

Enhed
Almene Boliger

Sagsbehandler
Elmir Tartic

Koordineret med

Sagsnr.
2023 - 2028

Doknr.
836501

Dato
11-04-2024

Høringsnotat til forslag lov om fravigelse af begrænsninger for anvendelsen af dele af arealerne i det almene boligområde Tingbjerg/Utterslevhuse i Københavns Kommune

1. Hørte myndigheder og organisationer

Udkast til lovforslaget har været i høring i perioden den 5. februar 2024 til den 5. marts 2024.

Lovforslaget har været sendt i høring hos: Advokatsamfundet, Arbejderbevægelsens Erhvervsråd, BAT-kartellet, BL - Danmarks Almene Boliger, Brancheforeningen Danske Advokater, Brønshøj-Husum Lokaludvalg, Cyklistforbundet, Danmarks Kulturarvs Forening, Danmarks Naturfredningsforening, Dansk Arbejdsgiverforening, Dansk Botanisk Forening, Dansk Byggeri, Dansk Erhverv, Dansk Erhvervsfremme, Dansk Handicap Forbund, Dansk Industri, Dansk Ornitologisk Forening, Dansk Transport og Logistik – DTL, Dansk Vand- og Spildevandsforening, Dansk Vandrelaug, Dansk Vejforening, Danske handicaporganisationer, Danske Regioner, DI Transport, Domstolsstyrelsen, Ejendomsselskabet NREP, Forbrugerrådet, Forenede Danske Motorejere (FDM), Friluftsrådet, Fredningsnævnet for København, FSB, Gladsaxe Kommune, HK Trafik & Jernbane, HOFOR, SVMdanmark (Håndværksrådet), Kommissarius ved Statens Ekspropriationer på øerne, Kommunernes Landsforening, Københavns Kommune, Københavns Lokalkomité, Københavns Museum, Landbrug & Fødevarer, Movia, Politiet, Region Hovedstaden, Rigsrevisionen, Rådet for Bæredygtig Trafik, Rådet for Sikker Trafik, SAB-bolig, Tingbjerg Kirke, Vestvoldens Venner og Udviklingsselskabet By & Havn I/S.

Herudover har lovforslaget været tilgængeligt på Høringsportalen.

2. Modtagne høringssvar

Der er indkommet høringssvar inden for fristen fra følgende høringssparter: BOSAM, Brønshøj-Husum Lokaludvalg, Danmarks Almene Boliger - BL, Danmarks Naturfredningsforening, Danmarks Naturfredningsforening København, Friluftsrådet København, fsb, HOFOR, Jeanette Lüneborg, Københavns Kommune, Novafos, SAB, Tingbjerg Bydelsforening / Afdelingsbestyrelsen fsb Tingbjerg og afdelingsbestyrelsen SAB Tingbjerg, Vestvoldens Venner.

Alle høringssvar offentliggøres på høringssportalen.

I notatet er alene medtaget de væsentligste punkter fra høringssvarene.

Dansk Arbejdsgiverforening har oplyst, at lovudkastet falder uden for DA's virkefelt.

Rigsrevisionen har oplyst, at lovudkastet ikke omhandler revisions- eller regnskabsforhold i staten eller andre offentlige virksomheder, der revideres af Rigsrevisionen.



3. Ændringer på baggrund af høringen

De modtagne høringssvar har ikke givet anledning til væsentlige ændringer i lovforslaget i forhold til det udkast, der har været i høring.

