

PARC, TMF
Att.: Lea Tang Jensen

Udviklingselskabet By & Havn I/S
Nordre Toldbod 7
1259 København K

Tel. 3376 9800
www.byoghavn.dk
info@byoghavn.dk

CVR nr. 30823702
EAN nr. 5798009800107

Vejlands Kvarter, supplerende høring vedr. lokalplan

TMF har den 3.12.2020 med mail fremsendt supplerende høring til PensionDanmark og By & Havn.

Høringen vedrører konkret udpegning af byggefelter til almene boliger.

På vegne af PensionDanmark og By & Havn skal følgende anføres i ovennævnte anledning:

7. december 2020
S-20180924-1379
D-20201207-235694

RJU@byoghavn.dk

På baggrund af redegørelse vedr. planlovens regler om almene boliger, som selskaberne har indhentet fra advokatfirmaet KLAR, samt på baggrund af det fælles forløb, der har været gennemført med hensyn til at formulere bestemmelser til lokalplanforslaget for Vejlands Kvarter, og den enighed, der tidligere har været omkring formuleringerne, kan PensionDanmark og By & Havn ikke anerkende TMF's ændringsforslag hertil.

Planlovens regler om planlægning til almene boliger.

KLAR Advokater konkluderer følgende:

"Det er vores vurdering, at det er planmæssigt betænkeligt, at planmyndigheden i strid med grundejernes ønske udpeger et konkret byggefelt til bebyggelse med almene boliger i Vejlands Kvarter.

Ved denne vurdering lægger vi vægt på følgende:

For det første strider det mod forudsætningerne bag planloven generelt og lovforarbejderne om almene boliger, at Københavns Kommune ensidigt og i strid med By & Havns og PensionDanmarks ønske udpeger et konkret byggefelt til almene boliger. Det er forudsat i lovforarbejderne, at parterne loyalt forhandler herom.

For det andet strider det mod forudsætningerne bag planlovens § 15, stk. 2, nr. 9, at der i lokalplanen udpeges en konkret placering til alment boligbyggeri og ikke blot vilkår om antal af almene boliger og etagearealer inden for lokalplanområdet.

For det tredje er det svært at identificere sagligheden, den planmæssige begrundelse, for et sådant planvilkår. Bestemmelserne om planlægning for almene boliger blev indsat for at fremme alsidighed i boligsammensætningen. Det opnås allerede ved den eksisterende placering på byggefelt B7 i delområde IB.

For det fjerde fremstår ændringen ikke proportional. Proportionalitetsprincippet består af tre aspekter: egnethed, nødvendighed og forholdsmæssighed. En flytning af det almene byggefelt fra B7 lever ikke op til disse krav. Grundejerne, By & Havn og PensionDanmark, og den købende almene boligorganisation, Fsb, er tilfredse med placeringen, og det fremstår derfor ikke proportionalt at ændre denne.”

Fælles fastlæggelse af bestemmelser vedr. almene boliger i forslag til lokalplan for Vejlands Kvarter

I det første udkast til lokalplanforslag fra april 2020 lagde Københavns Kommune op til en konkret udpegning af byggefelter til såvel kommunalt som alment byggeri og bad By & Havn og PensionDanmark komme med forslag til udpegning af de almene byggefelter.

By & Havn og PensionDanmark fandt til gengæld, at for så vidt angår de kommunale byggerier, såsom skole, der har helt særlige behov for størrelse osv., giver det mening at udpege særlige byggefelter. Med hensyn til de almene byggerier, der er sammenlignelige med øvrige boligbyggerier, ønsker selskaberne en fleksibel bestemmelse med en jævn fordeling i de tre ”nabolag” og med en model for fordeling i den indre og ydre del af de byggefelter, der senere måtte blive udpeget til alment byggeri. Parterne blev herefter enige om denne model og det forslag til lokalplan, der har været i offentlig høring afspejler denne tilgang.

