

Jørgen:

Præsentation af Lennart og jeg selv.

Jo mere vi har arbejdet med og set hvad der er i denne sag, jo flere gange har vi stillet os selv spørgsmålet: **Hvorfor?**

Vi kender de svar en boligspekulant ville give: For at optimere afkastet af investeringen. Værre er det med forståelsen for hvorfor Forvaltningen arbejder så ihærdigt med sagen.

Hvorfor indstiller Forvaltningen til udvalget, at man vil ofre et stilfærdigt og godt fungerende villaområde i Københavns Kommune, for at tilfredsstille en ejendomsspekulant.

Forløbet af sagen, indstillingen om de mange godkendte dispensationer og afvisninger af samtlige indsigelser fra alle relevante parter gør, at vi har meget vanskeligt ved at finde ud af, hvilken fælles interesse advokat Hornslet og Forvaltningen har.

Hvorfor er der opbygget en meget tæt relation mellem Forvaltningen og advokaten samtidig med, at naboer og genboer til byggeriet, er holdt ud i strakt arm? **Hvorfor? Hvorfor** går hensynet til en boligspekulant forud for Københavns borgere der bliver generet af udformningen af byggeriet?

Efter seneste møde i udvalget, hvor sagen blev taget af dagsordenen, tog advokaten med hatten i den ene hånd og konen i den anden, på charmeoffensiv til naboerne. Nu kunne der korrigeres hist og her for at mindske generne for beboerne, og de anmodede om, at naboerne trak deres indsigelse tilbage, og at de skulle frasige sig retten til at klage til Planklagenævnet. Senere er det blevet til, at det skulle ske senest søndag kl. 21.00 udtrykkeligt skriftligt.

Vi er altså ikke vant til sådanne metoder i vores ellers fredelige Emdrup.

Hvorfor kom Forvaltningen ikke med et initiativ om korrektioner?
Hvorfor arbejder Forvaltningen kun aktivt for at understøtte advokaten og ikke kommunens borgere?

Hvorfor er der ændret i gældende praksis omkring byggehøjden, når bygningsreglementet indeholder bestemmelser om højden på byggeriet i lokalplanområdet?

Vi kender som nævnt de svar som advokaten ville give: Større mulighed for afkast på investeringen. Men hvad er Kommunens interesse? Det er kommunens holdninger til projektet, der er afgørende for dispensationerne.

Hvorfor er kommunen så interesseret i, at projektet gennemføres uden accept af nogen form for indsigelser fra interessenterne?

Mange politikere i Københavns Kommune ønsker billigere boliger i København. Det her projekt går den stik modsatte vej med fordyrelse af hver en bebygget kvadratmeter. **Hvorfor** støtter Forvaltningen, i denne sammenhæng, fordyrelse af huslejerne i København?

Hvorfor?

Denne sag er ikke belyst godt nok – hverken f.s.v. angår Kommunens interesser eller f.s.v. angår borgernes interesser. Kun advokatens interesse ser ud til at være fuldt beskrevet. Dog er vi i tvivl om der er interessekonflikter mellem advokaten og Forvaltningen. Som bekendt følger det af god advokatskik – og jeg citerer: Interessekonflikter. Advokater skal undgå situationer, hvor deres personlige eller finansielle interesser kommer i konflikt med klientens. Det vil vi forfølge senere.

Til slut vil jeg gerne citere et par linjer fra Forvaltningens indstilling: Udvalget kan beslutte ikke at give dispensation til det ansøgte projekt. Der skal være en saglig begrundelse for at nægte den enkelte dispensation.

Dispensationerne omkring skurbebyggelsen har vi intet problem med. Dem kan vi sagtens acceptere. Men I bør afvise at godkende alle dispensationer omkring beboelsesbygningen.

Lennart vil nu redegøre mere om juraen i sagen.

Lennart:

1. I lokalplan nr. 243 Højmoselvej II af 29. december 1995 som gælder for bl.a. Frederiksborgvej 181 er i §3, stk. 3, bestemt følgende:

”Nyt lejlighedsbyggeri skal indrettes overvejende med familieboliger.”

I kommuneplan for København 2024 findes et helt afsnit om størrelsen af boliger. Det er her bestemt, at familieboliger skal være på mindst **95 m²**.

I den nye kommuneplan som der for tiden arbejdes med i kommunen, er side 62 anført, at en familiebolig skal være på mindst 110 m²

I advokatens projekt er der 13 boliger på ca. 24 m² og 1 på ca. 40 m².

Der er i det materiale som vi har modtaget intet om at advokaten har ansøgt om dispensation fra bestemmelsen i § 3, stk. 3.

Det er på den baggrund helt uforståeligt at forvaltningen uden nogle bemærkninger kan anbefale udvalget at tiltræde, at der gives byggetilladelse i fuldstændig strid med den nævnte bestemmelse i lokalplanen.

