

MULIGHED FOR AT STILLE KRAV OM ALMENE BOLIGER

FORSLAG TIL LOKALPLAN FISKETORVET II

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

Skoledistriktets navn	Skolen i Sydhavnen	
Nuværende andel af almene boliger i skoledistriktet	15 %	
Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis lokalplanforslagets byggeret anvendes	0-30 %	x
	Over 30 %	
Ligger lokalplanområdet helt eller delvist i et udsat byområde?	Nej	
Samlet m2 etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	9.300 m ²	
Forventes lokalplanen at muliggøre et element af omdannelse af erhvervsformål til helt eller delvist boligformål?	Ja	
Ligger lokalplanen i et byudviklingsområde, som defineret i Kommuneplan 2019, så der skal tages højde for den forventede andel almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området?	Nej	
Antal m2 almene boliger, der kan stilles krav om	2.325 m ²	

Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling og planfaglige begrundelse

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

Minimumsstørrelse

Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger som udgangspunkt over minimumsgrænsen på 3.200 m², som Teknik- og Miljøudvalget har fastlagt som forvaltningens praksis. Det fremgår af kommunens



Administrationsgrundlag for almene Boliger, 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 desuden indeholder et element af omdannelse fra erhvervsformål til helt eller delvist boligformål, stilles kravet om almene boliger.

Andelen af almene boliger i skoledistriktet

Da lokalplanforslaget ligger i et skoledistrikt, der ved fuld udbygning vil have 0-30 % almene boliger, stilles kravet om almene boliger.

Boligtper

Der forventes opført 1-2 almene boligtyper, herunder familieboliger og eventuelt ungdomsboliger.

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

Grundkapital

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

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

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

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles krav om almene boliger, udover hvad der normalt følger af forvaltningens praksis som fastlagt i kommunens Administrationsgrundlag for almene boliger (se skemaet nedenfor).

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 tilføre 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.

Mulighed for at stille ændringsforslag til et mindre krav om almene boliger

Der kan med en saglig, planmæssig begrundelse stilles krav om en mindre andel af almene boliger end 25 %.

Det er således muligt at stille ændringsforslag om, at der ikke skal stilles krav om en bestemt andel almene boliger, eller en andel som er mindre end 25 %. Det kan for eksempel begrundes med, at det efter en konkret vurdering vil kunne medvirke til at skabe en bedre fordeling af almene boliger i byen, og dermed en mere blandet sammensætning af boligformer.

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.

Særlige forhold

Da lokalplanforslaget er fleksibelt med hensyn til, om der bygges boliger og om omfanget heraf op til 9.200 m², er der ikke sikkerhed for, at der kommer almene boliger.

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

1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet

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:

- 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 tilføje andre boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.

Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.

2) Boligarealets størrelse i lokalplanen

Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen giver mulighed for i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.

3) Placering i forhold til udsatte byområder

Kravet om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder såfremt:

- a) Der er 0-30 % almene boliger i skoledistriktet og lokalplanen samtidig indebærer en omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.

- b) *eller* der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet og lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger og *derudover* indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.