

## MULIGHED FOR AT STILLE KRAV OM ALMENE BOLIGER

### FORSLAG TIL LOKALPLAN KVARTERET VED BELLA CENTER NORD

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

Skoledistriktets navn	Distrikt Ørestad	
Nuværende andel af almene boliger i skoledistriktet	9 %	
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 m <sup>2</sup> etageareal byggeret til nye boliger i lokalplanforslaget	Ca. 66.500 m <sup>2</sup> , inklusive plejehjem. I området er der i forvejen muliggjort ca. 11.500 m <sup>2</sup> boliger	
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 2024, så der skal tages højde for den forventede andel almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området?	Ja	
Antal m <sup>2</sup> almene boliger, der kan stilles krav om	23.620 m <sup>2</sup>	

### Teknik- og Miljøforvaltningens indstilling og planfaglige begrundelse

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at kommunen anvender planlovens mulighed til at kræve, at 20 % af den del af etagearealet, der konverteres fra erhverv til boliger, fastlægges til almene boliger. Det svarer til ca. 13.250 m<sup>2</sup>. Hertil kommer krav om 10.370 m<sup>2</sup> almene boliger, der mangler at blive etableret i



området omfattet af lokalplan 571 Kvarteret ved Bella Center II. De skulle have været etableret i et boligbyggefelt, der overføres fra lokalplan 571 til det aktuelle lokalplanområde.

Begrundelsen for forvaltningens indstilling er, at der i 2014 blev indgået en partnerskabsaftale mellem Københavns Kommune og grundejer i forbindelse med byudviklingen ved Bella Center om, at 20 % af boligetagearealet skulle etableres som almene boliger. Da partnerskabsaftalen blev indgået, var der ikke mulighed for at stille krav om almene boliger i lokalplaner. Partnerskabsaftalen er fortsat gældende. I de efterfølgende lokalplaner, hvor det var muligt at kræve 25 % almene boliger, blev der anlagt en praksis på baggrund af partnerskabsaftalen med krav om 20 % almene boliger. Den aktuelle lokalplan adskiller sig ikke fra de tre foregående lokalplaner på en måde, der fordrer en praksisændring i forhold til de tidligere aftaler om almene boliger.

### **Minimumsstørrelse**

Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger som udgangspunkt over minimumsgrænsen på 3.200 m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> til dette formål.

### **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.

### **Boligtyster**

Der forventes opført ca. 180 almene ældreboliger i et plejehjem. Desuden forventes der opført ca. 85 almene familieboliger. En andel heraf kan dog også blive opført som ungdomsboliger eller bofællesskab.

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.

### **Ældreboliger**

Sundheds- og Omsorgsforvaltningen skal involveres i forhold til finansieringen af opførelse af ældreboliger og endelig afklaring af deres arealmæssige behov.

### **Boliger til socialt udsatte**

Socialforvaltningen skal involveres i forhold til finansieringen af opførelse af boliger til socialt udsatte og afklaring af deres arealmæssige behov.

### **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

### **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**

### **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 tilføre 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.