Henvendelse fra ejeren af Ulrik Birchs Alle 54

Først og fremmest tak for jeres opmærksomhed og muligheden for at sætte skub i en positiv udvikling for Ulrik Birchs Alle 54 til gavn for hele området.

Jeg hedder Rasmus, og jeg ejer ejendommen Ulrik Birchs Alle 54. Jeg købte den meget ramponerede ejendom i 2017 med henblik på at lave et spændende og bæredygtigt boligprojekt, der kunne bidrage positivt til området. Det har desværre ikke været muligt.

Ejendommen er således fortsat i særdeles dårlig stand, og skæmmer området og skaber utryghed. Og med den nuværende situation er der desværre udsigt til at dette forværres.

Det er jeg oprigtig ked af – for jeg ønskede jo det stik modsatte. Det gør jeg fortsat. Men jeg har brug for jeres hjælp!

Nedenfor har jeg forsøgt med en kort gengivelse af forløbet og status på Ulrik Birchs Alle 54.

I lokalplanen for området (lokalplan 592 af 1/7- 2020) blev ejendommen udpeget som bevaringsværdig, selvom ejendommen i SAVE vurderingen (som er fra 1992) kun blev vurderet til en SAVE-værdi på 5. Hertil kommer, at denne ældre SAVE-vurdering ikke afspejlede ejendommens værdi på tidspunktet for lokalplanen. Dette bekræftes nu også af en ny arkitektonisk værdisætning af ejendommen, som er er lavet af Henriette Ejstrup, der er ekspert på området (Henriette Ejstrup Andersen — Arkitektur, Design og Konservering - Dansk portal for forskning og KUV (elsevierpure.com) Værdisætningen er vedhæftet, og konklusionen er, at ejendommen på ingen måde besidder bevaringsværdige kvaliteter. Som supplement hertil vedhæfter jeg desuden en analysemappe fra Holscher Nordberg Arkitektfirma, der viser ejendommens meget dårlige stand og historik.

Men fordi ejendommen fejlagtigt blev udpeget som bevaringsværdig, så er det ikke muligt at realisere planerne for ejendommen.

Og ejendommens grundlæggende stand er så dårlig, at det med de nuværende anvendelsesmuligheder ikke er rentabelt at investere heri eller låne penge hertil. Jeg har heller ikke været i stand til at sælge ejendommen, som potentielle købere kalder ”brændemærket” o. lign. med henvisning til udpegningen som bevaringsværdig sammenholdt med ejendommens dårlige grundlæggende og strukturelle stand.

I kan læse mere om ejendommen dårlige stand og forurening med asbest i hhv. rapporten fra MH Rådgivende Ingeniør samt asbestanalysen – begge vedhæftet. Dette har skabt en fastlåst situation med en nedadgående negativ spiral, hvor ejendommen bliver en stadig større belastning for området og dets beboere. Ejendommens udearealer tiltrækker desværre desuden et utryghedsskabende klientel, og bliver også flittigt brugt til aflæsning af storskrald og andet affald.

Jeg har været i dialog med mange af områdets beboere, som udtrykker ønske om, at bygningerne nedrives for at give plads til nybyggeri til glæde for hele området.

Det er faktisk min opfattelse, at alle interessenter er enige om, at status quo skal ændres, og give plads til et nybyggeri, der passer ind i området.

Jeg har været i dialog med Teknik- og Miljøforvaltningen, hvor jeg har fået en forstående og venlig behandling. Forvaltningen ser sig desværre ikke i stand til at igangsætte arbejdet med et tillæg til lokalplanen, da lokalplanen er relativt ny. Forvaltningen har derfor tilkendegivet, at initiativet til at bryde dødvandet skal komme fra det politiske niveau.

Derfor er jeg taknemmelig for denne mulighed for at sætte gang i en positiv udvikling. Jeg vil meget gerne arbejde med jer, om at lave et spændende og bæredygtigt boligprojekt projekt, som I synes om.

Tag endelig fat i mig, hvis I har spørgsmål, eller hvis I ønsker at komme ud at se ejendommen. Så kan jeg også høre om jeres ønsker for ejendommen og området, da det jo i sidste ende er jer, der bestemmer. Vi kan også sagtens lave et par skitseforslag for at visualisere de tanker, som I måtte have.

Jeg håber, at der er politisk vilje til at ændre status quo.

Tak for jeres opmærksomhed.

Venlige hilsner

Rasmus Bork-Nielsen