



19. august 2019

Sagsnr.  
2018-0243431Dokumentnr.  
2018-0243431-6Sagsbehandler  
Helle Bay**Bilag 5 Almene boliger – Forslag til lokalplan ”Hermodsgade”.**

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

<b>Startredegerørelse for lokalplanforslag Hermodsgade</b>	
<b>Nørre Fælled Skole skoledistrikt</b>	
<b>Andel almene boliger i skoledistriktet</b>	<b>Den præcise andel</b>
Lavere end 20 %	
20 – 30 %	
Over 30 %	x 31%
<b>Samlet etageareal til nye boliger i lokalplanen</b>	Ca. 5.800 m <sup>2</sup>
<b>Antal m<sup>2</sup> almene boliger, der kan stilles krav om</b>	Ca. 1.450 m <sup>2</sup>
<b>Andel almene boliger i skoledistriktet, hvis kravet om almene boliger stilles</b>	

**Teknik- og miljøforvaltningens indstilling**

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at planlovens mulighed for at kræve op til 25 % nye boliger ikke anvendes i denne lokalplan.

**Forvaltningens planfaglige begrundelse for indstillingen*****Minimumsstørrelsen***

Det samlede etageareal for nye boliger i lokalplanforslaget ligger under minimumsgrænsen på 8.000 m<sup>2</sup>, som gælder for startredegerørelser, der har været fremlagt for Teknik- og Miljøudvalget inden den 9. april 2019, hvor forvaltningens nye praksis trådte i kraft efter udvalgsbeslutningen den 8. april. Hvis startredegerørelsen havde været førstegangsfremlagt for Teknik- og miljøudvalget efter den 9. april 2019, ville vurderingen af dette punkt have været anderledes, da minimumsgrænsen er ændret til 3.200 m<sup>2</sup>.

***Udsat byområde***

Lokalplanforslaget ligger helt i et udsat byområde. Da startredegerørelsen/ har været førstegangsfremlagt for Teknik- og Miljøudvalget før den 9. april 2019, følges den tidligere praksis for ikke at stille kravet om almene boliger. Hvis startredegerørelsen/ havde været førstegangsfremlagt for Teknik- og Miljøudvalget efter den 9.

**Byplan Vest**Njalsgade 13  
2300 København SEAN nummer  
5798009809452

april 2019 ville kravet ikke være blevet stillet, da startredegørelsen/lokalplanforslaget ikke kombinerer ny byggeret til mindst 50.000 m<sup>2</sup> boliger med omdannelse fra erhvervsformål til helt eller delvist boligformål.

#### ***Andel almene boliger i skoledistriktet***

Da lokalplanforslaget ligger i et skoledistrikt med over 30 % almene boliger, og da lokalplanen forventes endelig vedtaget efter de forventede retningslinjer i Kommuneplan 2019, stilles kravet ikke, da startredegørelsen / lokalplanforslaget ikke kombinerer ny byggeret til mindst 50.000 m<sup>2</sup> boliger med omdannelse fra erhvervsformål til helt eller delvist boligformål og da det heller ikke vurderes, at lokalplanen kan understøtte den blandede by ved at tilføre området andre almene boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.

#### **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 forvaltningens praksis (se skemaet herom nedenfor).

En fravigelse i den konkrete sag kan begrundes med en overordnet vurdering af behovet for yderligere almene boliger i byen generelt eller ønsket om at tilføre området almene typer, som ikke findes der i forvejen, for på den måde at opnå mere blandede boligformer eller en bedre fordeling af almene boliger 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.

#### **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.

#### **Oversigt over gældende retningslinjer og forvaltningspraksis for anvendelse af kravet om 25 % almene boliger i nye lokalplaner:**

<b>1) Andelen af almene boliger i skoledistriktet</b>	<b>For lokalplanforslag, der forventes endeligt vedtaget inden ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2019 i december, gælder følgende:</b>	<b>For lokalplanforslag, der forventes endeligt vedtaget efter ikrafttrædelsen af Kommuneplan 2019 i december, gælder følgende:</b>
<p>Kriteriet indgår i redegørelsesdelen om lokalisering af boliger i retningslinjerne for Kommuneplan 2015</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved 0-20 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger i lokalplaner som udgangspunkt.</li> <li>• Ved 20-30 % almene boliger i skoledistriktet foretages en konkret vurdering af, om kravet om 25 % almene boliger skal stilles.</li> <li>• Ved over 30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt ikke.</li> </ul> <p>Der tages i byudviklingsområder højde for den almene andel ved fuld udbygning af området.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Ved 0-30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt.</li> <li>• Ved over 30 % almene boliger i skoledistriktet stilles kravet om 25 % almene boliger som udgangspunkt, hvis lokalplanen: <ul style="list-style-type: none"> <li>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.</li> <li>b) <i>eller</i> det almene nybyggeri understøtter den blandede by ved at tilføre andre boligtyper end de eksisterende almene boligtyper.</li> </ul> </li> </ul> <p>Der tages i byudviklingsområder højde for andelen af almene boliger i skoledistriktet ved fuld udbygning af området.</p>
<b>2) Boligareals størrelse i lokalplanen</b>	<b>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:</b>	<b>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:</b>
<p>Kriteriet indgår i Teknik- og Miljøforvaltningens praksis</p>	<p>Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 8.000 nye bruttoetagemeter til boliger.</p>	<p>Krav om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt, hvis lokalplanen rummer i alt minimum 3.200 nye bruttoetagemeter til boliger.</p>
<b>3) Placering i forhold til udsatte byområder</b>	<b>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU før 9. april 2019 gælder følgende:</b>	<b>For lokalplanforslag førstegangs-fremlagt for TMU efter 9. april 2019 gælder følgende:</b>
<p>Kriteriet indgår i Teknik- og</p>	<p>Kravet om 25 % almene boliger stilles ikke i områder, der er udpeget</p>	<p>Kravet om 25 % almene boliger stilles som udgangspunkt i lokalplaner i udsatte byområder såfremt:</p>

<p>Miljøforvaltningens praksis</p>	<p>som udsatte byområder i Københavns Kommunes Politik for Udsatte Byområder.</p>	<p>a) Der er 0-30 % almene boliger i skoledistriktet <i>og</i> lokalplanen samtidig indebærer en omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.</p> <p>b) <i>eller</i> der er over 30 % almene boliger i skoledistriktet <i>og</i> lokalplanen samtidig rummer byggeret til over 50.000 bruttoetagemeter til boliger <i>og derudover</i> indebærer omdannelse fra erhvervsanvendelse til hel eller delvis boliganvendelse.</p>
------------------------------------	---	---