4. Bemærkninger til lovforslaget

4.1. Generelle bemærkninger

Afdelingsbestyrelsen fsb Tingbjerg, afdelingsbestyrelsen SAB Tingbjerg og Boligorganisationerne SAB og fsb har meddelt, at afdelingsbestyrelserne i fsb Tingbjerg, SAB Tingbjerg og SAB Utterslevhuse bakker op om lovforslaget, da det er en forudsætning for realiseringen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse, som skal sikre, at boligområdet når målet om at nedbringe antallet af almene familieboliger til 40 pct., men med bevarelse af flest mulige almene boliger. Det er væsentligt for bestyrelserne, at staten og Københavns Kommune leverer deres del af planen.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ikke bemærkninger hertil.

fsb og SAB finder, at etableringen af mindst 220 private boliger er af afgørende betydning for realiseringen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse med krav om reduktion af almene familieboliger til maksimum 40%. fsb og SAB støtter derfor ophævelsen af begrænsninger for arealanvendelsen, da det er en forudsætning for at efterkomme kravene i parallelsamfundsløvgivningen.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ikke bemærkninger hertil.

BOSAM finder, at København på nuværende tidspunkt er den næstmindst grønne by i Europa, hvorefter en delvis ophævelse af fortidsmindets og vandhullets fredning vil fordrø fortætning og spekulativ byudvikling. Det passer heller ikke med kommende Kommuneplans samlede vision. *BOSAM* finder det således dybt kritisabelt, at Københavns Kommune bevidst omgår foranstaltninger, som sikrer bevarelse af byens historie og grønne arealer.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet kan ikke forholde sig til Københavns Kommunes Kommuneplan. For så vidt angår etablering af boliger, som lovforslaget skal muliggøre, vil dette ikke ske som et led i en spekulativ byudvikling, men udelukkende som et led i gennemførelsen af en meget omfattende udviklingsplan, der skal omdanne det almene boligområde Tingbjerg/Utterslevhuse bl.a. ved at tilføje området andre boligformer end almene familieboliger. Uden etablering af private boliger vil det ikke være muligt at opnå udviklingsplanens mål om nedsættelsen af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af det samlede antal boliger i området.

Brønshøj-Husum Lokaludvalg er grundlæggende meget skeptiske over for indgreb på Vestvolden og Utterslev Mose, som er et meget stort lokalt aktiv, med store natur- og herlighedsværdier. Det har indgået som et meget væsentligt argument i lokaludvalgets overvejelser, at de nye private boliger vil medvirke til, at beboere i de almene boliger i Tingbjerg kan blive boende. Såfremt dette ikke var tilfældet, ville lokaludvalget ikke kunne støtte planerne om affredning. Lokaludvalget støtter derfor udviklingsplanen for Tingbjerg, der er udarbejdet af boligorganisationerne i Tingbjerg, og som forudsætter opførelsen af 400 boliger på områder, der i dag er fredede. Overordnet mener Lokaludvalget, at byggeriet og affredningen er "det mindste onde" og at man ved at vælge "krattet" langs Tingbjerg Ground og byggeri langs Vestvolden i forlængelse af det eksisterende byggeri, har valgt den mindst indgribende løsning.



Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ikke bemærkninger hertil.

Danmarks Almene Boliger – BL finder, at ophævelse af begrænsninger for arealanvendelsen giver mulighed for opførelse af nye private boliger og er af afgørende betydning for realiseringen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse. BL er vidende om, at fsb og SAB ligeledes ser ophævelsen af begrænsninger for arealanvendelsen i det almene boligområde Tingbjerg/Utterslevhuse som en forudsætning for at efterkomme kravene i parallelsamfundslovgivningen. På den baggrund støttes lovforslaget.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ikke bemærkninger hertil.

Københavns Kommune vurderer, at lovforslaget er ét af de to lovforslag, der vil muliggøre implementeringen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse, som er vedtaget af Borgerrepræsentationen 20. juni 2019 og godkendt af boligministeren 10. september 2019. Udviklingsplanen beskriver, hvordan den lovpligtige reduktion til 40 pct. almene familieboliger kan opnås ved opførelse af nye private boliger, erhverv og kommunale services i området.

For at opnå det fastsatte mål fortættes hele Tingbjerg, både i de indre gårdrum og de omkransende arealer. Københavns Kommune arbejder på at skabe plangrundlag for fortætningen, hvoraf den første halvdel er muliggjort i 2022, og opførelsen af disse boliger er påbegyndt. Den næste del af plangrundlet forventes politisk behandlet i 2024.

