

Københavns Kommune
Teknik og miljøforvaltningen
Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion
Postboks 348
1503 København V

Indsendt via Københavns Kommunes høringsportal

HØRING VEDRØRENDE FORSLAG TIL LOKALPLAN FOR BIRKEDOMMERVEJ ØST, 1503 KØBENHAVN V

Som advokat for ejerforeningen E/F Birkedommervej 9-23/Landefogedvej 1-3, CVR-nr. 76048614, skal jeg hermed fremsende bemærkninger til Københavns Kommunes forslag til lokalplan for Birkedommervej Øst ("Lokalplanforslaget"). Lokalplanområdet er afgrænset af Frederiksborgvej mod øst og Birkedommervej mod nord. Området er en del af et større boligområde, der er præget af byggeri i 4-6 etager.

Lokalplanforslaget indeholder bestemmelser, der har til formål at ændre anvendelsen for delområde I, således at den nuværende, tidsbegrænsede ordning med midlertidig indkvartering af flygtninge indtil anskaffelse eller anvisning af permanent bolig muliggøres permanent, mens der for delområde II skabes mulighed for etablering af tagboliger i den eksisterende randbebyggelse fra 1933.

Min klients medlemmer er som beboere i området og naboer til flygtningeboligerne nogle af dem, som bliver mest berørt af Lokalplanforslaget. Det er min klients synspunkt, at forslagens bestemmelser om varige flygtningeboliger til midlertidig indkvartering af flygtninge på det foreliggende grundlag ikke kan anses som nødvendige. Derudover stiller min klient sig generelt uforstående overfor, at der ikke arbejdes hen mod ét samlet plangrundlag for hele området, der er omfattet af den oprindelige lokalplan fra 1996 (Lokalplan nr. 261 - Provstevej). Min klients synspunkter vil blive nærmere begrundet nedenfor.

1 PERMANENTE FLYGTNINGE BOLIGER ER PT. IKKE NØDVENDIGE

1.1 Mulighed for at forlænge den nuværende dispensation, jf. planlovens § 5u, stk. 7, 2. pkt.

Københavns Kommune har i sommeren 2020 med hjemmel i planlovens § 5u, stk. 1 meddelt dispensation fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan nr. 261 til indretning af midlertidige opholdssteder til flygtninge, jf. herved notat af 25. juni 2020 i kommunens sagsnr. 2020-0038709. Dispensation er meddelt for en periode på 5 år, jf. planlovens § 5u, stk. 7, 1. pkt.

Indkvarteringen af flygtninge var efter det for mig oplyste planlagt påbegyndt i marts 2021. Der er imidlertid ikke per d.d. indkvarteret flygtninge i bygningen. Den tidsbegrænsede ordning er således slet ikke taget i brug endnu. Med Lokalplanforslaget vil Københavns Kommune allerede nu gøre den nuværende, tidsbegrænsede ordning permanent, selvom den tidsbegrænsede ordning end ikke er taget i brug endnu, og selvom dispensation gælder indtil 2025.

Københavns Kommunes opmærksomhed henledes på planlovens § 5u, stk. 7, 2. pkt., hvorefter kommunen har mulighed for at forlænge varigheden af en dispensation med op til 2 år. Såfremt denne mulighed

anvendes, kan den allerede meddelte dispensation gælde i helt op til 7 år. Da dispensationen er meddelt den 25. juni 2020, kan dispensationen således være gældende indtil sommeren 2027.

Det er min klients synspunkt, at det forekommer uhensigtsmæssigt og en smule forhastet, at Københavns Kommune allerede nu - *uden nogen form for erfaring med indkvarteringsprojektet* - gør ordningen med midlertidig indkvartering af flygtninge permanent. Det må anses for mere proportionalt at anvende muligheden for at forlænge dispensationen, førend permanente og varige midler tages i brug. Dette synspunkt er et udtryk for en almindelig, logisk tankegang om, at tidsbegrænsede ordninger naturligvis kun skal gøres permanente/varige, hvis den respektive, tidsbegrænsede ordning kan leve op til ordningens formål og dermed betragtes en succes.

