



LISTE OVER NEDRIVNINGSSAGER TIL TEKNIK- OG MILJØUDVALGET 25. august 2025

Listen indeholder følgende sager:

- Nedrivning og forhøjelse af byhuse (besluttet af TMU den 20. september 2021).
- Nedrivning af ejendomme beliggende i områder, der i Kommuneplan 2019 er udpeget som kulturmiljøer (besluttet af TMU den 10. august 2022).
- Nedrivning af ejendomme i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade.
- Nedrivning af ejendomme, der er udpeget i projektet 'Byens Sjæl' (besluttet af TMU den 19. december 2022).
- Nedrivning af ejendomme i Fuglekvarteret i Bispebjerg (besluttet af TMU den 26. maj 2025).

RAMMER

- Ejendommene på nedenstående liste er ikke omfattet af forbud mod nedrivning. Eneste mulighed for at forhindre nedrivning er et § 14-forbud efter planloven, hvorefter der skal udarbejdes en bevarende lokalplan.
- Der skal tages udgangspunkt i den eksisterende ejendom, og i hver sag skal der foretages en konkret vurdering af muligheden for nedlæggelse af et §14 forbud.
- Et forbud mod nedrivning har konsekvenser for ejers muligheder på ejendommen. Det kan ikke afvises, at et forbud i nogle tilfælde kan have økonomiske konsekvenser for kommunen i form af mulige retssager og erstatningsansvar.

HVAD ER ET BYHUS

- Med byhus menes mindre, enkelte bygninger, der optræder i bymæssig sammenhæng og er med til at sætte præg på gadebilledet eller den bymæssige bebyggelsesstruktur, fx lavere husbebyggelse i et område, der ellers er præget af karrébebyggelse.
- Byhusene skal være af en vis alder, dvs. opført før 1950.

HVAD ER ET KULTURMILJØ

- Kulturmiljøer udpeges i Kommuneplanen. Et kulturmiljø er et afgrænset område, som har en særlig og historisk sammenhæng i byudviklingen.

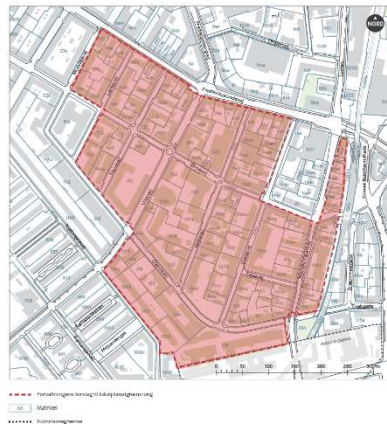
BYUDVIKLINGSOMRÅDERNE VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

- I efteråret 2022 igangsættes arbejdet med ny planlægning for området. Sager i området vil fremgå af listen i en tidsbegrænset periode indtil lokalplanen foreligger. Områderne er afgrænsede og rødskraveret på nedenstående kortudsnit.



FUGLEKVARTERET I BISPEBJERG

- Teknik- og Miljøudvalget har i maj 2025 besluttet, at der skal udarbejdes lokalplan for området. Sager i området vil fremgå af listen i en tidsbegrænset periode indtil lokalplanen foreligger. Området er afgrænsede og rødskraveret på nedenstående kortudsnit.