Forvaltningen har henvist, at der ikke i lokalplanen er angivet en nøjagtig størrelse af lejlighederne. Derfor kan bestemmelsen i § 3, stk.3, ikke håndhæves efter Forvaltningens opfattelse. Dvs. at det vil være lovligt f.eks. med familieboliger på 10 m². Det er jo helt absurd. Der er jo en realitet i begrebet familiebolig, der f.eks. betyder, at lejligheden skal kunne rumme et par med 2 børn. Det kan altså ikke lade sig gøre på godt 20 m².

Under en telefonsamtale med advokat Hornslet den 19. april 2024 spurgte jeg ham netop om hvordan han stillede sig til spørgsmålet om manglende iagttagelse af bestemmelsen om familieboliger. Hans svar var, at forvaltningen havde oplyst ham om noget sådan var gået igennem udvalget i årevis. Det lyder ikke betryggende for lovlig forvaltning.

2. Advokaten har i mails til bagboen bestridt, at der skulle gælde et **forbud** mod at bygge ungdomsboliger.

Der er **ikke** nævnt noget forbud om det i lokalplanen. Der er den nævnte bestemmelse i §3 stk. 3. Der er i øvrigt intet anført i lokalplanen om ungdomsboliger. Så der kan godt bygges ungdomsboliger, hvis bestemmelsen i §3, stk. 3, respekteres, dvs. at der 'overvejende' skal bygges familieboliger.

3. I mange lokalplaner i København er der en tilsvarende bestemmelse om fortrinsvis familieboliger.

Hvis udvalget tiltræder forvaltningens indstilling i den foreliggende form, har det umiddelbart konsekvenser for en lang række lokalplaner i København ud fra en lighedsgrundsætning, så der også disse andre steder kan bygges ganske små lejligheder på trods af bestemmelsen i lokalplanen om familieboliger.

4. **Bygningsreglementet** indeholder bestemmelser om højden på byggeriet i lokalplanområdet. Det må ikke overstige 8,50 meter.
Projektet har en højde på 12 meter og uden at der ansøges om dispensation for denne væsentlige overskridelse (bortset fra en lille kvist).
5. Og en **stor tagterrasse** i anden sals højde ind mod bagboen ønskes tilføjet ved dispensation fra lokalplanens bestemmelser om udformningen af taget.

I forvaltningens indstilling til mødet den 6. maj 2024 er (som noget nyt) anført:

”En begrundelse for at udvalget nægter at godkende den enkelte dispensation kan være, at byggeriet skal følge lokalplanen af hensyn til at undgå nabogener. Det må dog forventes, at det samlede byggeri kan gennemføres, hvis ansøger laver mindre justeringer af projektet, fx ved at gøre tagterrassen mindre og reducere kvistene.”

Denne nye formulering svarer til hvad advokaten har foreslået ved sin rundgang til naboerne og vidner om det meget tætte samarbejde mellem ansatte i forvaltningen og advokaten, som Jørgen omtalte.

Det er en i øvrigt ganske upræcis formulering, men dog en indrømmelse fra forvaltningens side af, at der i lokalplanen er et **beskyttelseshensyn** som ikke tilgodeses i ansøgningen. Den upræcise formulering kan i den foreliggende form ikke anses for at være retligt bindende sådan at lokalplanens beskyttelseshensigt med sikkerhed kan anses for opnået.

6. Advokat Hornslet har som nævnt i forhold til ansatte i forvaltningen været særdeles aktiv under hele forløbet.

Karakteren af denne kontakt har vi i brev af 27. april 2024 til borgmester Line Barfod bedt om bliver nærmere udredt. Vi har navnlig stillet

”... spørgsmål om og i bekræftende fald da i hvilket omfang de samme medarbejdere i forvaltningen der havde bistået Hornslet, ved udformningen af ansøgningerne om byggetilladelse med dispensationsønsker **også** havde medvirket ved udformningen af afvisningerne af samtlige indsigelser fra naboer, genboer, Bispebjerg Lokaludvalg og Emdrup Grundejerforening. Alt blev afvist. ...”

Det vil sige, at det meget vel kan være tilfældet, at forvaltningspersonalet tog stilling til ansøgningen, som de selv havde været med til at udforme.

Vi har kendskab til, at advokaten har henvendt sig til udvalgte medlemmer af udvalget om ansøgningen. Det er ret usædvanligt.

Vi afventer borgmesterens svar med nærmere oplysninger om disse hændelser.

7. Vi har den 4.5. anmodet om at udvalgets afgørelse afventer afklaringen. Men hvis udvalget vælger at følge vores

opfordring til at afvise at give godkendelse, kan en afgørelse om det træffes med det samme og der kan da ses bort fra vores anmodninger efter forvaltningsloven.

8. Det skal til sidst understreges, at vi intet har imod nedrivning af den bestående ejendom og opførelse af en ny. Det vi ikke kan acceptere, er at de mange dispensationer reelt sætter Lokalplanen ud af kraft. Vi kan sagtens acceptere dispensationerne for skurbebyggelsen, men dispensationerne for beboelsesejendommen bør afvises.

Tak for ordet.

Igen har vi mangfoldiggjort vores talepapirer og udvalgsmedlemmer der måtte ønske det kan få et eksemplar.

Men det er nok nemmere at vi sender det til udvalgsmedlemmerne.