Det kan naturligvis ikke afvises, at den tidsbegrænsede ordning med midlertidige indkvartering af flygtninge i flygtningeboliger kan ende med at blive en succes. Såfremt dette er tilfældet, stiller min klient sig naturligvis positivt indstilling overfor Lokalplanforslaget. For at drage denne konklusion kræver det imidlertid, at *effekten* af den tidsbegrænsede ordning er analyseret til bunds, hvilket ikke synes at være tilfældet, når ordningen end ikke er taget i brug endnu. Min klient savner således data, der viser, at den tidsbegrænsede ordning er så vellykket, at ordningen skal gøres permanent/varig, herunder ved at ændre anvendelsesbestemmelsen for delområde I. Denne data er i sagens natur ikke mulig at indsamle, før ordningen er taget i brug.

På denne baggrund opfordres Københavns Kommune til at benytte sig af muligheden for at forlænge den nuværende dispensation til at indkvartere flygtninge midlertidigt i flygtningeboliger. Kun hvis ordningen viser sig at være en succes ved dispensationens udløb, bør ordningen gøres permanent. Der henstilles derfor til, at Lokalplanforslaget forkastes, alternativt ændres, således at anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan nr. 261 opretholdes.

1.2 Baggrunden for den nuværende dispensation

Det fremgår af Københavns Kommunes notat af 25. juni 2020, jf. kommunens sagsnr. 2020-0038709, at Teknik- og Miljøforvaltningen ved dispensationen til at indkvartere flygtninge midlertidigt i flygtningeboliger bl.a. har lagt vægt på, at der er tale om en *midlertidig* anvendelse, og at dispensationen vil afhjælpe *et akut behov*.

Det er min klients synspunkt, at det ikke harmonerer med begrundelsen for dispensationen at gøre ordningen permanent, således som det foreslås i Lokalplanforslaget. Ordningens karakter som *midlertidig/tidsbegrænset* skal således opretholdes som forudsat i den meddelte dispensation, indtil det nødvendige grundlag for at gøre ordningen permanent/varig er tilvejebragt.

Det anerkendes, at formålet med at meddele en dispensation efter planlovens § 5u, stk. 1, naturligvis kan være at afhjælpe et akut behov, som ikke kan afvente en længere varende planproces. I mange situationer vil den naturlige følge af en dispensation således være, at der efterfølgende foretages en revision af plangrundlaget. Det er imidlertid ikke hensigtsmæssigt at vedtage et nyt plangrundlag på nuværende tidspunkt, når dispensationen er meddelt for en periode på hele 5 år, og når ordningen end ikke er taget i brug. Såfremt Københavns Kommune havde tidsbegrænset dispensationen til f.eks. 2 år, hvilket der er hjemmel til i planlovens § 5u, stk. 7, ville det have været aktuelt at vedtage Lokalplanforslaget. Dette er dog ikke tilfældet, hvorfor Lokalplanforslaget bør afvente for nuværende.

Københavns Kommune opfordres derfor endnu engang til at opretholde ordningen som *midlertidig/tidsbegrænset* som forudsat i dispensationen, inden der vedtages en lokalplan, der gør anvendelsen permanent.

Dette skal særligt ses i lyset af, at Københavns Kommune ikke har uddybet f.eks. i Lokalplanforslagets redegørelsesdel, hvori det akutte behov for en permanent/varig ordning konkret består; det være sig mangel på flygtningeboliger som følge af store mængder flygtninge i fremtiden eller andet. Min klient efterspørger således en begrundelse for Lokalplanforslaget. Det vil sige data og erfaringer, der belyser behovet for midlertidige flygtningeboliger efter sommeren 2027, hvor muligheden for at dispensere fra anvendelsesbestemmelsen i Lokalplan nr. 261 ikke længere er til stede.

1.3 Lokalplanområdet er et udsat boligområde

Det er min klients opfattelse, at behovet for at udnytte dispensationsmuligheden efter planlovens § 5u også skal ses i lyset af, at lokalplanområdet skal betragtes som et udsat boligområde. Som tidligere omtalt er det derfor væsentligt, at effekten af den tidsbegrænsede ordning er analyseret, inden den gøres permanent, hvilket - henset til den manglende ibrugtagning - ikke er muligt at gøre for nuværende.

