

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

KØNIG | ADVOKATER

Kønig Advokater
Amaliegade 35
1256 København K

CVR-nr.: 26438632
Bank: 2191 0105190190
Tel: +45 33 70 20 00
www.danlaw.dk

Matti Taul Korpela
Advokat (L)
mtk@danlaw.dk

18. april 2023
Sag: 132086

Vedrørende sagsnummer 2023-0118313 – Høringsvar vedrørende varsel om eventuelt forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning af ejendom på en del af matr.nr. 2r, Sundbyøster, København

Jeg skal på vegne af Øresundsvej 21a ApS, der ejer ejendommen, fremkomme med bemærkninger til det påtænkte eventuelle § 14-forbud mod nedrivning af byhus, som også kaldes Herolds Varehus, beliggende Øresundsvej 21, København S ("Byhuset").

Der gøres indsigelse imod, at der skulle meddeles § 14-forbud mod nedrivning af byhuset, idet bl.a. henvises til følgende:

Min klient ejer hele Byhuset, inklusive forhuset, der udgør det gamle Herolds Varehus. Ejendommen er erhvervet med henblik på nedrivning og ønsket etablering af prisvenlige ungdomsboliger/lejeboliger, som efter vores opfattelse vil bidrage positivt til Københavns byudvikling. Der er indsendt ansøgning om byggetilladelse. Københavns Kommunes bekræftelsesskrivelse er vedlagt om bilag 1.

Byhuset har en middel bevaringsværdi på 6 og er udpeget i Byens Sjæl. Med en bevaringsværdi på 6, har min klient ret til at udnytte sin ejendomsret og nedrive byhuset med henblik på ny bebyggelse, som det blev forudsat i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen.

Der er intet arkitektonisk særpræg eller usædvanligt i ejendommen, udover at der er tale om et byhus. Der er intet af den oprindelige arkitektur, der ses bevaret hverken indenfor eller udenfor, udover selve ydervægge og tag, der er slidt ned. Ejendommen er uden indvendige toiletforhold.

Byhuset er derudover i meget dårlig forfatning, som følge af at de tidligere ejer ikke har vedligeholdt ejendommen og der er de facto tale om en nedrivningsparat ejendom, der ikke er egnet til nogen anvendelse, uden en helt uforholdsmæssig udskiftning af de bygningsdele, som en fredning eventuelt vil skulle bevare.

Til illustration heraf, har min klient indhentet en vurdering fra en uvildig byggesagkyndig, der har foretaget visuel inspektion af Byhuset (vedhæftes som bilag 1). Han skriver bl.a.:

"Indvendig er kun ganske få originale detaljer bevaret, herunder bl.a. visse gerigter, dele af tagkonstruktion og dele af trappeforløb. Bygningsmassen fremstår gennemgående svært misligholdt/forsømt. Der er foretaget enkelte fugtmålinger, som indikerer at murværk m.v.

flere steder er opfugtet langt over anbefalede grænseværdier (jvf. billeder). Der er vandindtrængen flere steder igennem tagkonstruktion, og træværk er mange steder angrebet."

Det er svært at få øje på bygningens arkitektoniske værdi og nogen særegen velbevaret originalitet ift. byggeskik, bortset fra det faktum at den adskiller sig fra store dele af det omkringliggende byggeri. Dertil kommer at den vedligeholdelsesmæssige stand er meget ringe pga. totalt fravær af almindeligt vedligehold. Det kan således helt overordnet konkluderes, at Øresundsvej 21A i vores optik er nedrivningsmoden." (min understregning).

Et uddrag af de tilhørende fotos vedlægges som Bilag 3.

Som det også kan konstateres herfra, er der intet tilbage af ejendommen udover de ydre vægge, der fremstår kraftigt forfaldent og ifølge den byggesagkyndige med et fugtniveau der er "langt over anbefalede grænseværdier".

