeri som 3B bygger

Alle arealer i lokalplan "Urbanplanen Syd" er kommunalt ejede, og der er ikke planer om, at boligforeningen 3B bygger boliger inden for lokalplan Urbanplanen Syd. 3B ejer et areal med byggeret ved siden af lokalplan Urbanplanen Syd. Det areal er lokalplanlagt med lokalplan Solvangkvarteret, som blev endelig vedtaget i Borgerrepræsentationen den 26. maj 2016. Der er ikke stillet krav om almene boliger i lokalplan Solvangkvarteret.

Det kan oplyses, at kommunen er i dialog med boligforeningen 3B om at etablere almene familie- og ungdomsboliger i Solvangkvarteret. Solvangkvarteret forventes således at komme til at indeholde 100 % almene boliger, når det er fuldt udbygget. Samlet set forventes nybyggeriet af boliger i de to lokalplanområder, Urbanplanen Syd og Solvangkvarteret, således at udgøre ca. 38 % almene boliger.

Mulighed for at stille krav om almene boliger i Urbanplanen Syd

Da Lokalplan Urbanplanen Syd blev igangsat (BR 20. august 2015) fremgik det, at grunden som Urbanplanen Syd omhandler, skal udbydes til salg til private boliger og detailhandel. Det blev vurderet, at plankravet om 25 % almene boliger ikke skulle stilles i Urbanplanen Syd, da der er en høj andel af almene boliger i nørområdet i forvejen, og da kommunens målsætning om 20 % almene boliger i området samlet set er opnået.

Planloven giver mulighed for at stille krav om 25 % almene boliger. Et sådant krav om almene boliger inden for lokalplanområdet skal planmæssigt begrundes, da enhver planmæssig regulering skal have en planfaglig og saglig begrundelse. Københavns Kommune har som mål at fastholde de almene boligers andel af byens boligmasse, som er 20 %. Er der mellem 20 og 30 % almene boliger i et lokalplanområdes skoledistrikt i forvejen, må relevansen af et lokalplankrav om almene boliger bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper. Urbanplanen Syd ligger lokalplanområdet i skoledistriktet Dyvekeskolen, hvor den almene boligandel udgør 25 %, hvorfor det,

Byplan Syd

Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN nummer
5798009809452

jf. kommuneplanen, beror på en konkret vurdering, hvorvidt der skal stilles krav om almene boliger.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at det er muligt inden for kommuneplanen og med en planmæssig begrundelse at stille krav om almene boliger i lokalplan Urbanplanen Syd. Forvaltningen anbefaler imidlertid ikke, at der stilles krav om almene boliger. Det skyldes, at salg til private boliger i Urbanplanen Syd understøtter en større variation af boligtyper og ejerformer i Urbanplanen i overensstemmelse med Udviklingsplanen for Urbanplanen.

Hvis et eventuelt ændringsforslag om almene boliger vedtages

Hvis et eventuelt ændringsforslag om almene boliger i Urbanplanen Syd vedtages, kan lokalplanforslaget ikke vedtages endeligt, og sagen skal sendes tilbage til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at lokalplanforslaget skal sendes i supplerende høring, idet der i hele lokalplanprocessen har været lagt til grund, at der er tale om private boliger. Hertil kommer, at ændringsforslaget skal i supplerende høring hos ejeren, Økonomiforvaltningen, samt forelægges Økonomiforvaltningen, således at forvaltningen kan foretage en økonomisk konsekvensvurdering, hvis ændringsforslaget vedtages i Borgerrepræsentationen.

Betydning for kommunalt grundsalg

Såfremt der stilles krav om 25 % almene boliger i lokalplanen, har det betydning for det kommunale grundsalg, hvor provenuet skal bidrage til finansieringen af flytning af institutioner.

I budgetaftalen for Budget 2016 (BR 1. oktober 2015) (A, B, C, F, I, O og V) indgår, at flytning af institutionerne finansieres af forventede indtægter på 60 mio. kr. fra salg af byggerettigheder langs Røde Mellevej. Det er ikke muligt umiddelbart at vurdere, om et salg til almene vil sikre, at der kan opnås det budgetterede provenu på 60 mio. kr. Det vil kræve, at der gennemføres en ny valuarvurdering, hvor de nye forudsætninger indgår.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør