

Dato: 3. januar 2019

Til:

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet

## Hørings svar til

### Forslag til Lov om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Udviklings selskabet By & Havn I/S

Transport-, Bygnings- og Boligministeriet har den 30.11.2018 fremlagt 'Forslag til Lov om ændring af lov om Metroselskabet I/S og Udviklings selskabet By & Havn I/S' til høring.

Forslaget skal gøre det muligt for statens og kommunens byudviklings selskab By & Havn I/S at bygge på tre fredede arealer for dermed at bibringe selskabet en indtægt på 1,9 mia. kr.

DN København finder, at lovforslaget bryder med helt grundlæggende principper i naturfredningsloven. Vi mener endvidere ikke, at baggrunden i København kan begrunde, at der lavet et sådant indgreb i fredninger.

Bryder med naturfredningens kerneprincipper

Områder fredes for evigt. Fredninger skal beskytte natur, rekreative hensyn og kulturhistorie mod andre interesser og i allerhøjeste grad mod spekulation i økonomisk vinding. Da baggrunden for forslaget er økonomisk vinding, er lovforslaget i direkte modstrid med et helt afgørende element i naturfredningen. Det er derfor ikke alene et overgreb på en konkret fredning, men også et overgreb på den beskyttelse, der skal ligge i en fredning.

Naturklagenævnet har i en sag (2004) om affredning af et område i Amager Strandpark præciseret, hvornår det i henhold til lovgivningen er legitimt at affrede et område. De skriver i en kendelse:

"Ophævelse af en fredning bør kun ske, når tungtvejende samfundsmæssige hensyn gør det påkrævet, når området ikke mere indeholder så væsentlige fredningsmæssige værdier, at der er grundlag for at opretholde fredningen af arealet, eller når området er fredet ved en fejl."

Begrundelsen for ophævelsen af fredningerne opfylder ingen af disse krav. Områderne har stadig fredningsmæssig værdi. Den er endda voksende i en tid, hvor København udbygges mere og mere og derfor øger behovet for muligheder for adgang til natur.

Det er absolut undtagelsen, at fredninger ophæves som følge af 'samfundsmæssige hensyn'. Behovet for at skaffe penge til et statsligt og kommunalt selskab er på ingen måde et 'tungtvejende samfundsmæssigt hensyn'. Hvis det skulle bruges som begrundelse, ville fredninger mere eller mindre tilfældigt kunne ophæves.

Der er argumenteret for, at det skulle være legitimt at ophæve fredningerne, fordi det nu bliver muligt at frede byggefeltet (Amager Fælled Kvarter) på strandengen. Fredningerne skulle dermed samlet set ikke blive forringet. Et sådant rationale er i modstrid med principperne i naturfredningen. I ovennævnte kendelse fra Naturklagenævnet var der netop et ønske om at affrede et område mod, at et nyt område blev fredet. Det afviste Naturklagenævnet, idet Naturklagenævnet ikke fandt, at et nyt fredet område kunne begrunde affredning af et andet område.

Med lovforslaget lægges der således op til et brud med kerneprincipper i naturfredningen. Gennemføres lovforslaget, vil det i høj grad svække tilliden til, at fredninger beskytter de fredede områder. Det vil svække tilliden til, at det absolut er undtagelsen, at fredninger ophæves.

Vi er opmærksomme på, at Folketinget i henhold til Grundloven kan vedtage en sådan lov. Men efter vores mening forudsætter demokrati også, at Folketinget forholder sig til, hvad der er etisk forsvarligt. Vi finder det ikke etisk forsvarligt, at Folketinget med lovforslaget bryder med grundlæggende principper i en lov – som Folketinget jo selv har vedtaget. Det bliver endnu mindre etisk forsvarligt, at formålet er at skaffe penge til statens og kommunens fælles selskab.

## De københavnske forudsætninger

### *Ikke mere natur ved at 'bytte' fredninger*

Der er argumenteret for, at der samlet kommer mere natur, hvis byggefeltet på strandengen ikke bebygges, og at bebyggelsen i stedet sker på de områder, hvor fredningerne planlægges ophævet ved lov.

Dette er ikke korrekt. Områdernes værdi kan ikke på den måde sammenlignes. Naturværdi i naturfredningsloven skal fremme to væsentlige og forskellige naturværdier. Den ene er at beskytte sårbar og sjælden natur og fremme biodiversiteten. Den anden er at give befolkningen adgang til naturen. Alle områderne – både området på strandengen og de tre, der skal have ophævet fredningerne – har begge disse kvaliteter. Området på Strandengen har en ekstraordinært høj værdi som område for særlig natur. De områder, hvor fredningerne foreslås ophævet, har en særlig værdi som områder, der giver befolkningen adgang til natur. Det har de i særdeleshed, fordi de er en del af et samlet større område, der giver befolkningen adgang til natur.

Hertil kommer, at byggefeltet på strandengen dækker et areal på 18 ha, mens de tre områder, hvor fredningen tænkes ophævet, dækker et areal på 26 ha. Til de sidste skal der også tillægges forringelserne i naturfredningen på Bellahøjmarken.

### *Lav naturværdi er en alt for simpel begrundelse*

Områderne, hvor fredningerne skal ophæves, har lave tal i naturindekset. Der er derfor argumenteret for, at det er acceptabelt at ophæve fredningerne. Dette er en forsimpning.

Naturværdiindekset giver høje værdier for sjældenhed og sårbarhed og stor biodiversitet. Det opfanger slet ikke værdien af befolkningens adgang til natur. Hvis lavt naturindeks skal kunne begrunde, at man ophæver fredninger, vil det så også kunne gælde for mange af de fredede københavnske parker? Befolkningens adgang til natur er en værdi i sig selv.

Området på Amager Fælled (Lærkesletten), hvor fredningen skal ophæves, har et lavt naturindeks. Det skyldes, at Lærkesletten for kun ca. 10 år siden blev dækket med ny råjord. Det nulstillede området natur. Lærkesletten er derfor bagud i biodiversitet i forhold til det øvrige Amager Fælled, hvor der har været losseplads. Lærkesletten kan imidlertid i løbet af et par årtier udvikle samme biodiversitet, som den øvrige del af Amager Fælled, der har en tidligere losseplads under sig.

## *Konsekvenser for områder*

Bebyggelser på de tre områder, hvor fredningerne planlægges ophævet, vil have væsentlige konsekvenser for områderne omkring dem.

På Lærkesletten gives der mulighed for en bebyggelse med et 'fodafttryk' på 11,8 ha. De mange etagemeter inklusive de nødvendige friarealer vil ikke kunne ligge inden for de 11,8 ha. Bebyggelse samt friarealer vil reelt fylde et sted mellem 14 ha og 18,1 ha. Dette er ikke kun en bebyggelse. Det har snarere karakter af en bydel – på størrelse med f.eks. Sluseholmen i Sydhavnen. Det er et areal på størrelse med Kongens have. Det vil være en betydelig klods i det åbne landskab, som Amager Fælled og Kalvebod Fælled udgør.

En sådan bebyggelse vil give et stort slid på de omliggende naturområder. Der er grund til at frygte, at det vil give en alt for stor belastning af den mere skrøbelige strandeng – både på grund af brugen af den og på grund en betydelig færdsel gennem strandengen mellem bebyggelsen og metrostationen.

Områderne Selinevej Nord og Stejlepladsen ligger begge op til Natura 2000-område nr. 143 (Habitatområde H127, Fuglebeskyttelsesområde F111). Bebyggelse på Selinevej Nord og Stejlepladsen kan påvirke Natura 2000-områdets funktion som habitat- og fuglebeskyttelsesområde.

