



Til Klaus Mygind, MB

9. december 2020

Sagsnummer
2020-0826933

Dokumentnummer
2020-0826933-8

Kære Klaus Mygind

Tak for din henvendelse afd. 14. oktober 2020, hvor du stiller følgende spørgsmål til forvaltningen vedr. skæve og sociale boliger:

1) "Jeg har arbejdet en del med fredningen af det sidste eksisterende stykke af Amagerbanen. Nu er der lavet et fredningsforslag. I den forbindelse undrer det mig, at de skæve boliger, der ligger ved Amagerbanen nedlægges, særligt taget i betragtning, at etableringen af nye skæve/sociale boliger i Lundehus kvarteret møder så stor modstand. Som jeg ser det er de skæve boliger ved Amagerbanen placeret et godt sted.

Er der mulighed for at fastholde skæve boliger ved Amagerbanen i stedet for at etablere dem i Lundehus kvarteret?

2) Hvad er status på etableringen af sociale boliger på Holmen ved Basecamp og Andelsforeningen Halvtolv? Jeg har hørt, at processen er gået i stå?"

Socialforvaltningens svar

1) "Jeg har arbejdet en del med fredningen af det sidste eksisterende stykke af Amagerbanen. Nu er der lavet et fredningsforslag. I den forbindelse undrer det mig, at de skæve boliger, der ligger ved Amagerbanen nedlægges, særligt taget i betragtning, at etableringen af nye skæve/sociale boliger i Lundehus kvarteret møder så stor modstand. Som jeg ser det er de skæve boliger ved Amagerbanen placeret et godt sted.

Administrerende direktør
Direktionen
Rådhuset
1599 København V.

Telefon
33 66 33 66

www.kk.dk

Er der mulighed for at fastholde skæve boliger ved Amagerbanen i stedet for at etablere dem i Lundehuskvarteret?"

Der er Økonomiforvaltningen i Københavns Kommune, der anviser grunde til Socialforvaltningen, herunder grunde til skæve boliger. Socialforvaltningen har derfor videresendt spørgsmålet til Økonomiforvaltningen, der oplyser følgende:

"Når Økonomiforvaltningen ikke arbejder videre med fastholdelse af skæve boliger ved Amagerbanen skyldes det flere ting.

Boligerne blev opført i 2001 for en 15-årig periode med en midlertidig byggetilladelse. Det har ikke været lovligt at forlænge byggetilladelsen, og boligerne lever ikke op til de gældende standarder og krav for permanent byggeri. Borgerrepræsentationen afsatte tilbage i Overførselssagen 2015-2016 midler til at reetablere boligerne på en kommunal grund på Oliefabriksvej. I 2018 traf Borgerrepræsentationen beslutning om at frigive de afsatte midler til opførelse af skæve boliger på Oliefabriksvej og afvikle den eksisterende boligafdeling på Vermlandsgade. Københavns Kommune ved Socialforvaltningen har derfor selv opsagt lejekontrakten med DSB Ejendomsudvikling. Når kommunen valgte at reetablere boligerne på Oliefabriksvej fremfor at opføre nye boliger ved Amagerbanen som erstatning for de eksisterende, skyldes det bl.a., at DSB Ejendomsudvikling kun var interesseret i at leje arealet ud til skæve boliger i en begrænset tidsperiode, som Københavns Kommune fandt for kort i forhold til udgifterne forbundet med at skulle opføre nye boliger. Dette kombineret med huslejeniveauet gjorde, at kommunen fandt, at en løsning med skæve boliger på grunden ikke længere hang sammen økonomisk.

Desuden er det meget usikkert, om der i dag vil kunne gives byggetilladelse til at opføre boliger på arealet på grund af vejstøj og støj fra virksomheden Xellia, der ligger overfor. Xellia er miljøgodkendt til at kunne støje op til 50 db om natten på det areal, hvor de skæve boliger har været opført. Miljøstyrelsens vejledende støjgrænser, der skal måles og overholdes på boligernes facade, er for åben og lav boligbebyggelse 35 db om natten. Grænsen vil dermed være væsentligt overskredet, og det er usikkert, om den kan sikres overholdt ved opførelse af støjværn på det pågældende sted.

