



Bilag 6 Almene boliger

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

Lokalplanens status og navn	Lokalplanforslag Kvarteret ved Bella Center II	
Skoledistriktets navn	Ørestad Skole	
Andel almene boliger i skoledistriktet		Den præcise andel
Lavere end 20 %		
20 – 30 %		
Over 30 %	X	31 % 28 % inkl. LP 508
Etageareal til almene boliger i eksisterende lokalplan 508	Ca. 16.400 m ² (20 % af det samlede boligetageareal)	
Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen	56.700 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	20 % almene: 11.340 m ² 25 % almene: 14.175 m ²	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles	20 % almene: 27 % 25 % almene: 28 %	

Teknik- og miljøforvaltningens indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at der kræves op til 20 % almene boliger i denne lokalplan.

Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen

Udviklingen omkring Bella Center blev igangsat med udviklingen af en masterplan, der dannede grundlag for lokalplan 508 ”Kvarteret ved Bella Center”. Lokalplanen blev vedtaget i 2014. I forbindelse med lokalplanen blev der udarbejdet en partnerskabsaftale om, at 20 % af etagearealet (ca. 16.400 m²) skulle etableres som almene boliger, for at imødekomme Københavns Kommunes ønske om at boligudbuddet i hele København omfatter alle ejerformer, herunder almene boliger. Da partnerskabsaftalen blev indgået i 2014, var der ikke mulighed for at stille krav om almene boliger i lokalplaner.

I 2016, hvor det var muligt at kræve 25 % almene boliger i lokalplaner, blev der udarbejdet en lokalplan for den sydøstlige del af området. I den forbindelse blev der anlagt en praksis på baggrund af partnerskabsaftalen med krav om 20 % almene boliger.

Denne lokalplan adskiller sig ikke væsentligt fra de to foregående lokalplaner på en måde, der fordrer en praksisændring iht. tidligere aftaler om almene boliger.

Mulighed for at stille ændringsforslag til krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles andre krav til almene boliger end hvad der normalt følger af praksis (se appendiks herom nedenfor). En fravigelse i den konkrete sag kan begrundes med en overordnet vurdering af behovet for yderligere almene boliger i

byen generelt, for på den måde at opnå mere blandede boligformer i byen.

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

Appendiks om retningslinjer i Kommuneplan 2015 og praksis for krav om almene boliger i lokalplaner

Kommuneplan 2015 har en målsætning om, at de lovmæssige muligheder for at stille krav om en andel af almene boliger i visse lokalplaner skal benyttes således, at det medvirker til at sikre mere blandede boligformer i byen og i de enkelte kvarterer.

Ved planlægning af områder med nye boliger skal det derfor konkret vurderes, om et krav om en andel af almene boliger vil medføre en mere blandet sammensætning af boligformer i kvarteret og medvirke til en bedre fordeling af almene boliger i byen.

Kommuneplanens retningslinjer angiver:

1. at det som udgangspunkt vil være meget relevant at stille kravet, hvis der mindre end 20 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt,
2. at det må bero på en konkret vurdering af samspillet med det øvrige skoledistrikts boligsammensætning i forhold til både ejerformer og boligtyper, hvis der er mellem 20 og 30 pct. almene boliger i lokalplansområdets skoledistrikt,
3. at et krav om almene boliger som udgangspunkt ikke er relevant, hvis der er mere end 30 pct. almene boliger i lokalplanområdets skoledistrikt, da det modarbejder målet om en blandet by.
4. at det er relevant at se på, hvilke boligtyper der i øvrigt forventes og hvor høj andelen af almene boliger forventes at være ved den endelige udbygning af området, hvis der er tale om byudviklingsområder, hvor der er planlagt en større udbygning.

Det er desuden Teknik- og miljøforvaltningens praksis på området:

1. at kravet om almene boliger kun stilles, hvis den relevante lokalplan rummer mindst 8.000 m² ny boligbyggeret, således at der mindst kan stilles krav om 2.000 m² almene boliger.
2. at kravet om almene boliger ikke stilles i områder, der er udpeget som udsat boligområde i Politik for Udsatte boligområder 2017.
3. at der ikke stilles krav om bestemte almene boligtyper i lokalplaner – selvom det er en mulighed efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 9.

Kravet kan ikke stilles i områder, hvor der en lokalplan, der allerede har udlagt området til boliganvendelse.