KØBENHAVNS KOMMUNE TEKNIK- OG MILJØUDVALGET

DAGSORDEN

for mødet den 04.11.2024, kl. 15:00 i Rådhuset, 1. sal, værelse 51

10. Muligheder for en ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54, Amager Vest (2024-0309269) 2

10. Muligheder for en ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54, Amager Vest (2024-0309269)

På baggrund af et medlemsforslag har Teknik- og Miljøforvaltningen undersøgt mulighederne for at vedtage en ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54, så bevaringsværdien ophæves og byggemuligheden øges. Bygningerne er i dårlig stand, og ejeren ønsker, at ejendommen nedrives for at give plads til nybyggeri. På baggrund af de analyser, ejeren har fremsendt, vurderer forvaltningen, at det er muligt at renovere bygningerne. Forvaltningen anbefaler derfor, at den nuværende lokalplan fastholdes.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller over for Teknik- og Miljøudvalget,

1. at redegørelsen om muligheden for at vedtage en ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54, Amager Vest, jf. løsningsafsnittet, tages til efterretning.
2. at medlemsforslag om mulighederne for en ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54 stillet af Socialdemokratiet og Det Konservative Folkeparti, jf. Teknik- og Miljøudvalget den 27. maj 2024 hermed er håndteret (bilag 2).

Problemstilling

Ejendommen Ulrik Birchs Allé 54 blev i lokalplanen Englandsvej 51 fra 2020 udpeget som bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 5 (se bilag 3). Ulrik Birchs Allé 54 fremgår desuden som påskønnet bygning i kampagnen Byens Sjæl fra 2022.

Ejeren af ejendommen har efterfølgende henvendt sig med ønske om, at der vedtages en ny lokalplan for grunden, hvor bygningerne nedrives for at give plads til nybyggeri. Vedlagt er forslag til nybyggeri (bilag 5). Begrundelsen er, at ejendommen er i dårlig stand og skaber utryghed i området. Ejeren har vedhæftet analyser af ejendommens stand samt en vurdering af de bevaringsværdige kvaliteter (se bilag 4a-d).

Sagen udspringer af et medlemsforslag, der pålagde Teknik- og Miljøforvaltningen at undersøge mulighederne for at vedtage en ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54, så bevaringsværdien ophæves og byggemuligheden øges. Ifm. vedtagelsen af medlemsforslag var forvaltningen beklageligvis ikke opmærksom på, at en sådan lokalplan forudsætter et kommuneplantillæg, hvilket er Økonomiudvalgets ressort. Forvaltningen burde således have rådgivet om, at medlemsforslaget skulle stilles i Borgerrepræsentationen, der kan træffe en samlet beslutning om både lokalplan og kommeplantillæg, jf. politisk handlerum.

Løsning

Det er muligt at udarbejde en ny lokalplan, hvor bevaringsbestemmelsen ophæves, og der gives mulighed for nybyggeri, men en øget bebyggelsesprocent vil kræve, at Økonomiforvaltningen ændrer kommuneplanrammen og udarbejder kommuneplantillæg.

Ejendommen er i dag omfattet af en B1-ramme i kommuneplanen med en bebyggelsesprocent på 40 pct. Da den nuværende bebyggelsesprocent på ejendommen er 43,2 pct., er bebyggelsesprocenten og den nuværende ramme fuldt udnyttet.

Økonomiforvaltningen oplyser, at de ikke umiddelbart er indstillet på at øge bebyggelsesprocenten og fortætte på dette sted, da de vurderer, at ejendommen ligger i et villakvarter.

Teknik- og Miljøforvaltningen har vurderet de analyser af ejendommens arkitektoniske og bevaringsværdige kvaliteter, som ejeren har fremsendt. Vurderingen viser, at bygningerne er kraftig ombygget i flere omgange (i 1915 og i 1960erne), og at bygningerne er uden tydelige spor fra den historiske kontekst (se bilag 4a).

Da ejendommen blev udpeget som bevaringsværdig i 2020, var ejendommen allerede i dårlig stand, og bygningerne fremstod ikke originalt på tidspunktet for vedtagelsen af lokalplanen. Ejendommen blev udpeget som bevaringsværdig med en samlet SAVE-værdi på 5 (middel), da bygningerne blev vurderet til at udgøre et af de sidste spor fra det gamle Sundby og områdets historie som landsbysamfund (se bilag 3). Begrundelsen for udpegelsen var dermed ikke ejendommens arkitektoniske kvaliteter eller originalitetsværdien i SAVE-vurderingen, men derimod ejendommens kulturhistoriske værdi, som i SAVE-vurderingen vurderes til 3 (høj). Forvaltningen er derfor enig i, at ejendommen har en lav arkitektonisk værdisætning, men vurderer fortsat, at ejendommen udgør et spor fra områdets kulturhistorie som landsbysamfund, da Ulrik Birchs Allé 54 fortsat kan aflæses som en tidligere bondegård.

Ejeren har desuden fremsendt en række analyser af ejendommens stand. På baggrund af det indsendte materiale vurderer forvaltningen ikke, at der er noget til hinder for fortsat at udpege bygningerne som bevaringsværdige, da der ikke ses væsentlige forhold, som forhindrer en renovering af bygningerne. Ejers rådgiver vurderer således, at der er behov for at etablere en række afstivende konstruktioner i begge bygninger for at sikre den overordnende stabilitet. I forhold til fugtforhold vil der være behov for at sikre tagets tætning. Endvidere vil der være behov for at etablere en vandret fugtspærre af murværket for at sikre mod opfugtning af murværket ved eksempelvis indpresning af rustfri stålplader i murværket (bilag 4c).

På den baggrund anbefaler forvaltningen, at bevaringsbestemmelsen og den gældende lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54 fastholdes. Såfremt bygningerne renoveres, vil dette have en positiv effekt på trygheden i området.

Politisk handlerum

Hvis der politisk er ønske om at imødekomme ejerens ønske om at muliggøre et større nybyggeri på Ulrik Birchs Allé 54, kræver det udarbejdelse af ny lokalplan med kommuneplantillæg. Dette kan ske via medlemsforslag i Borgerrepræsentationen, som pålægger Teknik- og Miljøforvaltningen og Økonomiforvaltningen at undersøge mulighederne for at udarbejde det ønskede plangrundlag.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget har taget sagen til efterretning, vil Teknik- og Miljøforvaltningen ikke foretage sig yderligere.

Søren Wille

/ Karsten Biering Nielsen

Bilag

Bilag 1 Overblik over politisk behandling
Bilag 2 Medlemsforslag om ny lokalplan for Ulrik Birchs Allé 54
Bilag 3 Lokalplan Englandsvej 51, Amager Vest
Bilag 4 Henvendelse fra ejeren af Ulrik Birchs Alle 54
Bilag 4a Arkitektonisk værdisætning
Bilag 4b Holscher Nordberg analyse af Ulrik Birchs Alle 54
Bilag 4c MH Rådgivende Ingeniører. Vurdering af Ulrik Birchs Allé 54
Bilag 4d Asbestanalyse
Bilag 5 Forslag til nybyggeri på Ulrik Birchs Alle 54