For at implementere udviklingsplanen og leve op til det lovfastsatte mål om 40 pct. almene familieboliger, er der behov for også at bebygge arealer der ligger i udkanten af Tingbjerg. Disse arealer indgår som bebygget område i de oprindelige tegninger af Tingbjerg og foreslås nu bebygget. Alternativet vil umiddelbart være frasalg eller nedrivning af almene familieboliger i Tingbjerg.

Der har siden vedtagelsen af udviklingsplanen for Tingbjerg/Utterslevhuse i Borgerrepræsentationen i 2019 (A, Ø, Å, B, F, V og O) været enighed om de nødvendige tiltag i implementering af planen. Det har været tilfældet i forbindelse med vedtagelse af lokalplanen for Tingbjerg i 2021, der blev vedtaget uden afstemning.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ikke bemærkninger hertil.

Danmarks Naturfredningsforening København og Friluftsrådet København opfordrer Folketinget til ikke at vedtage ovennævnte lovforslag. I stedet opfordres staten og Københavns Kommune til at afsøge alternative muligheder for at løse Tingbjergs boligsociale udfordringer, hvilket burde kunne lade sig gøre indenfor den givne budgetramme.

Danmarks Naturfredningsforening og Friluftsrådet advarer imod, at man på denne måde svækker fredningsinstitutionen af hensyn til formål, som primært har lokal betydning og hvor der findes alternative løsningsmuligheder. Tabet af kulturhistoriske og naturmæssige værdier vil være meget omfattende, hvis lovforslaget vedtages. Det vil uundgåeligt få regeringens øvrige politikker og planer vedrørende naturbevarelse til at fremstå utroværdigt, hvis man vælger at gennemføre sådan en intervention.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet finder ikke, at lovforslaget vil svække fredningsinstitutionen eller skabe præcedens for evt. nye affredninger af samme grunde. Der er efter ministeriets opfattelse tale om et enkeltstående tilfælde, hvor Tingbjergs unikke beliggenhed midt i et stort grønt område ikke giver mulighed for at integrere Tingbjerg/Utterslevhuse i det omgivende samfund på anden måde.



Jeanette Lüneborg, som bor i området, er imod projektet. Hun synes, at det vil ødelægge byens skønne grønne områder.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at det er nødvendigt at anvende de grønne områder, der er omfattet af lovforslaget, til boligformål med henblik på at muliggøre implementeringen af udviklingsplanen. Samtidig vil lovforslaget sikre udpegning af et stort grønt og rekreativt område i Nordhavn.

4.2. Fravigelse af Utterslev Mose-fredningen

Danmarks Naturfredningsforening finder, at ophævelse af eksisterende fredninger gennem anlægslov normalt er forbeholdt store projekter af national betydning, hvor interessen går forud for fredningsinteressen. Fredninger gennemføres for at beskytte vigtige fredningsværdier og som et værn imod kortsigtede politiske beslutninger og ofte også private økonomiske interesser. Der findes alternativer, både når det handler om at modvirke parallelsamfund og når der skal findes arealer til byudvikling i København. At ophæve eksisterende fredninger for at nå disse mål er en svækkelse af alle fredninger, som kommer i vejen for nye interesser og projekter.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at parallelsamfundslovgivningens mål er, at der i Danmark i 2030 ikke findes omdannelsesområder (tidl. ghettoer). Bekæmpelse af parallelsamfund må anses for at være en national interesse. Lovforslaget vil ikke svække fredningsinstitutionen eller skabe præcedens for evt. nye affredninger af samme grunde. Der er efter ministeriets opfattelse tale om en enkeltstående tilfælde, hvor Tingbjergs unikke beliggenhed midt i et stor grønt område ikke giver mulighed for at implementere udviklingsplanen for det almene boligområde Tingbjerg/Utterslevhuse ved en områdeudvidelse og integration i det omkringliggende samfund uden at fravige Utterslev Mose-fredningen.

4.3. Den grønne kile

Danmarks Naturfredningsforening anerkender og bifalder, at man vil lade Nordhavnstippen indgå i Naturpark Nordhavn, men må afvise, at de to områder (Nordhavnstippen og Tingbjerg) har noget med hinanden at gøre. De alvorlige skader, som det lokale miljø omkring Vestvolden påføres, afhjælpes ikke af Naturpark Nordhavn, og projektet vil uanset dette være et alvorligt indgreb i den grønne kile.

Danmarks Naturfredningsforening København og Friluftsrådet København anerkender og bifalder, at man vil lade Nordhavnstippen indgå i Naturpark Nordhavn, hvilket Københavns Kommune besluttede allerede i 2019. De afviser dog, at de to områder (Nordhavnstippen og Tingbjerg) har noget med hinanden at gøre. De alvorlige skader, som det lokale miljø omkring Vestvolden påføres, afhjælpes ikke af Nordhavnstippen, og projektet vil uanset dette være et alvorligt indgreb i den grønne kile. Den kompensation for tab af den grønne kile ved Tingbjerg, som man foreslår, har derfor alene en symbolsk værdi og tilføjer ikke København nogen reel erstatning. Hvis Folketinget alligevel accepterer Nordhavnstippen som erstatning for de fredede områder i Tingbjerg, bør det være på den betingelse, at området efterfølgende fredes.

Der befinder sig 521 bevaringsværdige træer i det af lovforslaget berørte område, der ikke må fældes, medmindre der gives dispensation. De grønne kileområder, som man ønsker at inddrage til udvikling og byggeri, fungerer i dag som bufferzone mellem det eksisterende byggeri i Tingbjerg og Vestvolden. Bufferzonen er en vigtig betingelse for at opretholde et rigt dyreliv i området omkring Tingbjerg og langs Vestvolden det pågældende sted.

Vestvoldens Venner er enig i høringssvaret, der er fremsendt fra Danmarks Naturfredningsforening. Foreningen Vestvoldens Venner bemærker, at foreningen var medvirkende til fredningen af Vestvolden i København i 1996.



Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil samlet bemærke, at udpegningen af erstatningsarealet Nordhavnstippen lever op til hidtil praksis om, at der ved udtag af arealer fra grøn kile skal udpeges erstatningsarealer af samme omfang og kvalitet efter 1:1 princippet. Nordhavnstippen er langt større erstatningsareal end det, der udtages. Arealet sikres fremover som grønt areal. En udpegnings af Nordhavnstippen sikrer dermed de kvaliteter, som arealet allerede rummer, ligesom Københavns Kommune har oplyst, at de forventer at udvikle området rekreativt med henblik på, at det kan indgå i de samlede rekreative forbindelser igennem Nordhavn. Udpegnings vil også på grund af områdets placering i umiddelbar forlængelse af den fremtidige Naturpark Nordhavn give mulighed for, at det udpegede areal indtænkes som en del af de samlede rekreative tilbud i Nordhavn.

Københavns Kommune er enig i den foreslåede udpegnings af Nordhavnstippen som erstatningsareal for indre grøn kile, der tages ud i Tingbjerg. Udpegnings er i overensstemmelse med Københavns Kommunes anbefaling af udpegnings, vedtaget af Borgerrepræsentationen 30. november 2023. Anbefalingen af udpegnings af erstatningsareal til indre grøn kile, som følge af nærværende lovgivning om ændring af arealanvendelse, blev vedtaget uden afstemning i november 2023.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet har ikke bemærkninger hertil.