I Københavns Kommunes redegørelse "*Politik for udsatte boligområder*", der er gældende for perioden 2017-2025, betegnes lokalplanområdet som et "*udsat byområde*". Det antages naturligvis, at redegørelsens indhold er retvisende for området i dag. Redegørelsen vedlægges som **bilag 1**.

Det fremgår bl.a. af redegørelsens side 6, at de udsatte byområder, herunder lokalplanområdet, har en betydelig højere andel af beboere uden for arbejdsmarkedet, uden uddannelse, af ikke-vestlig herkomst og med lave indkomster i forhold til resten af København. Det må med al respekt antages, at flygtninge indkvarteret midlertidigt i flygtningeboliger generelt matcher flere af de oplistede kriterier.

Hertil kommer, at lokalplanområdet ligeledes karakteriseres ved at have et lavt boligareal pr. beboer, jf. redegørelsens side 6. En koncentration af boliger med lidt plads til hver beboer kan ifølge Københavns Kommune betyde lavere boligstandard og stille større krav til byområdets faciliteter og offentlige og private tilbud som alternativ til den plads, der er i boligen. Dette antages at gøre sig gældende for flygtningeboliger, hvor flygtninge midlertidigt indkvarteres, ligesom det må antages, at byområdets faciliteter samt offentlige og private alternativer til boligen i forvejen må være under pres.

Ligeledes bemærkes det, at flere gader i nærområdet til lokalplanområdet optræder på Københavns Kommunes liste over udsatte boligområder i 2020, herunder Frederiksborggade, Sigynsgade, Jakob Lindbergs Vej og Bispeparken. Dette understreger tillige, at der er tale om et i forvejen socialt belastet område. Listen over udsatte boligområder i 2020 vedlægges som **Bilag 2**.

Det fremgår af Københavns Kommunes brev af 5. marts 2020 om naboorientering, sagsnr. 2020-0054753, at den tidsbegrænsede ordning med flygtningeboliger skaber mulighed for at indkvartere cirka 100 flygtninge i lokalplanområdet. Såfremt kommunen gør ordningen permanent, lægges der et betydeligt socialt pres på et i forvejen udsat by- og boligområde. Medmindre Københavns Kommune kan redegøre for og sandsynliggøre, at området som helhed har de fornødne ressourcer til at rumme et så stort antal flygtninge (også på sigt), bør Lokalplanforslaget ikke vedtages.

Københavns Kommune bedes oplyse, hvordan kommunen sikrer sig, at der skabes tilstrækkelige rammer og initiativer for de beboere, der midlertidigt skal indlogeres i flygtningeboligerne. I tilknytning til dette henledes kommunens opmærksomhed på forarbejder til planlovens § 5u, hvor lovgiver understreger, at ordningen skal tage hensyn til flygtningenes muligheder for en succesfuld integration:

"Ved vurderingen skal også tages højde for det integrationsmæssige sigte med de særlige boligplaceringsregler for flygtninge, således at det anviste midlertidige opholdssted i videst muligt

omfang understøtter en tidlig igangsættelse af flygtningens integrationsproces.” (Bemærkninger til LFF 2015-12-04 nr. 75 s. 3)

Set i lyset af områdets karakter som et socialt belastet område vurderes det ikke, at flygtningeboliger i lokalområdet ”i videst muligt omfang understøtter en tidlig igangsættelse af flygtningens integrationsproces” som forudsat af lovgiver. Tværtimod frygter min klient, at en permanent ordning med midlertidig indkvartering af flygtninge i lokalplanområdet ikke vil bidrage til en vellykket integration. Min klient efterlyser at få oplyst, hvilke sociale indsatser der følger med, hvis Lokalplanforslaget vedtages. Det må således være en forudsætning, hvis Lokalplanforslaget skal vedtages, at der skabes de tilstrækkelige rammer for en vellykket integration.