Det er efter vores opfattelse ikke muligt eller proportionelt at istandsætte byhuset med bevarelse af ejendommens eksisterende bygningsdele, hvorfor en nedrivning og opførelse af ny bebyggelse er nødvendig for at kunne benytte ejendommen.

En fredning vil ikke medføre det tilsigtede formål, da ejendommen ikke kan reddes uden en helt usædvanlig og uproportional udskiftning af ejendommens bygningsmasse, som ikke vil stå mål med en mulig udnyttelse. Det fremtidige bybillede risikeres derfor i stedet at skulle beskæmmes af en falddefærdig ejendom end at kunne udnyttes til prisvenlige udlejningsboliger.

Det er efter vores opfattelse ej heller en ejendom, som kan bringes i en brugbar eller forsvarlig forfatning, hvilket er vel illustreret i Overborgmester Lars Weiss (S)' betragtninger herom, der fremgår af en artikel fra Amagerliv den 1. september 2021 (bilag 4):

"Herold Varehus er svært medtaget. Det er næsten sådan, at hvis nogen læner sig op ad det, så falder det sammen. Og jeg erkender, at det godt kan være, vi er for sent ude dér."

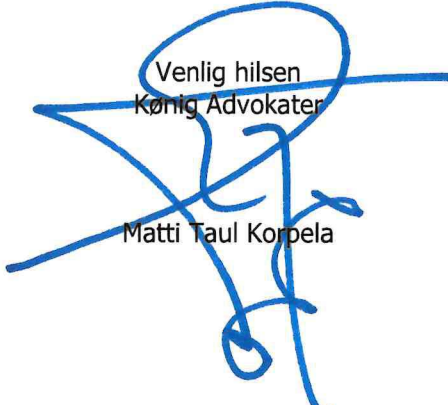
Som min klient er orienteret, havde den tidligere ejer, der har drevet de sidste rester af Herolds Varehus, indtil det ikke længere var økonomisk farbart, også en forventning om at ejendommen skulle nedrives og at der skulle opføres lejligheder i stedet.

Min klient har sympati for de kræfter der ønsker at bevare "Byens Sjæl" og Byhusets popularitet blandt borgerne, men i dette tilfælde er vi desværre enige med Københavns tidligere Overborgmester om, at det i forhold til denne ejendom er for sent, hvilket Københavns Kommune vil kunne konstatere ved selvsyn, såfremt der foretages en egen besigtigelse.

Københavns Kommune er velkommen til at foretage en fælles besigtigelse og dialogmøde med min klient på ejendommen, og min klient er ligeledes indstillet på at indgå dialog om, hvorledes historien fra Herolds Varehus, eventuelt mindes i det påtænkte nybyggeri.

Skulle der være behov for yderligere oplysninger, står min klient til disposition.

Venlig hilsen
König Advokater
Matti Taul Korpela





Øresundsvej 21a ApS
Grundtvigsvej 25 A
1864 Frederiksberg C

2. marts 2023

Sagsnummer:
977885

eDoc:
2023-0084822

Matrikelnummer:
2r SØ, Kbh.

Ejendomsadresse:
Øresundsvej 21A

Ejendomsnummer:
659623

Orientering om ansøgning om byggetilladelse

Kære Øresundsvej 21a ApS

Du får dette orienteringsbrev, fordi vi den 01.03.2023 har modtaget en ansøgning om at opføre ny ejendom, Øresundsvej 21A fra M75 Arkitektur. Vi orienterer dig, fordi du er registreret som ejer af ejendommen.

Såvel ansøgningen som den tilhørende dokumentation og andre oplysninger i sagen ligger i den nationale ansøgningsportal Byg og Miljø. Det samme vil være tilfældet for vores videre korrespondance med ansøger.

Hvis du ønsker at få adgang til sagen i Byg og Miljø, skal du kontakte ansøger. Vi har ikke mulighed for at give denne adgang.