I henhold til Habitatdirektivet skal der forud for den videre planlægning foretages en screening, som afdækker potentielle konflikter imellem de beskyttede arter og naturtyper og den påtænkte bebyggelse. Bebyggelse på de tilgrænsende områder vil da kun kunne vedtages/tillades, hvis det kan afvises, at de vil skade Natura 2000-områderne.

Hele Fiskerhavnen er et kulturhistorisk miljø. En ny bebyggelse på Stejlepladsen vil alvorligt forringe den kulturhistoriske værdi.

## *Den økonomiske forudsætning*

Budgetaftalen for 2019 i København har forudsat, at By & Havn I/S mister 1,9 mia. kr. ved ikke at kunne bygge på strandengen. Dette tal baseres udelukkende på By & Havns egne beregninger. Beregningerne er hemmelige og har aldrig været tilgængelige for offentligheden.

Der er god grund til at rejse tvivl om beløbets størrelse. Få måneder inden By & Havn I/S fremførte, at de ville miste 1,9 mia. kr., havde de i foråret 2017 i regnskabet for 2016 ansat værdien til 422 mio. kr. Beløbet på de 1,9 mia. kr. rummer to beløb: 1,3 mia. kr. for salgsværdien af grunden og 0,6 mia. kr. som gevinst for projektudvikling. Det er uvist, hvordan denne gevinst vil kunne opnås gennem en projektudvikling.

Københavns kommune hævder, at By & Havn I/S har ret til erstatning. Denne vurdering baseres på en juridisk analyse fra advokatfirmaet Horten, som kommunen har bestilt. Analysen er imidlertid hemmelig. Normalt har en ejer kun ret til erstatning ved planændringer, når der er lavet en lokalplan for et område, og ikke når der alene har været kommuneplanbestemmelser for området. Der er ikke nogen lokalplan for området.

## *Den københavnske byudvikling mangler natur og grønne områder*

København udvikler i disse årtier nye bydele. Denne byudvikling er præget af massive bebyggelser med få og mindre grønne områder. I den københavnske planlægning er der de sidste par årtier ikke indgået planlægning af nye større naturområder. Da den udbygning, der er foregået og forsat foregår i stort omfang, ændrer København markant, er det væsentligt, at der også indarbejdes natur- og grønne områder. Da de fleste større områder er lokalplanfastlagt, er det afgørende, at de resterende byudviklingsområder får større og væsentlige områder med natur. Det er i den kontekst vigtigt, at vi ikke indskrænker de eksisterende områder.

Vedtages lovforslaget vil det bidrage til, at København mister naturområder for altid.

## *Boligbehov*

Det har været fremført, at bebyggelserne er nødvendige for at tilgodese behovet for boliger i København som følge af befolkningsvæksten. Det er ikke korrekt. Det er en falsk fortælling, at der netto flytter 11.000 om året til København.

København er de seneste knap 10 år vokset med ca. 11.000 indbyggere. Det er et nettotal. Brutto er der mange flere, der flytter ud og ind. Men væksten skyldes ikke, at netto 11.000 personer flytter ind til København. 10.000 af de 11.000, som København er vokset om året med, er nyfødte.

Tilbage er der så ca. 1000. I dette tal ligger der, at der netto kommer ca. 5000 til fra udlandet og ca. 4000 dør. Flytninger ud og ind af København går stort set lige op. De ca. 1000, som ikke er nyfødte, har brug for under 1000 boliger.

Indtil for et par år siden blev der bygget 1-2000 boliger om året i København. Det er de sidste 2-3 vokset til ca. 5000 i 2017 og omkring 6000 i 2018. Der bygges derfor lige nu meget mere end det behov for boliger, som befolkningsvæksten medfører. Det er muligt, at der er et efterslæb med nye boliger, men det vil sandsynligvis blive indhentet i løbet af nogle få år.

Væksten fordelt på aldersgrupperne er skævvredet. I aldersgruppen 20-29 år flytter der netto ca. 10.000 ind til København om året. I aldersgrupperne 30-49 år og 0-14 år flytter netto i disse aldersgrupper 10.000 ud af København om året. Med andre ord: familier med børn flytter massivt ud og især unge familier.