4.4. Fravigelse af beskyttelseslinjer

Danmarks Naturfredningsforening finder det problematisk at ophæve å- og fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen på en række matrikler langs fæstningskanalen gennem en lov, idet de vigtige hensyn, der ligger til grund for beskyttelseslinjerne, herved ikke sikres, som det ellers sker ved Miljøstyrelsens normale praksis for reduktion af beskyttelseslinjerne. Den øgede boligmasse og de mange nye beboere må forventes at skabe et betydeligt tryk på Husumvold og dens omgivelser, og de nye boliger vil komme til at dominere oplevelsen af landskabet og byrummet i væsentligt omfang.

Danmarks Naturfredningsforening København og Friluftsrådet København protesterer mod den foreslåede ophævelse af åbeskyttelseslinjen, fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen. Formålet med åbeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen er at sikre fæstningskanalen og træbevoksningen som værdifulde landskabselementer og som levesteder og spredningskorridor for plante- og dyreliv. Det håndhæves normalt strengt ved at man for eksempel ikke må campere i de pågældende områder. Fortidsmindebeskyttelseslinjen har til formål at sikre fortidsmindernes værdi som landskabselementer herunder indsyn til og udsyn fra dem. Disse vigtige formål vil gå tabt med byggerierne. Den øgede boligmasse og de mange nye beboere må forventes at skabe et betydeligt tryk på Husumvold og dens omgivelser, og de nye boliger vil komme til at dominere oplevelsen af landskabet og byrummet i væsentligt omfang.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at ministeriet er bekendt med de anerkendelsesværdige grunde, der ligger bag reglerne om åbeskyttelseslinjen, fortidsmindebeskyttelseslinjen og skovbyggelinjen. Etablering af boliger i Tingbjerg, som er nødvendig, hvis udviklingsplanens mål om nedbringelse af andelen af almene familieboliger til højst 40 pct. af det samlede antal boliger skal opfyldes, kræver, at ovennævnte beskyttelseslinjer fraviges. Boligernes nærmere udformning og arkitektur vil først blive fastsat i forbindelse med udarbejdelsen af en lokalplan.

4.5. Boliger

Brønshøj-Husum Lokaludvalg bemærker, at byggeriet langs Ruten mod Åkandevej bør åbnes med adgang fra Åkandevej/Ruten til Tingbjerg. Lokaludvalget henviser til den vedtagne helhedsplan for området, hvor det er ønsket, at der skal være adgangsveje og 'velkomstområde'. Lokaludvalget



finder, at det påtænkte byggeri her vil have en unik udsigt til Utterslev Mose, hvilket bygningens indretning bør give mulighed for. Bygningen vil også være meget synlig fra store dele af Utterslev Mose, hvorfor et visuelt udtryk i samklang med mosen er vigtigt.

Lokaludvalget bemærker, at der vil komme øget trafik på Ruten pga. den planlagte bro over Vestvolden, multihallen og de mange nye private boliger, hvorfor der ved byggeriet bør tages højde for parkeringsmuligheder og trafikafvikling mod Hareskovmotorvejen og Bystævneforbindelsen/Åkandevej.

I forhold til bebyggelsen og affredningen langs Vestvolden er lokaludvalget meget skeptisk. Det er dog vigtigt for lokaludvalget, at alle beboere i Tingbjerg kan blive i deres boliger. Herudover lægger lokaludvalget vægt på, at den eksisterende bebyggelse langs volden i Tingbjerg ligger i samme afstand til volden som nybyggeriet, at de eksisterende kolonihaver ligger tættere på volden, og det påtænkte areal i dag er en nedklippet græsplæne. Lokaludvalget lægger stor vægt på, at våbenpladsen og det øvrige historiske voldanlæg beskyttes og så vidt muligt fremstår i deres historiske kontekst samt de naturværdier, som er opstået omkring voldanlægget.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil bemærke, at lovforslaget alene skal fravige begrænsninger for arealanvendelsen i Tingbjerg og gøre det muligt for Københavns Kommune at påbegynde arbejdet med udarbejdelsen af en lokalplan. I denne proces vil Lokaludvalget få mulighed for at fremføre sine bemærkninger vedrørende selve bygningerne.