Forud for ovennævnte fælles proces vedr. LP-bestemmelser for de almene boliger udarbejdede PensionDanmark og By & Havn et papir for en procesplan for udvikling af de almene boliger. Dette papir blev godkendt på det fælles planstyregruppemøde den 28.4.2020.

By & Havn og PensionDanmark udpegede ultimo oktober 2020 de samarbejdspartnere, som skal indgå i det videre arbejde med at realisere almene boliger i Vejlands Kvarter. Fsb vandt byggefelt B7 i delområde IB. Fsb har d.d. bekræftet, at de er tilfredse med placeringen i byggefelt B7.

Fsb, PensionDanmark og By & Havn er dog enige om, at placeringen ikke bør fastlåses i lokalplanen, da det alt andet lige er hensigtsmæssigt at bibeholde en fleksibilitet, tidshorisonen for realisering af byggeri i nabolag 1B taget i betragtning.

TMF's supplerende høring af Vejlands Kvarter

Efter udløb af høringsprocessen har TMF meddelt By & Havn og PensionDanmark, at man ikke vil acceptere, at almene boliger i delområde IB placeres i byggefelt B7. TMF vurderer således, at byggefelt B7 er ”den ringeste placering” i det pågældende delområde IB (det nordvestlige nabolag).

TMF har ved møde den 27.11.2020 mellem forvaltningen og By & Havn meddelt, at man vil indstille til den politiske behandling, at lokalplanforslaget ændres således, at placering af de almene boliger i hele bebyggelsesstrukturen udpeges præcist i stedet for, at den nærmere placering inden for de respektive delområder IA – IC overlades grundejerne.

By & Havn og PensionDanmark er ikke enige i denne fremgangsmåde, og parterne har ikke opnået enighed om forholdet.

TMF har meddelt, at man ikke er indstillet på flere drøftelser om emnet, og at man er sikre på at have hjemmel til ensidigt at udpege byggefelter til almen boligbebyggelse.

Efterfølgende har TMF den 3. december 2020 fremsendt supplerende høring til grundejer ved PensionDanmark og By & Havn med angivelse af den konkrete udpegning af byggefelter til alment byggeri. Høringen består af et nyt lokalplankort 2C, der angiver, hvor de almene boliger skal placeres (bilag 16 til forvaltningens indstilling).

For så vidt angår nabolag 1B fastlægger plantegningen, at almene boliger skal placeres i byggefelt B1. Det fremgår ikke klart, om det er hensigten at fastlægge det pågældende byggefelt udelukkende til anvendelse til almene boliger.

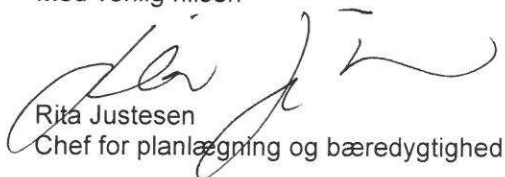
Det fremgår heller ikke af høringsmaterialet, om man har forholdt sig til det faktum, at byggefelt B1 indeholder ca. 2.000 etm mere end B7, og ej heller om parkeringsanlæg og daginstitution fastlagt i byggefelt B7 "flytter med". Der er således ikke taget stilling til, om de almene boliger skal opføres sammen med private boliger og hvordan det regnestykke i givet fald kan gå op.

Konklusion

På baggrund af ovenstående skal PensionDanmark og By & Havn tilkendegive,

- at vi ønsker at fastholde de lokalplanbestemmelser vedr. almene boliger der én gang er opnået enighed om.
-
- at vi ønsker at placere almene boliger i nabolag 1B i byggefelt B7, sådan som det én gang er besluttet af de to selskaber
- at vi modsætter os en flytning til byggefelt B1, idet der ikke har været den i planloven forudsatte forhandling og ikke er opnået enighed om en placering i dette byggefelt
- at vi, på baggrund af ovenstående og idet det fremsendte høringsmateriale er mangelfuldt, ikke forholder os til dette.

Med venlig hilsen


Rita Justesen
Chef for planlægning og bæredygtighed