



Besvarelse vedrørende nedrivning af bygninger på Laplandsgade 6

Medlem af Borgerrepræsentationen Rasmus Steenberger (F) har den 5. september og 7. september 2022 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

Spørgsmål

1. Hvordan det er muligt at forhindre nedrivningen af Laplandsgade 6 - med et paragraf 14 forbud eller lignende?
2. Hvad skal der til for at forhindre bid-for-bid skader på det værdifulde kulturhistoriske miljø i området omkring Uplandsgade-Laplandsgade-Siljngade.
3. Hvilke andre nedrivningstilladelser og tilladelser til ombygning ligger der ellers i det gamle industriområde, som Laplandsgade ligger i midten af? Altså de to trekantede afgrænsede af Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard.

15-09-2022

Sagsnummer i F2

2022 - 13298

Sagsnummer i eDoc
2022-0278684

Svar

Ad 1.

Forvaltningen modtog den 5. juli 2022 en ansøgning om at nedrive eksisterende bygninger på Laplandsgade 6. Forvaltningen gav tilladelse til nedrivning den 20. juli 2022. Da der er givet en nedrivningstilladelse, kan ejendomssejer lovligt igangsætte nedrivningen. Derfor er der ikke på nuværende tidspunkt mulighed for at nægte nedrivningen på Laplandsgade 6.

Ad 2.

Området er ikke omfattet af lokalplan, som udpeger bevaringsværdig bebyggelse. Området er heller ikke udpeget i Kommuneplan 2019 som kulturmiljø. Dertil er de fleste bygninger i området SAVE-registreret med middel, lav eller ingen bevaringsværdi. Derfor har forvaltningen begrænsede muligheder for at nægte nedrivning eller forandringer i området. Det vil kræve en ny planlægning for området.

Muligheder for § 14-forbud

Hvis man ønsker at hindre mulighed for nedrivning, skal det gøres med en bevarende lokalplan, der hindrer nedrivning. Det følger af planlovens

§ 15, stk. 2, nr. 18, at bevaring af eksisterende bebyggelse kan reguleres i en lokalplan. I en lokalplan er det dermed muligt at fastlægge, at nærmere bestemte bygninger indenfor lokalplanområdet ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

I tilfælde af at der er ansøgt om nedrivning, er det med planlovens § 14 muligt at forhindre nedrivning ved at nedlægge et § 14-forbud. Man skal være opmærksom på, at nedlæggelse af § 14-forbud er et meget alvorligt planlægningsmæssigt greb, der både skal være planlægningsmæssigt begrundet, juridisk overholde en bestemt procedure, og indebærer beslutning om at anvende planlægningsressourcer på at udarbejde et forslag til lokalplan inden for en tidsfrist. Manglende overholdelse af formkrav vil normalt være en væsentlig retlig mangel og dermed medføre forbuddets ugyldighed. Det er ved behandlingen af en ansøgning om nedrivningstilladelse, at det overvejes, om der skal nedlægges et §14-forbud. § 14-forbud nedlægges kun, hvis der ikke er andre muligheder for at nægte nedrivningstilladelse. Hvis man ønsker at hindre mulighed for nedrivning, skal der efter nedlæggelse af § 14-forbuddet udarbejdes en bevarende lokalplan, der hindrer nedrivning. Desuden er det et krav, at det bevarende lokalplanforslag er offentliggjort inden for et år fra nedlæggelsen af § 14-forbuddet. Hvis nedrivningstilladelse allerede er meddelt, er det ikke muligt at nedlægge et § 14-forbud.

Den videre proces

I forliget om Budget 2023 har Borgerrepræsentationen ikke afsat midler til udarbejdelse af en helhedsplan for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade. På den baggrund vil Teknik- og Miljøforvaltningen igangsætte udarbejdelsen af en samlet startredegerelse for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade i overensstemmelse med Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 20. juni 2022. Startredegerelsen vil blive sendt til politisk behandling, inden der bliver igangsat en lokalplanlægning for hele eller dele af de to byudviklingsområder. Planprocessen skal først til at begynde, hvorfor det endnu er uklart, hvornår der vil blive bekendtgjort en lokalplan for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade. På grund af sagens kompleksitet vurderer Teknik- og Miljøforvaltningen, at der tidligst vil være bekendtgjort en lokalplan for hele eller dele af byudviklingsområderne om 1 - 2 år.

Bevaringsværdige bygninger er først sikret mod nedrivning, når en bekendtgjort lokalplan fastlægger bestemmelser om, at de pågældende bygninger ikke må nedrives. Teknik- og Miljøforvaltningen har herefter fokus på nedrivning af bygninger i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade. Hvis forvaltningen modtager en ansøgning om nedrivning af en bygning i områderne, vil det blive vurderet, om der skal gøres en indsats for at forhindre den ønskede nedrivning. Hvis det bliver vurderet nødvendigt at forhindre nedrivning af en bygning med et § 14-forbud, kan det samtidig blive nødvendigt, at Borgerrepræsentationen vedtager en særskilt lokalplan til sikring af den pågældende

bygning. Simpelthen fordi proceduren med et § 14-forbud ikke nødvendigvis kan vente på den kommende lokalplanlægning for byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade.

Ad 3.

For at fremfinde nedrivningstilladelser eller tilladelser til ombygning i området skal forvaltningen foretage en manuel gennemgang af byggesagerne på hver enkelt grund. Det er nødvendigt pga. fagsystemernes opbygning, der knytter byggesagerne til den enkelte ejendom og ikke ud fra kategori af byggearbejde. Det kan derfor ikke helt udelukkes, at der kan være andre sager end dem, der fremgår nedenfor.

Nedenfor er oplyst sager om nedrivning og ombygning i området, som er ansøgt i perioden 2018 til nu.

Det er også muligt at se tidligere og ældre byggetilladelser i forvaltningens elektroniske byggesagsarkiv: <https://kk.filarkiv.dk/Search/3>

Nedrivningssager

Forvaltningen har ikke umiddelbart nogen ansøgninger under behandling i området, som omhandler nedrivning. Øvrige sager om nedrivning i området ansøgt fra 2018 til nu fremgår nedenfor:

Nedrivningssager		
Adresse	Indhold i byggesag	Dato
Laplandsgade 6 (matr.nr. 424, AM) Byggesag: 973485	Tilladelse til nedrivning af bygninger	20. juli 2022
Uplandsgade 52 (matr.nr. 386, AM) Byggesag: 959828	Tilladelse til at nedrive en oxygentank.	15. september 2021
Vermlandsgade 65 (matr.nr. 382, AM) Byggesag: 904409	Afslag på nedrivning af eksisterende kontorbygning og opførelse af ny kontorbygning.	26. juni 2020.

(Sager fremsøgt den 14-09-2022)

Ombygningssager

Forvaltningen har ikke umiddelbart nogen ansøgninger under behandling i området, som omhandler større ydre ombygninger. Da spørgsmålet om 'ombygning' ikke er nærmere beskrevet, har forvaltningen oplyst sager ansøgt fra 2018 til nu, hvor der opføres ny bebyggelse eller der sker større ændringer af ejendommens ydre.

Ombygning		
Adresse	Indhold i byggesag	Dato
Siljangade 5 (matr.nr. 439, AM) Byggesag: 970555	Tilladelse til forsat opstilling af midlertidig bebyggelse til daginstitution.	5. maj 2022

Vermlandsgade 53 (matr.nr. 247, AM) Byggesag: 802113	Tilladelse til at opføre 1.sal på 173 m2 til kontorlokaler på eksisterende erhvervs- byggeri.	29. januar 2019
--	--	-----------------

(Sager fremsøgt den 14-09-2022)

Forvaltningen ved, at der er politisk interesse for det gamle industriområde afgrænset af Uplandsgade, Vermlandsgade og Prags Boulevard, og vi er derfor opmærksomme på sager om bl.a. nedrivning i det pågældende område.

Svaret er offentligt tilgængeligt på <https://www.kk.dk/politik/politiske-udvalg/teknik-og-miljoedvalget/politikerspørgsmaal>

Lena Kongsbach
Vicedirektør