



Notat

Bilag 5 Almene boliger

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

9. oktober 2019

Sagsnummer
2018-0245263

Dokumentnummer
2018-0245263-3

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 lokalplanforslaget	Ca. 46-53.600 m ²	
Antal m² almene boliger, der kan stilles krav om	Ca. 11.500 -13.400 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 3.

I den del af området, der ligger i Vigerslev Allés Skoles skoledistrikt, hvor boligandelen er 14 %, forventes der opført ca. 5.000 m² boliger. I den del af området, der ligger i Kirsebærhavens Skoles skoledistrikt, hvor den almene boligandel udgør 32 %, forventes der opført ca. 45.000 m² boliger. Der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet. Da lokalplanforslaget imidlertid samlet indeholder ny byggeret til mindst 50.000 m² boliger og desuden indeholder et element af omdannelse fra erhvervsformål til helt eller delvist boligformål, stilles kravet om almene boliger.

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

Byens Udvikling
Byplan Vest
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

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 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.

Administrationsgrundlag for anvendelse af kravet om 25 % almene boliger i nye lokalplaner:

1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet	<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>
2) Boligarealets størrelse i lokalplanen	<p>Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen giver mulighed for i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.</p>
3) Placering i forhold til udsatte byområder	<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.