Du kan læse mere om Byg og Miljø på bygogmiljoe.dk/

Hvis du har spørgsmål til indholdet af dette brev, kan du kontakte os via mail til bygninger@kk.dk. Husk at angive sagsnummer, som står i emnefeltet på din mail.

Du kan også ringe til os på 33 66 52 00, hvis du har generelle spørgsmål om sagsbehandling af byggesager. Se vores telefontider på kk.dk/byggetilladelse

I henhold til lov om behandling af personoplysninger samt lov om Det Centrale Personregister gør vi opmærksom på, at der i forbindelse med behandlingen af ansøgningen kan indhentes oplysninger om dig i Det Centrale Personregister.

Venlig hilsen

Område for Bygninger

Byggeaffald generelt:

Bygherren skal følge reglerne om anmeldelsespligt af byggeaffald mv. i affaldsbekendtgørelsen. Læs mere om reglerne på kk.dk/byggeaffald-koebenhavn

**Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Område for Bygninger**

Njalsgade 13
Postboks 416
1504 København V

Kundecenter
Njalsgade 13
2300 København S

Telefon
33 66 33 66

Direkte telefon
33 66 52 00

E-mail
bygninger@kk.dk

www.kk.dk

Til rette vedkommende.

Vi har D.14.04.23 foretaget en fysisk inspektion af ovenstående adresse ifm. overordnet vurdering af bygningsmassens generelle beskaffenhed. Der er vedhæftet billeder af bygninger og udvalgte bygningsdele, som dokumentation for besigtigelse og faktiske forhold. Vi har alene fokuseret på en helt overordnet bedømmelse af bygningernes originalitet og aktuelle tilstand. Såfremt en tilbundsgående byggeteknisk gennemgang ønskes, kan dette også foranstalles. Billeder fremsendes med wetransfer grundet filstørrelse.

Ad. Øresundsvej 21A (forhus - tidl. 'Herolds varehus').

Den samlede bygningsmasses stand er gennemgående meget dårlig. Facade mod gade og mod gård fremstår misligholdt med kraftige afskalninger, nedbrudt murværk og sætningsskader. Dette gælder ligeledes for endegavle. Vinduer og døre er overordnet i nedbrudte og behøver udskiftning. Bygningen fremstår efter vores vurdering ikke arkitektonisk velbevaret, og rummer ikke megen originalitet / bevarede detaljer ift. opførselsåret (1890).

Indvendig er kun ganske få originale detaljer bevaret, herunder bl.a. visse gerigter, dele af tagkonstruktion og dele af trappeforløb. Bygningsmassen fremstår gennemgående svært misligholdt/forsømt. Der er foretaget enkelte fugtmålinger, som indikerer at murværk m.v. flere steder er opfugtet langt over anbefalede grænseværdier (jvf. billeder). Der er vandindtrængen flere steder igennem tagkonstruktion, og træværk er mange steder angrebet.

Det er svært at få øje på bygningens arkitektoniske værdi og nogen særegen velbevaret originalitet ift. byggeskik, bortset fra det faktum at den adskiller sig fra store dele af det omkringliggende byggeri. Dertil kommer at den vedligeholdelsesmæssige stand er meget ringe pga. totalt fravær af almindeligt vedligehold. Det kan således helt overordnet konkluderes, at Øresundsvej 21A i vores optik er nedrivningsmoden.

Det bemærkes at baghus (21B) er besigtiget, men kun er gennemgået meget overfladisk - hvorfor dette ikke er behandlet i denne vurdering.