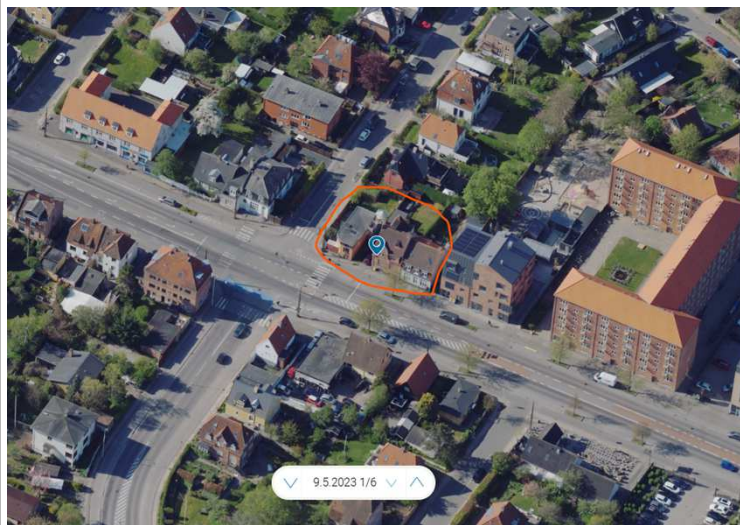
Sager med byhuse

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
S2025-4663	Frederikssundsvej 253 og 255 og Kildebrøndevej 2 Forvaltningen har den 28. maj 2025 modtaget anmodning om forhåndsdialog. Ansøger ønsker at nedrive tre ejendomme og opføre nyt etagebyggeri på 4 etager med ungdomsboliger. Det er et skitseprojekt og der er til forhåndsdialogen kun indsendt plantegninger og en situationsplan. Ansøger ønsker med mødet at afklare de planmæssige rammer i forhold til lokalplanens bestemmelser. Frist: 25. august 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningerne og stand <i>Frederikssundvej 255</i> - Opført 1930 og er uden SAVE-registrering. - Ansøger har ikke redegjort for bebyggelsens stand. Umiddelbart vurderes huset at være i tilfredsstillende stand. - Er senest godkendt til tofamiliehus i form af to beboelseslejligheder i hhv. stue og 1. sal. <i>Frederikssundvej 253</i> - Opført 1909 og er uden SAVE-registrering. Det fremgår dog af lokalplanens redegørelse (s. 7), at ejendommen på Frederikssundsvej 253 er registreret med middelhøj bevaringsværdi SAVE 4, men grundet lokalplanens beskrevne fremtidige bebyggelsesprincip (randbebyggelse) bliver ejendommen ikke fastlagt som bevaringsværdig i lokalplanforslaget. - Ansøger har ikke redegjort for bebyggelsens stand. Umiddelbart vurderes huset at være i tilfredsstillende stand. - Er senest godkendt til enfamiliehus. <i>Kildebrøndevej 2</i> - Opført 1928 og registreret med lav bevaringsværdi SAVE 9. - Ansøger har ikke redegjort for bygningens stand, og grundet hegning er det svært at se en stor del af bygningen. Umiddelbart vurderes bygningen dog at være i ok stand. - Bygningen er i forbindelse med opførelsen i 1928 godkendt til beboelses- og butikbygning. Det er ikke oplyst om bygningen nu kun anvendes til bolig, men butikkens oprindelige adgangsør på hjørnet er muret til og der er opført højt lukket hegn rundt om ejendommen. Lokalplan og Kommuneplan 2024 - Ejendommene er omfattet af lokalplan nr. 390 "Kildebrøndevej", bekendtgjort den 13. april 2016. Der er i lokalplanen udlagt byggefelt på de tre ejendomme, og ejendommene er ikke i lokalplanen beskyttet mod nedrivning. - Ejendommene er <i>ikke</i> udpeget som en del af et kulturmiljø, byarkitektonisk helhed eller område med bevaringsværdig sammenhæng i kommuneplanen. - Ejendommene er heller ikke udpeget som "Byens sjæl". Forvaltningens vurdering Strækningen langs Frederikssundsvej rummer en blanding af høje etageboligbebyggelser, fritliggende villaer og erhvervsbygninger, og fremstår dermed mangfoldig med variation i bygningshøjde, byggestil og anvendelse. Langs Frederikssundsvej har bebyggelsen en tættere og mere bymæssig karakter set i forhold til det bagvedliggende villakvarter. De tre ansøgte ejendomme er forskellige i byggestil, og selvom det måske kun er Frederikssundsvej 253 som fremstår med højere arkitektonisk kvalitet, er de tre ejendomme gode eksempler på mangfoldigheden i de mindre bygningsvoluminer langs Frederikssundsvej, både med "skæve" og anderledes bygninger som Kildebrøndevej 2, klassisk muremestervilla på Frederikssundsvej 253 og typisk mindre byhus på Frederikssundsvej 255. De tre ansøgte ejendomme bidrager med en mindre skala i gadebilledet, og en nedrivning af dette og opførelse af etageejendom i overensstemmelse med lokalplanen vil medføre at den tætte bymæssige karakter styrkes, at der visuelt lukkes af mod det bagvedliggende villakvarter og at variationen/mangfoldigheden i bygningsvoluminer- og typer langs Frederikssundsvej svækkes.

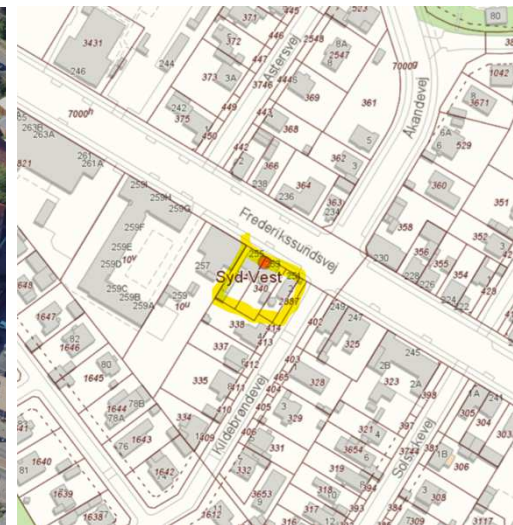
Billeder af ejendom



Tre fotos taget af forvaltningen, af hhv. Kildebrødevej 2, Frederikssundsvej 253 samt Frederikssundsvej 255.



Skråfoto 2023, bygningernes placering på strækningen



KK-kort 2025, oversigtskort

Sager i kulturmiljøer

Ingen nye sager

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Ingen nye sager

Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

Ingen nye sager

Sager i Fuglekvarteret

Ingen nye sager