Når mange oplever et boligbehov, skyldes i høj grad, at der ikke er bygget nok boliger til unge, og at unge familier ikke får dækket deres behov med det, der bygges. Man bygger højt og tæt og uden meget grønt. Mange familier foretrækker boliger med grønt omkring sig og lavere byggeri. Hertil kommer at det, der bygges, er enormt dyrt - ikke fordi det har høj kvalitet, men fordi investorerne tjener meget på at bygge i København.

## *Fingerplanen og Kalvebodkilen*

Amager Fælled, Kalvebod Fælled, Kalveboderne og de grønne områder øst for Kalveboderne (med bl.a. Valbyparken, Sydhavnstippen og Stejlepladsen) udgør en af de væsentligste kiler i Fingerplanen. Det er en kile, der går næsten helt ind til Københavns centrum. Den bidrager væsentligt til, at København og den københavnske befolkning har naturværdier tæt på. Kilen har betydning for luftudskiftningen i det centrale København. De foreslåede bebyggelser er væsentlige indgreb i kilen.

Vi håber, at Folketinget vil have respekt for Kalvebodkilens værdi, som den værdi f.eks. Dyrehaven har. Her ville ingen foreslå bebyggelse. Vi ved, at Kalvebodkilen ikke har samme status i befolkningen som Dyrehaven. Det er imidlertid på vej. Den store folkelige opbakning til modstanden mod bebyggelse på Amager Fælled viser, at der er nye holdninger på vej. Om nogle få år vil ikke kun Amager Fælled være vurderet meget højt i befolkningen. Det vil også gælde hele Kalvebodkilen, hvor Naturpark Amager vil blive et meget værdsat område. At ophæve fredningerne og bebygge de tre områder er ude af trit med den udvikling, der er ved at ske i befolkningen.

## Bellahøjmarken

Lovforslaget griber direkte ind i fredningsnævns og overfredningsnævns afgørelser, hvor almenhedens interesser er blevet grundigt afvejet imod kommunens byggeinteresser.

Fredningen har til formål at sikre, at i det mindste en så stor del af Bellahøjmarken, som nu er grønt område, altid vil være et offentligt tilgængeligt grønt område med karakter af fælled. Arealet må med de undtagelser, der er anført nedenfor, kun anvendes som et rekreativt område, hvortil almenheden har en uhindret adgang.

Med lovforslaget bliver det nu muligt på 11 ha at have en permanent campingplads i stedet for kun i 4 måneder. Det er reelt en ophævelse af fredningen for de 11 ha og ved lov, idet det forsvinder som rekreativt område og område med offentlig adgang.

## Tilsidesætter demokratiet for byudviklingen

Det har i årtier været en demokratisk praksis, at borgerne skal inddrages planer for byudviklingen. Den praksis elimineres af dette lovforslag. Lovforslaget er reelt bestemmelser om byudviklingen i København. Det er bestemmelser, som burde være fastlagt i et normalt planlægningsforløb med borgernes inddragelse. Der kommer ganske vist senere et forløb efter planloven, men det vil være med så stærke bindinger, at inddragelsen af borgerne ikke er reel. Forløbet er således en tilsidesættelse af det demokratiske forløb, der skal give borgerne mulighed for indflydelse.

## Anbefaling

Vi skal på denne baggrund opfordre til, at Folketinget sender sagen tilbage til Københavns kommune, og at Folketinget samtidig tilkendegiver, at kommunen bør søge fredningerne ophævet ved affredning gennem fredningssystemet. Sagen vil da kunne behandles med respekt for naturfredningslovens mål og indhold.

Vi henviser desuden til hørings svar fra Danmarks Naturfredningsforening (hovedorganisation) og Danmarks Naturfredningsforening-Samrådet Storkøbenhavn.

Med venlig hilsen

For Danmarks Naturfredningsforening København

Ole Damsgaard, Formand

Knud Erik Hansen, Næstformand