--

Med venlig hilsen / Best regards
Theo A. A. von Lindholm
Byggeri / Entreprise

Lindholm Totalservice ApS
Sophievej 8
4581 Rørvig
Tlf. 71 99 59 99
Mob. 23 95 22 27



LINDHOLM
TOTALSERVICE

Giv det hele - mere



Bilag 3 – Uddrag af fotos fra Ejendommen – april 2023



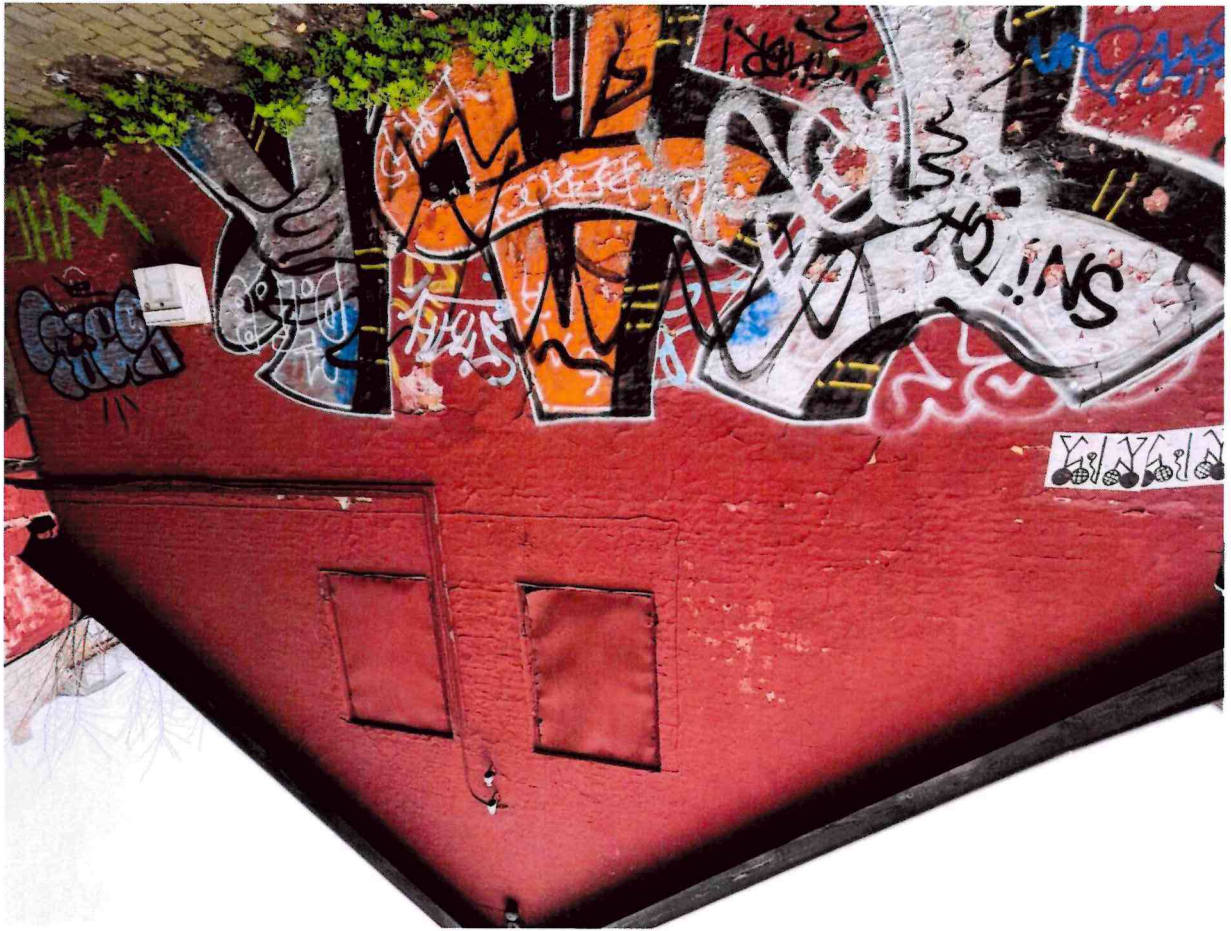


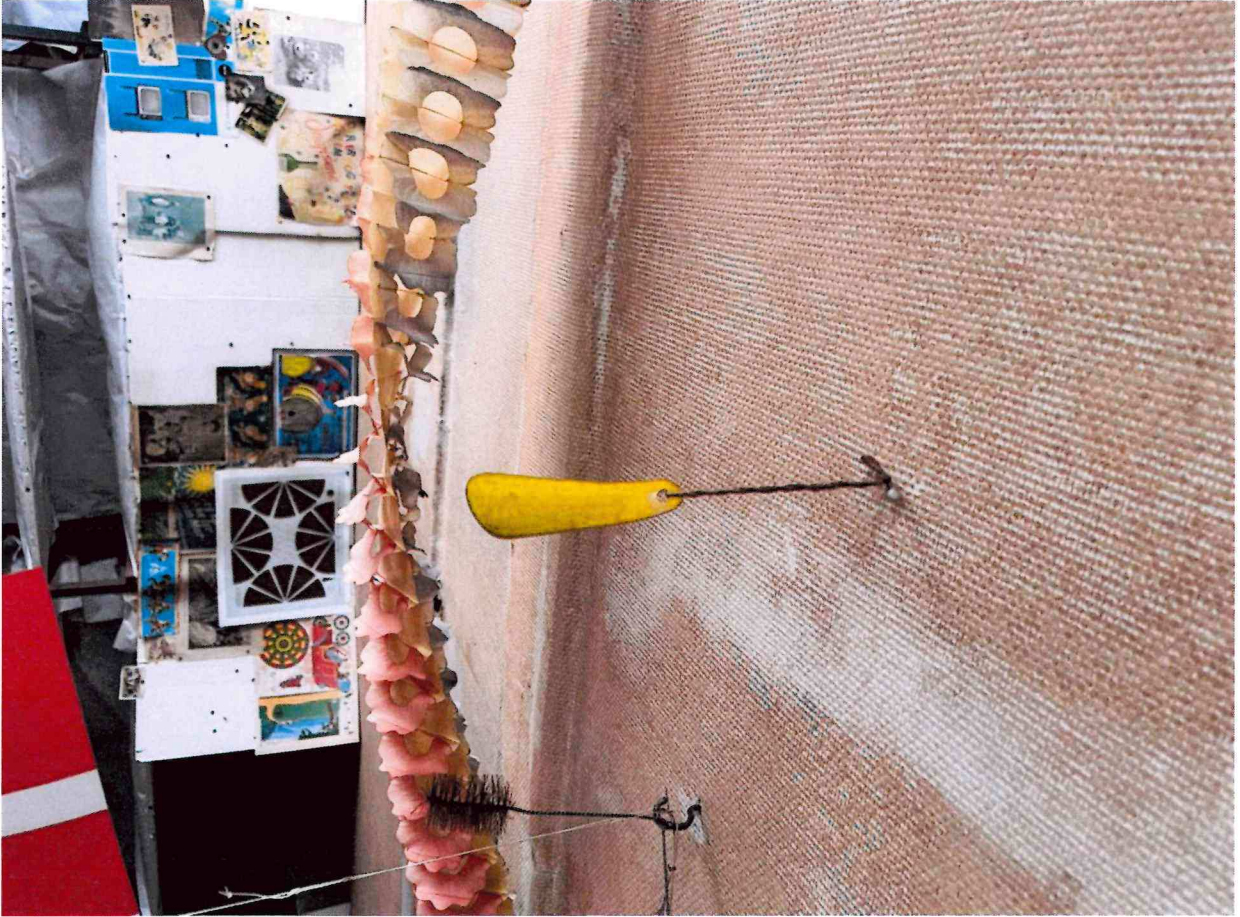


