

Kære Københavns kommune

Dette er en opfordring til at være opmærksom på følgende ang. lokalplan 609 tillæg 1:

1. At bevarelse af de 42 handicapegnede rækkehuse vil bevare de nuværende 84 parkeringspladser.
2. At en bevarende lokalplan for de 42 handicapegnede rækkehuse stadig er en mulighed, som vi vil anbefale.
3. At udviklingsplanen indeholder 270 ekstra ungdomsboliger i en udbygning af kollegiet og ikke kun 215.
4. At fremstillingen af de 42 rækkehuse på Langhusvej ikke var fyldestgørende i punkt 11 på TMU dagsordenen ved behandlingen. Herunder renoveringsbehov og muligheder for finansiering af renovering.
5. At en bevarelse af rækkehusene er helt på linje med de renoveringer, der foregår af andre almene boliger og kan rummes indenfor Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse.
6. Det er ikke et krav i udviklingsplanen, at rækkehusene nedrives, kun en "forventet udvikling".
7. Det er besynderligt og bekymrende, at bl.a. de 42 handicapegnede rækkehuse i forslag til lokalplan 609 tillæg 1 mister den bevaringsværdighed, de ellers har i Kommuneplan KP19. Det kræver vel en nærmere forklaring, eller en omgørelse.
8. Beskrivelsen af det politiske handlerum var mangelfuld i sagsfremstillingen i behandlingen i TMU. Der er en langt flere handlemuligheder, for eksempel de ovenfor nævnte.
9. Såvel højeste myndighed som det lokale afdelingsmøde i boligforeningen fsb har vedtaget et ønske om at bevare de 42 handicapegnede rækkehuse. Kollegiet er også del af denne boligforening.
10. En kollegietilbygning med 270 boliger vil gøre det billigere at bo der, fordi der vil være flere til at betale fælleslokalerne.
11. Der eksisterer en række planer og forslag om at opfylde udviklingsplanen og kravet om maksimalt 40 % almene familieboliger i 2030 uden at nedrive de 42 handicapegnede rækkehuse. (se vedlagte katalog udarbejdet i forbindelse med arbejdet i boligforeningen fsb)

Supplerende oplysninger til enkelte punkter i forhold til behandlingen, der var i Teknik og Miljøudvalget:

Ad 4.

Beskrivelsen af Landsbyggefondens vurdering af rækkehusenes tilstand er ensidig.

Landsbyggefonden har vurderet i marts 2023, at der ikke er byggetekniske begrundelser for at rive rækkehusene ned.

I bilag 12 om bygninger der planlægges nedrevet, side 7-10, beskrives rækkehusenes tilstand meget negativt.

De nævnte tilstandsrapporter giver egentlig et lang mere nuanceret billede, der ikke med sikkerhed kan siges at afvige fra mange andre almene boliger i København.

I forhold til finansiering af en renovering udelades de vigtigste former for finansiering.

Der nævnes kun støttede lån, som der ikke menes at være mulighed for.

Det overses, at rækkehusene kan modtage støtte til at blive omdannet til tilgængelighedsboliger. Selv om de reelt er ekstremt tilgængelige, så er de det ikke formelt, og derfor kan de sandsynligvis modtage 43 % støtte.

Typisk er den vigtigste form for finansiering noget helt andet, nemlig ydelsesstøtte, som nedsætter huslejen. Det sikrer, at almene boliger ikke bliver for dyre i husleje. Dette mangler helt i sagsfremstillingen af de økonomiske forhold ved en renovering.

Ad 4. og 5.

De i bilaget nævnte overslag over udgifter til renoveringsbehov er omdiskuterede. Det har vist sig at overslaget fra 2017 for eksempel har medtaget udgifterne til nye køkkener to gange til hver bolig. Desuden er der inkluderet et mio. beløb til udearealer og cykelstativer, selv om der ikke er fælles udearealer til rækkehusene og at cykelstativerne allerede er der.

I det nye overslag fra 2023 er der helt nye arbejder med, for eksempel er der medregnet et stort antal rørarbejder og miljøarbejder, som virker uforholdsmæssigt omfattende. Så det alligevel bliver dyrt, selv om en række af de tidligere angivne udgifter har vist sig at være uberettigede.

Selv om der altså er tegn på, at udgifterne til renoveringen af rækkehusene er overvurderet, tyder det ikke på, at kvadratmeterprisen er højere end ved helheds/renoveringsplaner i flere andre almene boligafdelinger i fsb og København. Disse mange andre boliger foreslås ikke revet ned af den grund.

Ad 5. og 6.

Udviklingsplan for Tingbjerg/Utterslevhuse "forudsætter" ikke en nedrivning af de 42 handicappede rækkehuse på Langhusvej (som der stod i punktet på TMU dagsorden). I udviklingsplanen står det kun under overskriften "forventede ændringer" (side 14 af 19).

Ad 11.

Vedhæftet er også en arkitekttegning med 264 boliger i kollegiets udbygning. 270 eller mere er også muligt. Samt et idekatalog om nybyggeri og ommærkning. Ommærkning af en del af selve rækkehusene til ældreboliger er også en mulighed.

Venlig hilsen

Almen Modstand / Gravergruppen