4.6. Udledning

Novafos og HOFOR har bemærket, at lovforslaget vil generere mere spildevand til HOFORs ledningsanlæg og dermed også til Utterslev Mose. *Novafos/HOFOR* gør opmærksom på at tilledning af mere regn- og/eller spildevand til ledningsanlæg fra nye veje ikke vil kunne indeholdes i gældende udledningstilladelse til udløbet U11 og UM26.

HOFOR har oplyst, at HOFOR Spildevand som følge af ønsket om udvikling i Tingbjerg, og dertilhørende merbefæstelse, samt renere vand i Utterslev Mose skal tilbageholde en stor mængde regnvand og rense vandet inden udledning til mosen. HOFOR Spildevand skal derfor finde arealer til forsinkelsesvolumen (10.000 m³) og dertilhørende rensetekniske anlæg. Regnvandet skal udledes til Utterslev Mose. Det forventes at anlæggene kan bygges under terræn og der kan retableres med mulighed for drift og vedligehold via dæksler i terræn.

HOFOR finder det nødvendigt at koordinere projekternes planlægning og projektering for at sikre at alle kommunens ønsker i området kan opfyldes. HOFOR deltager derfor gerne i møder herom.

Vedr. matr. 3636 & 1702 har HOFOR behov for at etablere en 15 l/s pumpestation (samt tilhørende ledninger til og fra), for at kunne løfte spildevandet. Det er afgørende for at separatkloakeringen i Tingbjerg lykkedes. HOFOR ser meget gerne, at den nye pumpestation og dertilhørende ledningsanlæg er etableret og idriftsat, inden Vejdirektoratet påbegynder udførelsen af den nye bro. HOFOR vil meget gerne indgå i dialog med Vejdirektoratet om placeringen af pumpestationen.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil samlet bemærke, at lovforslaget ikke giver hjemmel til at igangsætte byggeri på arealerne. Forud for igangsættelse af byggeri vil der således skulle indhentes de tilladelser fra relevante myndigheder, som følger af gældende lovgivning. Efter lovforslagets vedtagelse skal Københavns Kommune udarbejde det nødvendige plangrundlag efter de gældende regler herom. Lovforslaget vil ikke ændre på disse regler.

4.7. Ledninger



Novafos og HOFOR har henvist til, at der ved matr. 1702 findes overløbsbygværket U11 med tilhørende ledningsanlæg nord for voldgraven. Ledningsanlægget er ejet af *Novafos* (88%) og *HOFOR* (12%) af ledningsanlægget. Ledningsanlæg samt tilhørende overløb har vital funktion for spildevandssystemet og kan ikke tages ud af drift.

Novafos og *HOFOR* beder om, at der tages hensyn til ledningen i forbindelse med detailprojekteringen herunder også særlig håndtering af overløbsbygværket og hvordan tilstedeværelsen af dette i givet fald influerer på projektet. Arbejderne ønskes at blive koordineret med *Novafos* og *HOFOR* i videst mulig udstrækning. Det forventes at *Novafos/HOFOR* får udleveret behørig dokumentation på at eventuelle arbejder ikke vil skade ledninger eller bygværket. Eventuelle graveskader forventes udbedret af graveaktøren uden omkostning for *Novafos/HOFOR*.

HOFOR har bemærket, at det forhold, at loven ikke sikrer rettigheder for ledningsejere kan medføre omfattende forsinkelser, da ledningsejernes mulighed for ekspropriation sker via det kommunale system, hvilket kan tage flere år.

Social-, Bolig- og Ældreministeriet skal hertil samlet bemærke, at lovforslaget ikke giver hjemmel til at igangsætte byggeri på arealerne. Forud for igangsættelse af byggeri vil der således skulle indhentes de tilladelser fra relevante myndigheder, som følger af gældende lovgivning. Efter lovforslagets vedtagelse skal Københavns Kommune udarbejde det nødvendige plangrundlag efter de gældende regler herom. Lovforslaget vil ikke ændre på disse regler.