

### Lokalplanforslag Slotsherrensvej Vest - Høringssvar fra ejer af Slotsherrensvej 113

Som ejer af Slotsherrensvej 113, har Jemidan følgende høringssvar til det forslag til Lokalplan for Slotsherrensvej Vest, der af TMU er sendt i fornyet høring:

#### Baggrund og samarbejde

Siden tredje kvartal af 2022, har Jemidan i tæt samarbejde med Teknik- og Miljøforvaltningen (TMF) - og senere i nært samarbejde tillige med en almen boligforening - arbejdet for at realisere en ny Lokalplan, der i hovedsagen kommer til at rumme nye familieboliger og ungdomsboliger på Slotsherrensvej 113. Det oprindelige fabriksanlæg på ejendommen - der er præmieret af Københavns kommune i 1949 - bevares og omdannes i den forbindelse til boliger, ligesom der i medfør af Lokalplanen tilføjes nogle helt nye byggefelter.

Samlet set skabes der på Slotsherrensvej 113 et indre sammenhængende miljø, der via stier binder anlægget sammen med det kommende plejehjem på Slotsherrensvej 111, der tillige er reguleret i Lokalplanen. Desuden gøres området bilfrit, bl.a. ved at etablere parkering i den nordvestlige nybygning, ligesom der på Slotsherrensvej 113 etableres en ny dagligvarebutik, der vil supplere udvalget og forsyningen i lokalområdet.

#### Helhedsorienteret bæredygtighed

Lokalplanen tager samlet set en solid helhedsbetragtning på bæredygtighed ved miljømæssigt at bevare det oprindelige fabriksanlæg, der søges bæredygtigheds certificeret, ligesom der f.eks. plantes over 150 træer. Den Sociale bæredygtighed er der tilsvarende fokus på, via de forskellige boligstørrelser og anvendelser, hvor andelen af de almene boliger kommer til at overstige 25 % af det samlede boligareal på Slotsherrensvej 113.

#### Tilvejebringelse af Lokalplanforslaget - art og rammer

Trods en kombination af private familieboliger, ungdomsboliger og almene boliger, lykkedes det i 2023 at skabe et samlet Lokalplanforslag, der balancerer et bilfrit område med de nødvendige parkeringspladser og friarealer på Slotsherrensvej 113.

TMF, KAB og Jemidan har i den forbindelse over en længere periode anvendt betydelige ressourcer på at nå frem til det netop det indhold af Lokalplanen, der blev sendt i offentlig Høring i efteråret 2023 og dannede fundament for et velbesøgt Borgermøde i november 2023.

Under parternes i øvrigt gode samarbejde, har TMF ønsket en meget specifik Lokalplan, der bl.a. regulerer facader i detaljer og opererer med meget præcise byggefelter, hvilket har resulteret i en "Projektlokalplan" med stramme rammer og begrænsede muligheder for justeringer.

Når hertil lægges, kombinationen af de forskellige anvendelser og behovet for at bevare det oprindelige fabriksanlæg i den samlede case, får selv mindre ændringer i projektets forudsætninger store konsekvenser.

#### Ungdomsboliger

Under det gode og tætte samarbejde med TMF, har parterne detaljeret drøftet relevansen af at indplacere ungdomsboliger i Lokalplanen, men uden at det på noget tidspunkt har været på tale, at ungdomsboligerne skulle være underlagt en studiepligt.

Jemidan og TMF har været enige om at operere med en reduceret ungdomsboligandelen på 25 % for Slotsherrensvej 113, da ejendommen ligger i udkanten af Københavns Kommune, hvor markedet er anderledes, end på en mere central placering i København.

For Jemidan som byggherre, bliver det vanskeligt at realisere de projekterede 25 % ungdomsboliger, når parkering og friarealer skal hænge sammen i den samlede case, herunder da krav til parkering og friarealer er mindre for ungdomsboligerne, end for familieboligerne.

#### Tidligere holdninger til Lokalplanen hos TMU, ØU og BR

Først af TMU, ved antagelse af Startredegeørelsen - og senere gennem de indledende vedtagelser af Lokalplanforslaget i 2023 - har TMU, ØU og BR antaget Lokalplanforslaget, sådan som dette var og forelå på tidspunktet og alene med bemærkninger om behov for nogle justeringer af biodiversiteten (træer).

#### Flertalsbeslutning på møde i TMU den 11. marts 2024

På det ordinære møde i TMU den 11. marts 2024 - hvor endelig vedtagelse af Lokalplanforslaget var på dagsordenen, uden ændringer i forhold til Høringsversionen fra 2023 - blev der på selve mødet fremsat et ændringsforslag af SF, om at ungdomsboligerne skulle pålægges "studiepligt".

Et flertal i TMU besluttede i den forbindelse, at sende lokalplanen tilbage til TMF, med krav om at studiepligt blev indarbejdet for ungdomsboligerne og at lokalplanen herefter blev sendt i fornyet offentlig høring i 8 uger.

Flertallets beslutning synes båret af, at der efter de indledende antagelser af Lokalplanforslaget i 2023 - og efter at Lokalplanforslaget blev sendt i offentlig høringen i september 2023 - er trådt en ny Lov i kraft, der forudsætter at nye private ungdomsboliger fremover kan og skal respektere studiepligt ved udlejning.

Det følger imidlertid af den nye Lov og af dennes forarbejder, at Loven ikke gælder for Lokalplanforslag, der inden Lovens ikrafttræden allerede har været omfattet af offentlig høring.

I den nye Lov - der først trådte i kraft den 1. januar 2024 - synes Lovgiver dermed at forudsætte, at tidligere lovgivning og plangrundlag ikke kan/skal udfordres, eller ændres, med henvisning til den nye Lov. Flertallets beslutning på TMU mødet den 11. marts 2024 er i strid med dette.

#### Andre Lokalplaner indeholdende ungdomsboliger - Mulig forskelsbehandling

Jemidan er bekendt med, at TMU i 2024 har behandlet 2 andre Lokalplaner med ungdomsboliger, der har været sat i offentlig høring inden den nye Lov trådte i kraft. Den ene sag omhandler Fisketorvet, hvor et flertal i TMU efter endt offentlig høring i 2023 har stillet krav om studiepligt på ungdomsboligerne og har hjemvist sagen til TMF og bedt om fornyet offentlig høring, mens der i den anden sag, om August Schade Kvarteret, ikke er stillet et sådant krav.

Håndteringen er udtryk for en mulig forskelsbehandling, hvorved flertallets beslutning på TMU mødet den 11. marts 2024 formentligt og tillige er i strid med god forvaltningsskik.

#### Anmodning om ændret beslutning i TMU og Endelig antagelse af Lokalplanen

Med de ovennævnte bemærkninger fastholder Jemidan sin anmodning til TMU, om at træffe en ændret beslutning, og antage Lokalplanen for Slotsherrensvej Vest uden krav om studiepligt for ungdomsboligerne, med samtidig indstilling til Borgerrepræsentationen, om endeligt at vedtage Lokalplanen uden et sådant krav.

**For Jemidan ApS:**

Henriette Jordan, direktør