



Til Teknik- og Miljøudvalget

## Besvarelse vedrørende nedrivningssag på Godthåbsvej 203

Medlem af Borgerrepræsentationen Line Barfod (Ø) har den 1. februar 2024 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen i forbindelse med 'Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget', som ligger til orientering på 'aflæggerbordet' på Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 5. februar 2024.

### Spørgsmål

Enhedslisten ønsker uddybning af nedrivningssagen på Godthåbsvej 203 for at vurdere, om sagen ønskes hævet til politisk behandling.

### Svar

Forvaltningen har den 10. januar 2024 modtaget en anmodning om forhåndsdialog vedr. ejendommen på Godthåbsvej 203. Ejendommen består i dag af to bygninger, som har karakter af byhuse. Bygherre ønsker at nedrive de to eksisterende byhuse for at bygge ny etageejendom med ungdomsboliger. Ansøger beskriver, at de to eksisterende bygninger på matriklen er i dårlig stand, og derfor ønskes nedrevet.

De eksisterende bygninger på grunden er:

- en 1-etages bygning opført i 1924, som senest er godkendt til erhverv (bl.a. butik og konditori). Bygningen er registreret med lav bevaringsværdi (SAVE 7). Gadefacaden fremstår ombygget og ikke som oprindeligt, bl.a. er døre og vinduesåbninger ændrede.
- en 2½-etagers byhus med lys pudset facade opført i 1922, som senest er godkendt til butik og bolig. Bygningen har en lav bevaringsværdi (SAVE 7). I forhold til de oprindelige tegninger har huset mod gade fået ombygget butiksvinduer og butiksdør, vinduer er udskiftet til ny type, der er tilføjet en mindre kvist og altan er lukket af.

*Foto af nuværende forhold på Godthåbsvej 203.*

*Bygningen til højre er Godthåbsvej 205 og 207, som ønskes videreført på nr. 203 (foto fra forhåndsdialogmater*

07-02-2024

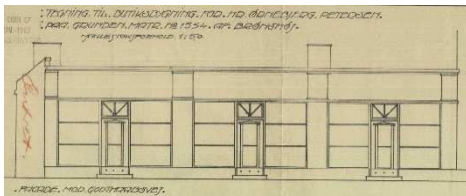
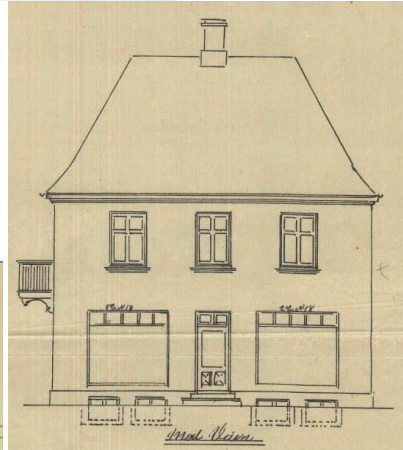
Sagsnummer i F2  
2024 - 1109

Dokumentnummer i F2  
123897

Sagsnummer i eDoc  
2024-0016457

Bygge-, Parkerings- og  
Miljømyndighed  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

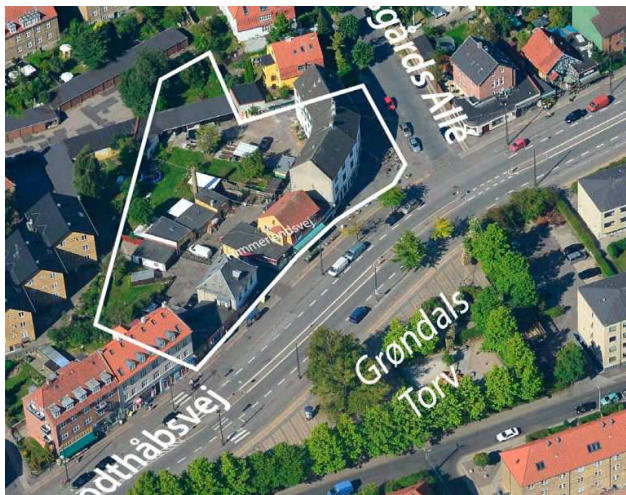


Tegninger af oprindelige gadefacader på Godthåbsvej 203. Begge huse fremstår ombyggede mod gade. (tegninger fra KK filarkiv)

### Lokalplan

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 502 "Godthåbsvej" fra 2014. Lokalplanen omfatter et mindre område på to matrikler. Lokalplanen er udarbejdet for at realisere nabobyggeriet på Godthåbsvej 205-207 med dagligvarebutik i stueetage og ungdomsboliger på de overliggende etager. Den nu ansøgte ejendom på Godthåbsvej 203 er medtaget i lokalplanen, uden et konkret projekt for arealet, men for at muliggøre en harmonisk afslutning af den eksisterende randbebyggelse.

Lokalplanen udpeger ingen bevaringsværdig bebyggelse, men fastlægger en bebyggelsesplan for nybyggeri og regulerer, at eksisterende bebyggelse kan nedrives. Dette gælder også for ejendommen på Godthåbsvej 203. De nedenstående skråfotos viser lokalplanområdet og gadens udvikling de sidste 10 år:



Udklip fra lokalplanen (2014), som viser lokalplanområdet (hvid indtegning) og gadestrækningen med bygningerne på Godthåbsvej 203, som med lokalplanen muliggøres nedrevet.



Skråfoto (KK-kort) fra 2023, der viser samme gadestrækning med det nye etagebyggeri på Godthåbsvej 205-207 og også nyt etagebyggeri på Godthåbsvej 211 (øverste højre hjørne).

### **Forhåndsdialoger på grunden**

Forvaltningen forventer at afholde forhåndsdialog efter sagen har været til orientering på 'Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget'.

I maj 2022 har forvaltningen afholdt en tidligere forhåndsdialog vedr. nedrivning og nyt projekt på grunden. Forvaltningen var ikke positivt indstillet overfor det fremsendte projekt, da det bl.a. overskred lokalplanens bebyggelsesprocent og etageantal. Den daværende sag kom beklageligvis ikke på nedrivningslisten i 2022. Listen var på daværende tidspunkt et forholdsvist nyt tiltag. I dag har forvaltningen en fast praksis for screening af de indkomne nedrivningssager.

Fordi forvaltningen tidligere har afholdt forhåndsdialog om et tilsvarende projekt, kan det ikke udelukkes, at det kan have betydning for vurderingen af, om der kan nedlægges et §14-forbud efter planloven for at hindre nedrivning. Den endelige vurdering af mulighederne vil foretages, hvis sagen løftes med henblik på bevaring.

### **Nyt byggeri**

Ansøger har indsendt et projekt med henblik på en forhåndsdialog. Projektet handler om at sammenbygge et nyt byggeri på Godthåbsvej 203 med den nyere naboejendom på Godthåbsvej 205 og 207. Ansøger har oplyst, at det ønskede nybyggeri vil være i fire etager med 28 ungdomsboliger og to mindre erhverv i stueplan. Ansøger oplyser, at bygningerne vil komme til at hænge sammen i forhold til adgangsforhold, affaldshåndtering, cykel- og bilparkering, teknik og vaskeri.

Det foreslåede projekt kræver umiddelbart dispensation fra lokalplanen i forhold til etageantal, bebyggelsesprocent og parkeringspladser. Forvaltningen har på nuværende tidspunkt ikke taget stilling til de konkrete forhold i projektet i forkant af forhåndsdialogen.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden tilknyttet 'Liste over nedrivningssager', som svaret vedrører.

Lena Kongsbach  
Vicedirektør