Endelig vurderer Økonomiforvaltningen, at det vil forringe mulighederne for at få arealet fredet af hensyn til natur og kulturarv, hvis Københavns Kommune indsender et fredningsforslag, som giver mulighed for opførelse af boliger, som ikke er til stede i området, når fredningsforslaget fremsættes. Opførelse af boliger er

ikke et formål under Naturbeskyttelsesloven og dermed ikke et formål, som en fredning vil kunne fremme".

2) *"Hvad er status på etableringen af sociale boliger på Holmen ved Basecamp og Andelsforeningen Halvtolv? Jeg har hørt, at processen er gået i stå?"*

Spørgsmålet vedrører primært Teknik- og Miljøforvaltningens ressort. Derfor har Socialforvaltningen videresendt spørgsmålet til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Nedenfor er Teknik- og Miljøforvaltningens svar:

"Siden en ændring af planloven i 2015 har Københavns Kommune haft mulighed for at stille krav om, at 25 % af boligmassen skal anvendes til almene boliger, når der vedtages en ny lokalplan for boliger.

I forbindelse med vedtagelsen af lokalplanen for området Basecamp i 2019 blev det besluttet, at 25 % af grunden stilles til rådighed for almene boliger. Derudover blev det besluttet, at en del af byggeretten skal anvendes til boliger med sociale formål.

De almene boliger på grunden overgår til et alment boligselskab, mens boligerne til Socialforvaltningens målgruppe ejes af Byggeselskab Mogens de Linde med Socialforvaltningen som lejer. Grunden ved Basecamp er også ejet af Byggeselskab Mogens de Linde.

Grunden er opdelt i flere byggefelter, hvoraf ét felt er reserveret til almene boliger, og et andet byggefelt er reserveret til sociale formål. Teknik- og Miljøforvaltningen er i forhåndsdialog med byggherren, der skal føre til en ansøgning om byggetilladelse. Dialogen omfatter byggeriet på Kuglegården samt boliger ovenpå den eksisterende hal. Der kan ikke opføres andre typer boliger på de pågældende felter, men Byggeselskabet Mogens De Linde kan vælge at lade de to byggefelter stå tomme."

I tilslutning til Teknik- og Miljøforvaltningens svar kan der oplyses, at Socialforvaltningen efter vedtagelsen af lokalplanen har bedt TMF undersøge, om boligerne til Socialforvaltningens målgruppe eventuelt kan opføres som almene boliger, hvorved målet om 25 % almene boliger opfyldes som almene boliger. En forudsætning herfor er, at Socialforvaltningen lejer boligerne af et alment boligselskab på en erhvervslejekontrakt, hvorefter Socialforvaltningen kan videre udleje til beboerne via serviceloven. Årsagen til denne konstruktion er, beboerne ikke er i stand til at betale huslejen, hvis boligerne opføres efter almenboligloven. TMF konkluderer, at kommunen ikke kan indgå en erhvervslejekontrakt på et lejemål til et botilbud, idet dette ikke er muligt, når det sker i samspil med lokalplanskrav om, at 25 pct. af byggeretten skal anvendes til almene boliger. Konklusionen er derfor, at

kravet om 25 pct. almene boliger og et botilbud til autister på Basecamp fastholdes.

Socialforvaltningen har kontaktet Mogens de Linde for at afklare, om han ønsker at opføre boligerne til de socialt udsatte. Mogens de Linde oplyser, at grundet covid-19 er projekt Basecamp sat på pause, og at han derfor ikke har taget stilling til muligheden for at bygge boliger til Socialforvaltningen. I fald boligerne opføres vil der gå en længere årrække, inden de står færdigt. Dette skyldes, at projektet som nævnt er udskudt på ubestemt tid grundet covid-19, og endvidere at boligerne af logistiske årsager er de sidste, som vil blive bygget på grunden. Mogens de Linde kan på nuværende tidspunkt ikke præcisere tidshorisonten for et eventuelt byggeri.

Venlig hilsen



Mikkel Boje