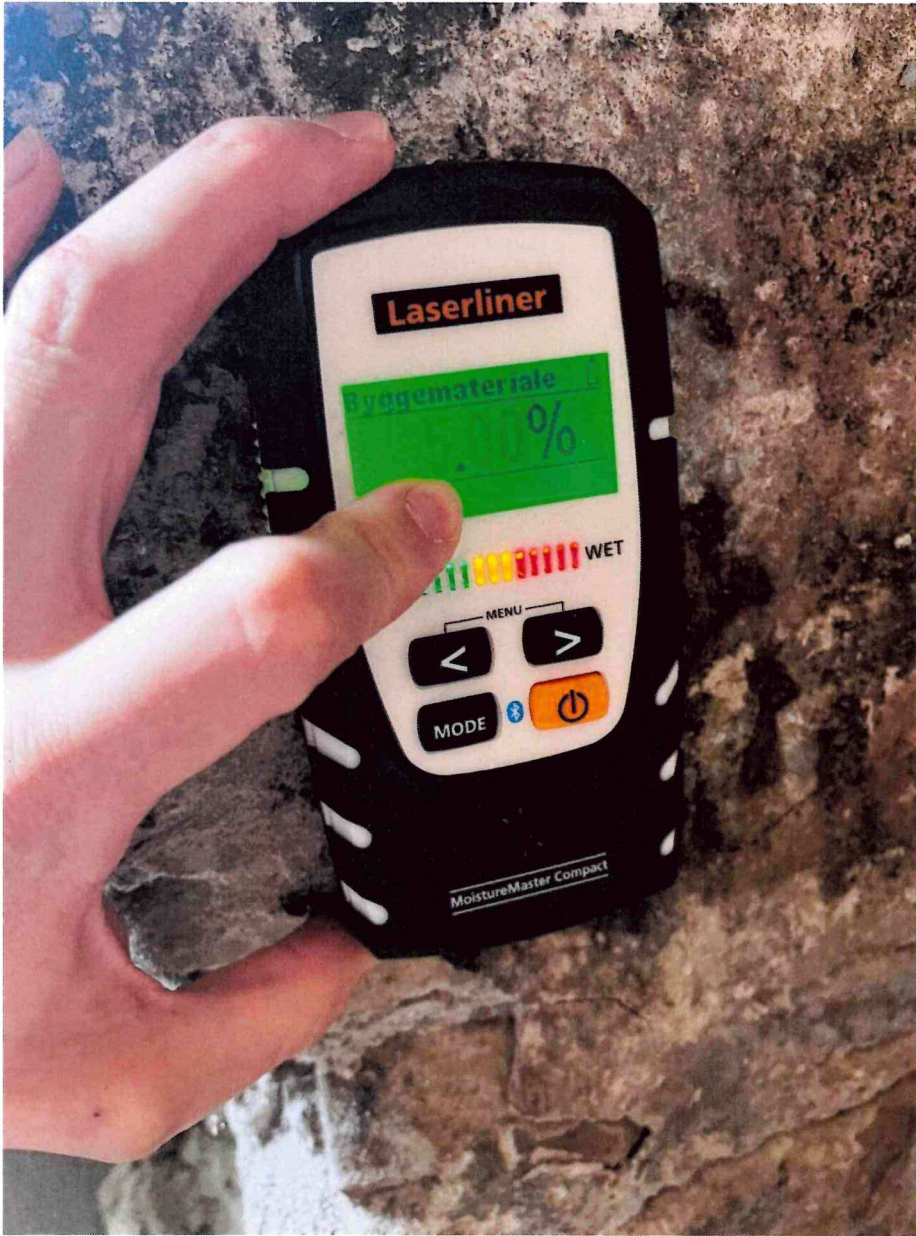


























Overborgmester siger stop: Blæser til kamp for Københavns historiske bygninger

Københavns overborgmester Lars Weiss mener, der skal gøres endnu mere for at bevare nogle af de historiske bygninger, der giver byen sit særpræg.

Jeppe Helkov
jeppe@jfmедier.dk
og Olivia Loftlund
olivia@amagerliv.dk

Ved første øjekast ligner det et faldefærdigt hus, som kan vælte hvert et sekund, det skulle være. Et hus der i tid med mangel på byggekvalitet i København har udtjent sin værnepligt. Men dykker man ned i historien bag Herold Varehus på Øresundsvej på Amager, gemmer der sig en unik historie.

Det mener overborgmester Lars Weiss (S) i hvert fald.

Herold Varehus åbnede i 1923, og i butikken kunne man få pynt, spøg og skæmt, hønsringe og andre ting fra svundne tider. Og den slags historier skal der værnes om, mener Lars Weiss.

Derfor lancerer han nu udspillet 'bevar byens sjæl', der har til formål at bevare 'lokale perler'.

- Der bliver hele tiden bygget nyt i København, og det er rigtig godt - for vi skal have plads til, at vi bliver flere. Men vi skal også sørge for at bevare byens historiske steder, så de ikke går tabt i den udvikling. Derfor mener jeg, vi skal gøre mere for at bevare de bygninger, som er et produkt af den historiske udvikling, København har gennemgået. For eksempel Sundbyhusene eller nogle af de gamle industribygninger fra 20'erne og 30'erne, hvor der hver morgen strømmede et par tusinde mænd i blå kedeldragter ind og arbejdede.

Ikke et frilandsmuseum

- Den salgs fortællinger er en del af den historiske udvikling. København har været igennem. Jeg siger ikke, at alt skal bevares, eller at byen skal være et frilandsmuseum, men jeg mener, de forskellige epoker skal være repræsenteret rundt om i bydelene, siger han.

Udspillet vækker glæde hos Jep Loft, der er manden bag 'arkitekturprøret'. En forening, der har kastet sig ind i kampen for at bevare de historiske bykerner og for at få nybygget til at passe bedre ind i de eksisterende omgivelser.

- Det er en udmærket begrundelse, siger han.

Lars Weiss vil med sit ud-



Overborgmester Lars Weiss (S) ved Herold Varehus, som er én af flere bygninger der efter overborgmesterens mening burde bevares. Foto: Olivia Loftlund

spil helt konkret have undersøgt, hvilke konkrete handlemuligheder der er for at bevare et sted som Harold Varehus - eller byhusene på Øresundsvej. Eksempelvis ved at lave bevarende lokalplaner.

Kan gøre mere

Og selvom Jep Loft i udgangspunktet er positiv over for udspillet, mener han, det er nødvendigt at være endnu mere ambitiøs.

- Jeg så gerne, man gjorde endnu mere for at skrive ind i kommuneplanen, at nogle af de historiske bygninger skal bevares. Som middelalderbyen. Der er rigtig mange fine bymiljøer, der er i fare for at blive revet ned. Og når det først sker, kan det ikke gøres om.

- Som da Slagtergårdene på Vesterbro blev revet ned. Det var en regulær tragedie. Derfor håber jeg, der bliver gjort alvor af at lave flere bevarende lokalplaner, og at det ikke bare er tomme ord, siger han.

Lars Weiss erkender også, at politikerne i dag ofte er for meget på bagkant, når det kommer til at bevare 'sjælen' i byen.

- Jeg har arbejdet med byudvikling som politiker i de seneste snart 12 år, og ofte - når der er noget, der repræsenterer, de her historiske spor i byen - har vi altid handlet på bagkant. Vi kommer typisk ind i forløbet, når grundejvere har bedt om en nedrivningstilladelse eller bedt om en lokalplan. Og når sagen kommer til vores bord



Harold Varehus åbnede i 1923 og blev drevet af Henry og Mary Herold. Foto: Olivia Loftlund

så sent, er vores handlemuligheder begrænsede. Tit er de eneste løsninger, at kommunen erhverver ejendommen, måske ovenikøbet ejendommen og de byggerettigheder der ligger på den, og så bliver det rasende dyrt. Det her er forsøg på at komme på forkant i stedet for altid at handle på bagkant, siger han.

Har det værdi?

Men ser man på en bygning som Herold Varehus, er den svært medtaget. Hvorfor er det, man skal bevare bygninger, der ligner, de er ved at styrte sammen?

- Herold Varehus svært medtaget. Det er næsten sådan, at hvis nogen læner sig op ad det, så falder det sammen. Og jeg erkender, at det godt kan være, vi er for sent ude dér. Men så er der Café Krunch oven på den anden side af gaden, som er et af de andre ganske få Sundbyhuse, der er tilbage.

det eksisterende. Det er vi også nødt til, hvis vi skal kunne følge med. Vi ser ind i prognoser med omkring 85.000 ekstra beboere i København frem mod 2050, så det pres er der. Men det kan vi godt løse ved at bygge andre steder.

- Samtidig er der mange af de gamle industribygninger, der godt kan indrettes til bygninger, der kan bruges i dag, uden det arkitektoniske udtryk bliver ændret, eller historiske spor bliver slettet.

- I fabriksbygningerne på Vermundsgade på Østerbro, er det jo ikke sådan, at jeg mener, at der absolut skal være en elektronikfabrik. Der har man fundet en god løsning, hvor man i dag bruger dem til kreative erhverv. Det synes jeg personligt er godt løst. Det er ikke funktionen, der skal bevares, men det arkitektoniske, siger Lars Weiss.

Vesterbro er eksemplet

For Jep Loft er det helt essentielt, at man bevarer det udtryk, der gør København unikt. Han peger på, at prisudviklingen også viser, at de klassiske københavnerkvarterer er det, folk foretrækker.

- Tag Vesterbro. Det var et arbejderkvarter, bygget for få penge til mindre bemidlede mennesker. Det var små, miserable lejligheder uden bad. Der havde det været naturligt at sende bulldozere ind for at bygge nyt. Men det gjorde man ikke. Og se i dag,

- Området er fantastisk, priserne er høje, og folk er glade. Men desværre er der

FAKTA

HER ER BYGNINGERNE, LARS WEISS VIL BEVARE

Fabriksbygningerne på Vermundsgade:

● Fabriksbygningerne var en del af Laurids Knudsens Mekaniske Etablissement i 1900-tallet, som dengang havde til huse på en stor del af området fra Haraldsgade til Rovsingsgade (Vermundsgade tværgående). De forskellige bygninger blev opført gradvist i forbindelse med, at fabrikken blev udvidet. Den høje bygning er ifølge Københavns Kommune-kort opført fra 1948.

Northavns Fiskerihavn:

● Området ligger på den yderste nordvestlige spids af Nordhavn og huser en lystbådehavn med bådoplæg og et tilstødende skurbymiljø, som har karakter af selvbyggerboliger i samme stil som ved Stejlepladsen. Havnen ejes af By & Havn og indgår i strukturplanen for Nordhavn, hvor området ikke er udlagt som byudviklingsområde.

Rosenvængets Kvarter:

● Rosenvængets Kvarter er Danmarks ældste villakvarter. Det stammer fra 1850'erne, hvor området blev udstykket. Kvarteret er præget af større villae, heraf er mange bevaringsværdige bygninger, som er tegnet af nogle af tidens største arkitekter. Området har ingen lokalplan og har været under gradvis forandring, hvor flere villae er blevet revet ned til fordel for lejlighedsbyggeri.

Byhusene på Øresundsvej og Herolds Varehus:

● På Øresundsvej er der karrebbyggelse med enkelte byhuse. Store dele af området er lokalplanlagt i 1990'erne, der giver mulighed for færdiggørelse af karerstruktur og giver dermed anledning til nedrivning af eksisterende byhuse.

HOFOR pumpestation:

Det gamle anlæg var et af landets ældste og har siden 1901 sørget for at borgerne kunne slippe af med det beskidte, bakteriefyldte kloakvand.

KILDE: KØBENHAVNS KOMMUNE

kun få af de gamle bykerner tilbage. Alt for ofte river man det gamle ned. Og hvad kommer der i stedet? Højest sandsynligt noget kønsløst forstadsbyggeri af en art. Derfor kan jeg kun opfordre til, at man gør endnu mere for at bevare de skæve bygninger, siger han.