På denne baggrund opfordres Københavns Kommune endnu engang til at benytte sig af muligheden for at forlænge den nuværende, tidsbegrænsede dispensation. Kun hvis ordningen viser sig at være en succes - også integrationsmæssigt - ved dispensationens udløb, bør ordningen med midlertidig indkvartering af flygtninge gøres permanent. Lokalplanforslaget bør derfor forkastes, alternativt ændres, således at anvendelsesbestemmelsen ændres til den nuværende anvendelsesbestemmelse for delområdet.

2 BEHOVET FOR EN SAMLET PLANLÆGNING FOR OMRÅDET

Det er min klients synspunkt, at Københavns Kommune i langt højere grad skal arbejde hen mod ét samlet plangrundlag for hele det område, der er omfattet af den oprindelige lokalplan fra 1996 (Lokalplan nr. 261 - Provstevej). Der bør derimod ikke udarbejdes lokalplaner såsom Lokalplanforslaget, der kun dækker mindre delområder, da mulighederne for at skabe en ensartet, sammenhængende og harmonisk bydel derved mindskes.

Såfremt Lokalplanforslaget vedtages, skabes der mulighed for, at der i delområde II kan etableres tagboliger i den eksisterende randbebyggelse fra 1933, der ifølge Lokalplanforslaget har en middel-høj SAVE-værdi på 4. Lokalplanforslaget tillader med andre ord for, at der foretages en væsentlig ombygning af en bygning, der i kraft af dens arkitektur, kulturhistoriske og håndværksmæssige udførelse er et fremtrædende eksempel inden for dens slags.

Uanset hvor mange bebyggelsesregulerende bestemmelser, der indgår i plangrundlaget, og uanset detaljeringsgraden heraf, kan det være udfordrende at skabe et bymiljø, der fremstår harmonisk, når ældre ejendomme ombygges. Dette gælder særligt, når plangrundlaget udarbejdes løbende for små områder ad gangen. Det er derfor væsentligt, at Københavns Kommune ser hele området omfattet af Lokalplan nr. 261 under ét, således at udviklingen af bydelen foretages med afsæt i *en samlet plan*, der kan sikre områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdi.

Under borger-/orienteringsmødet den 15. september 2021 omtalte Københavns Kommune lokalplanlægningen af den tidligere Peugeot-bygning på hjørnet af Bispevej og Frederiksborgvej, som ligger blot 300-400 meter fra lokalplanområdet. Kommunen oplyste blandt andet, at området blev taget ud af Lokalplanforslaget, da Københavns Kommune vurderede, at det var bedre at inkludere området i en ny, samlet lokalplan for hele området. Dette blev under mødet bekræftet af kommunens projektleder, Jonas Tesch Hallberg.

Københavns Kommune oplyste videre under mødet den 15. september 2021, at der allerede var bevilliget penge til at lave en ny samlet lokalplan for hele området, og at lokalplanprocessen skulle være færdig i 2022. Dette understreger, at Københavns Kommune bør afvente at gøre den nuværende, midlertidige ordning permanent, og i stedet arbejde hen mod, at lokalplanområdet medtaget i en kommende lokalplan for hele området.

På denne baggrund opfordres Københavns Kommune til at forkaste Lokalplanforslaget og i stedet arbejde hen mod en samlet plan, hvor hele området behandles under ét, således at der kan skabes en langsigtet plan for området. Dette vil styrke sammenhængskraften i området, bane vejen for sociale tiltag og skabe flere friarealer, således at området på sigt kan bevæge sig væk fra at være et udsat boligområde.

3 LOKALPLANFORSLAGETS ENKELTE BESTEMMELSER

3.1 Omfanget af friarealer

Lokalplanområdet er omfattet af delområde IV i henhold til Lokalplan nr. 261. Kravet til friareal er i denne lokalplan fastsat til 60 % af boligetagearealet samt 15 % af erhvervsetagearealet.

Med Lokalplanforslagets § 8, stk. 1 ændres kravet til friarealer, således kravet for matrikler inden for delområde I fastsættes til 50 % af bruttoetagearealet for boliger, 15 % af bruttoetagearealet for erhverv og 30 % af bruttoetagearealet for kollegie- og ungdomsboliger. For delområde II fastsættes kravet til 40 % af bruttoetagearealet for boliger og 10 % af bruttoetagearealet for erhverv.

Det er uklart, om kravet til friarealer mindskes med Lokalplanforslaget, når anvendelsesmulighederne i delområde I ændrer sig. Københavns Kommune bedes forholde sig til dette f.eks. i Lokalplanforslagets redegørelsesdel, da det planlægningsmæssigt er relevant og væsentligt, at der er de tilstrækkelige friarealer til stede. Såfremt kravet mindskes, henstilles der til, at Lokalplanforslaget ændres, således det som minimum sikres, at andelen af friareal opretholdes i lokalplanområdet.

3.2 Parkering af biler og cykler

Bilparkeringsnormen er i Lokalplan nr. 261 fastsat til 1 parkeringsplads pr. 100 m² etageareal, jf. § 9, stk. 2. Med Lokalplanforslagets § 5, stk. 1 fastsættes bilparkeringsnormen for delområde I til 1 parkeringsplads pr. 214 m² boliger, 1 parkeringsplads pr. 857 m² kollegie- og ungdomsboliger, 1 parkeringsplads pr. 714 m² plejecentre og plejeboliger og 1 parkeringsplads pr. 143 m² erhverv. For delområde II fastsættes bilparkeringsnormen til 0 på grund af afstanden til den kollektive transport, projektets mindre omfang og muligheden for at bevare eksisterende friareal.

Umiddelbart indeholder Lokalplanforslaget således en mere lempelig bilparkeringsnorm end tidligere. Det er uklart, hvilken betydning dette har for lokalplanområdet, herunder om det har konsekvenser for biltrafikken og parkeringsmulighederne i området. Det vil således være meget u hensigtsmæssigt, hvis lokalplanområdet ikke længere vil kunne rumme det antal biler, der tidligere har parkeret i området. Københavns Kommune bedes forholde sig til dette f.eks. i Lokalplanforslagets redegørelsesdel, da det planlægningsmæssigt er relevant og væsentligt, at normen er tilpasset beboersammensætningen.

I Lokalplanforslagets § 5, stk. 2 fastsættes der desuden en cykelparkeringsnorm afhængig af den konkrete anvendelse. Det er uklart, hvordan normen opfyldes, når anvendelsen indenfor delområde I ændrer sig. Herunder om normen kan få betydning for de eksisterende friarealer i lokalplanområdet. Det vil således være meget u hensigtsmæssigt for området, hvis friarealer erstattes af cykelparkeringspladser.

4 KONKLUSION

Samlet set er det min klients vurdering, at Lokalplanforslagets bestemmelser om varige, permanente flygtningeboliger på det foreliggende grundlag ikke kan anses som nødvendige. Der mangler - særligt henset til den manglende ibrugtagning af boligerne - således data og erfaringer, der belyser behovet for flygtningeboliger efter sommeren 2027, hvor muligheden for at dispensere fra anvendelsesbestemmelsen i

Lokalplan nr. 261 ikke længere er til stede. Derudover efterlyser min klient oplysning om, hvilke sociale indsatser der følger med, hvis Lokalplanforslagets vedtages, herunder om indsatserne er finansieret på nuværende tidspunkt.

Københavns Kommune bør i stedet arbejde hen mod ét samlet plangrundlag for hele området, der er omfattet af den oprindelige lokalplan fra 1996 (Lokalplan nr. 261 - Provstevej), jf. også oplysningerne vedrørende den gamle Peugeot-bygning på Frederiksborgvej 59. Dette vil kunne sikre områdets arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, styrke sammenhængskraften i området, bane vejen for sociale tiltag, således at området på sigt kan bevæge sig væk fra at være et udsat boligområde.

BILAG

- Bilag 1: Københavns Kommunes politik for udsatte byområder
Bilag 2: Liste over udsatte boligområder i Københavns Kommunes 2020

Venlig hilsen

Trine Trærup Rounkvist
Advokat
tol@dahlaw.dk
Dir. tlf. +45 88919349