



Til Beskæftigelses- og Integrationsudvalget

## Svar fra Teknik- og Miljøforvaltningen på spørgsmål vedr. anvendelse af Ottiliahus

### RESUME

På udvalgsrådet d. 13. maj 2024 behandlede BIU en sag om udvalgets høringssvar til Kommuneplanen 2024. I den forbindelse spurgte udvalget forvaltningen, om lokationen Ottiliahus indgår i lokalplanen for området, og om der var tiltænkt boliger på lokationen. Ottiliahus er en kontorbygning på Ottiliavej i Valby, som Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen aktuelt benytter til midlertidig indkvartering af ukrainske fordrevne.

Forvaltningen har bedt Teknik- og Miljøforvaltningen svare på spørgsmålet, da det vedrører deres ressort. Af svaret (bilag 1) fremgår det, at bygningen er udlagt til serviceerhverv i Kommuneplan 2024. Desuden muliggør den nye lokalplan fra oktober 2023 ikke boliger i området.

### Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningens bemærkninger

På trods af at Ottiliahus med Kommuneplan 2024 er udlagt til serviceerhverv, har Beskæftigelses- og Integrationsforvaltningen på nuværende tidspunkt ca. 400 ukrainske fordrevne indkvarteret på lokationen. At det er muligt hænger sammen med, at loven om midlertidig opholdstilladelse til personer, der er fordrevet fra Ukraine (særloven) giver kommunerne mere fleksible rammer og bedre muligheder for at etablere midlertidige indkvarteringssteder til ukrainske fordrevne. Særloven giver bl.a. kommunerne mulighed for at undtage eksisterende bygninger og transportable konstruktioner fra byggelovens bestemmelser.

Når kommunerne etablerer midlertidig indkvartering under særloven, stilles der dermed færre krav til beboelse, særligt ift. planforhold og byggetilladelser. Hensynet bag bestemmelsen er at give kommunerne mulighed for en hurtig og fleksibel etablering af indkvarteringssteder til ukrainske fordrevne samtidig med, at det sikres, at der fastholdes et acceptabelt sikkerhedsniveau i brand- og konstruktionsmæssig henseende.

I forhold til den aktuelle brug af Ottiliahus har Københavns Kommune udover bestemmelserne i særloven også anvendt planlovens § 5 u. Ifølge denne kan kommunerne dispensere fra bestemmelser i en lokalplan til ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse og til bygge- og anlægsarbejde med henblik på etablering af midlertidige opholdssteder til nyankomne flygtninge. Dispensationen kan højst meddeles for 5 år og forlænges i yderligere op til 2 år. Med den aktuelle dispensation er der således mulighed for at have ukrainske fordrevne indkvarteret på Ottiliahus frem til 12. december 2027 med mulighed for yderligere 2 års forlængelse.

03-07-2024

Sagsnummer I F2  
2024 - 13982

Dokumentnummer i F2  
5862436

Sagsnummer i eDoc  
2024-0238573



## Besvarelse vedrørende hvorvidt bygningen Ottiliahus er tiltænkt til boliganvendelse

Beskæftigelses- og Integrationsudvalget behandlede på møde den 13. maj 2024 deres hørings svar til Københavns Kommuneplan 2024, og har i den sammenhæng stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

Indgår lokationen Ottiliahus i kommunalplanen/lokalplanen for området, og er der tiltænkt boliger der?

### Svar

Bygningen Ottiliahus er ikke tiltænkt til boliger, og Teknik- og Miljøforvaltningen vurderer, at der ikke kan planlægges for boliger i bygningen. Der er udfordringer blandt andet i forhold til trafik- og virksomhedsstøj samt friarealer for at kunne omdanne bygningen til boliger. Desuden muliggør den nye lokalplan fra oktober 2023 ikke boliger i området.

Bygningen er i Kommuneplan 2019 udlagt til serviceerhverv. Dette er uændret i udkastet til Kommuneplan 2024.

Kommuneplanrammen rummer en mulighed for, at op til 25 % af etagearealet i de øverste etager kan udnyttes til boliger. Denne mulighed er dog ikke udnyttet i den nye lokalplan, hvor bygningen udlægges til serviceerhverv uden mulighed for boliger.

Der er i november 2018 foretaget en vurdering af bygningen i forhold til dens egnethed som boliger til flygtninge. I denne vurdering lægges der til grund, at bygningen er beliggende i et erhvervsområde, og ved en trafikeret gade med tung trafik til den ene side. Her vil trafikstøjen på facaden overskride de støjgrænser, som skal overholdes for at kunne muliggøre boliger. I erhvervsområdet syd for ejendommen ligger desuden en række produktions- og industrivirksomheder. Deres produktionsvilkår og udviklingsmuligheder vurderedes umiddelbart begrænset såfremt en planlægning for Ottiliahus, ville muliggøre indretning af en forureningsfølsom anvendelse såsom en boligfunktion.

Bygningen er herudover opført til kontorerhvervsformål, og forvaltningen har vurderet, der vil være udfordringer med begrænsede

**25-06-2024**

Sagsnummer i F2  
2024 - 13164

Dokumentnummer i F2  
147039

Sagsnummer i eDoc  
2024-0223743

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

muligheder for at etablere et tilstrækkeligt friareal, hvis bygningen om-  
dannes til boliger. Boliger kræver som udgangspunkt større ubebyg-  
gede arealer end erhverv. Friarealkravet (det ubebyggede areal minus  
parkerings- og tilkørselsareal) er i kommuneplanen fastlagt til 40 % af  
boligetagearealet, hvor det kun er 10 % for erhverv.

Svaret er sendt til Beskæftigelses- og Integrationsudvalget og Teknik-  
og Miljøudvalget.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør