



## Besvarelse vedrørende lokalplan for Ulrik Birchs Allé - bevaringsstatus for nr. 54, evt. etablering af boliger

Medlem af Borgerrepræsentationen Knud Holt Nielsen (Ø) har den 19. juni 2023 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen.

### Spørgsmål

1. Hvorfor har ejendommen Ulrik Birchs Allé 54 bevaringsstatus? Saveregistreringen fra 1992 viser kun et 5 tal, og i 2023 er jeg blevet oplyst om, at SAVE-vurdering er på 7 i 2023. Hvilke elementer af bebyggelsen er det, som blev anset som så værdifulde, at bygningerne derfor blev erklæret bevaringsværdige i lokalplanen?

2. Jeg er blevet oplyst om, der kun er meget lidt af den originale bygning tilbage, og at det meste i dag muligvis stammer fra 1960, da ejendommen blev omdannet til en bilhandler. Har man været klar over bygningens indvendige tilstand og de mange ombygninger, som har forandret bygningen over tid, da lokalplanen blev lavet? Og hvordan vurderes bygningernes tilstand og byggeteknisk, samt arkitektonisk kvalitet i sammenhæng med lokalplanen?

3. Til den oprindelige landbrugsejendom hørte også store marker og friarealer rundt om bygningerne, som i dag er indtaget af villahusvarteret, nye gader og høje, nye byggerier mod Englandsvej. Hvordan vurderes områdets forandring i forhold til de værdier, man ønsker at bevare på Ulrik Birchs Allé 54? Og såfremt der skulle etableres boliger i stedet, hvad skulle der til for, at ejendommen kunne rives ned for at give plads til nybyggeri af boliger?

### Svar

1. Ejendommen Ulrik Birchs Allé 54 er udpeget som bevaringsværdig med begrundelsen, som fremgår af bilag 8 til indstillingen 'Endelig vedtagelse af lokalplan Englandsvej 51, Amager Vest' (TMU 25. maj 2020):

*Gården er opført i 1853 og er et af de ældste og sidste spor fra det gamle Sundby og områdets historie som bondelandsby. Gården vurderes samlet til at have en middel bevaringsværdi (SAVE 5).*

**28-06-2023**

Sagsnummer i F2  
2023 - 10833

Dokumentnummer i F2  
93828

Sagsnummer i eDoc  
2023-0275769

Klima og Byudvikling

*Gården har en høj kulturhistorisk værdi (SAVE 3), men er i dårlig stand og ombygget af flere omgange, hvorfor den samlede værdi er middel. Selve gårdanlægget, som er trelænget og består af et stuehus og en tidligere hestestald, fremstår stort set intakt. Københavns Bymuseum oplyser, at denne type gård var almindelig i Sundbyerne indtil for omkring 50 år siden. Der er i dag få eksempler tilbage, hvorfor forvaltningen vurderer, at gården bevares som et vigtigt kulturhistorisk spor.*

Det er dermed ejendommens kulturhistoriske værdi, som er begrundelsen for udpegningen som bevaringsværdig i lokalplanen. Det er bebyggelsens fodaftryk som trelænget anlæg og ejendommens skala og saddeltag, som udgør de værdifulde elementer.

Der er ikke foretaget en ny SAVE-vurdering i 2023, og vurderingen er således stadig, at ejendommen har en samlet middel bevaringsværdi på SAVE 5 og en høj kulturhistorisk værdi på SAVE 3.

2. Som det fremgår af det førnævnte bilag 8, var forvaltningen i forbindelse med lokalplanudarbejdelsen klar over, at bygningen er ombygget over tid og i dårlig stand. Ombygningerne er også baggrunden for vurderingen af den arkitektoniske SAVE-værdi for ejendommen, som ligger på SAVE 6. Den indvendige stand fremgår dog ikke af SAVE-vurderingen. Af samme grund muliggør lokalplanen med § 7d, at der kan dispenseres til opførelse af nybyggeri:

*Teknik- og Miljøudvalget kan ved dispensation tillade opførelse af nybyggeri til erstatning for bevaringsværdige bygninger, som ikke kan istandsættes på grund af brand eller lignende 'force majeure' situation. Nye bygninger skal opføres i samme byggefelt, med samme etageantal, husdybde, tagform, gesims- og bygningshøjde og materialevalg, som den bebyggelse den erstatter.*

3. Den kulturhistoriske fortælling om Sundbyernes og områdets forandring ses meget tydeligt i krydset mellem Ulrik Birchs Allé og Vatnavej, hvor ejendommen ligger, da man her med et blik kan aflæse byudviklingen frem til i dag. Lokalplanområdet rummer meget forskellige byggerier, som hver for sig giver området variation og tilsammen fortæller områdets udvikling fra bondelandsby til storby. De nye byggerier, herunder de ungdomsboliger, som muliggøres med lokalplanen, fjører nye lag til denne fortælling, hvor Ulrik Birchs Allé stadig er et vidnesbyrd om, at her engang lå store marker.

Forvaltningen har løbende været i dialog med grundejer i forhold til mulige scenarier for omdannelse af ejendommen inden for lokalplanens rammer. Det senest foreslåede projekt tager afsæt i den eksisterende gårds bebyggelsesform, men vurderes af forvaltningen til at være for omfattende i volumen, da der var tale om tilføjelse af ekstra etager til ungdomsboliger med en bebyggelsesprocent på 150 pct.

Det er også muligt for forvaltningen at dispensere til nedrivning med lokalplanens § 7b. Da Teknik- og Miljøudvalget ved lokalplanens vedtagelse besluttede at fastlægge stueetagen til serviceerhverv på baggrund af forslag fra Enhedslisten (Ø), er det ikke muligt med den nuværende lokalplan at tillade nybyggeri med boliger i stueetagen, da det ikke er muligt at dispensere fra lokalplanens anvendelse. Dette vil i så fald kræve udarbejdelse af lokalplantillæg.

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

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør