

Partshøring om påtænkt forbud efter planlovens § 14
Ejendom: Matr.nr.340,Husum, Frederikssundsvej 253, 2700 Brønshøj

Afsender: Max Kruuse

Frederikssundsvej 253
2700 Brønshøj
Max.kruuse@gmail.com

Til: Teknik- og Miljøforvaltningen, Københavns Kommune, Byens Udvikling / Planafdelingen]
Dato: 16.oktober 2025

1. Indledning

Under henvisning til kommunens skrivelse af 24.Sept. 2025 vedrørende overvejelse om nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 for ejendommen **Frederikssundsvej 253, 2700 Brønshøj**, skal undertegnede hermed fremsende bemærkninger til sagen som led i partshøringen.

2. Baggrund for sagen

I forbindelse med planer om salg af ejendommen Frederikssundsvej 253 med henblik på senere nedrivning og opførelse af ungdomsboliger, er der rettet henvendelse til Teknik-og Miljøforvaltningen den 28.maj 2025. Udgangspunktet for den nye ejer (som overtager ejendommen i tilfælde af, at nedrivning kan udføres), er et ønske om nedrivning og opførelse af nyt etagebyggeri på 4 etager med ungdomsboliger. Helt i overensstemmelse med gældende lokalplan.

i tilfælde af et §14-forbud og deraf ny lokalplan der forbyder nedrivning, vil jeg indgive klage til Planklagenævnet. da det vil være i direkte modstrid med den gældende lokalplans formål, som specifikt har taget stilling til, at de tre huse kan nedrives og nye (højere) ejendomme kan bygges. Den eneste begrundelse som Forvaltningen har angivet for et §14-forbud, er et generelt ønske om at undgå nedrivninger. Dette vil jeg derfor anse som et vilkårligt §14-forbud som ikke har nogen planlægningsmæssig begrundelse og som derfor er ulovligt.

Jeg håber med nedenstående at det ikke kommer så vidt og at Kommunen kan se værdien i, at der opføres nye ungdomsboliger på lokationen.

3. Bemærkninger til det påtænkte forbud

I det følgende vil jeg redegøre for hvorfor jeg mener, at den eksisterende lokalplan skal bevares og der ikke skal nedlægges §14-forbud mod nedrivning..

3.1 Plan for nedrivning og opførelse af 4-etagers ejendom er i fuld overensstemmelse med den gældende lokalplan, hvor der er taget aktiv stilling til, at ingen af de tre bygninger er bevaringsværdige og at et ensartet udtryk mod Frederikssundsvej ønskes.

- 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 ikke 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 egen vurdering jf. mødereferat fra "Liste over nedrivningssager" 5.august 2025:

"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"

3.2 §14-forbud vil være usaglig forskelsbehandling (offentlig vs. privat).

- I forbindelse med etablering af **kommunal** børnehave på Frederikssundsvej 257, blev "Brønshøj kollegiet" nedrevet samtidig med at adskillige træer, herunder fredede træer, blev fældet. Brønshøj kollegiet blev af Københavns Museum beskrevet som
 - *"Hvis nedrivningen bliver en realitet mister bydelen, ifølge Københavns Museum, et væsentligt kulturhistorisk spor"* (høringssvar til lokalplanen 21.12.2015).
- "Brønshøj kollegiet" havde bevaringskategori SAVE 4, nøjagtig som Frederikssundsvej 253, men argumentet for, at det alligevel kunne nedrives var (høringssvar 19.6-2016);
 - *"I lokalplan 390 er bygningen udpeget som bevaringsværdig. Bygningen har SAVE-værdi 4 og er ikke udpeget som bevaringsværdig i Kommuneplan 2015, idet kun bygninger med SAVE-værdi 1-3 er udpeget som bevaringsværdige"*
- Det må forventes at samme argumentation for nedrivning af de tre ejendomme kan benyttes, selvom det ikke er en **kommunal**, men en **privat** aktør, der vil opføre ungdomsboliger. Alt andet vil være usaglig forskelsbehandling.

3.3 Delvis implementering af af lokalplan har store konsekvenser for ejendommen(e) værdi.

- Vores udsigt til den gamle park med træer er nu afløst af et ikke videre kønt syn med 4 etagers skalmur fra den nyopførte børnehaven, hvorfra der er kig til vores have. På trods af en åbenbar værdiforringelse af vores ejendom som følge af opførelsen af børnehaven, valgte jeg som husejer at se positivt på den nye lokalplan, da den specifikt gav mulighed for nedrivning af min ejendom. Den mulighed er væk ved et evt. §14-forbud og ny lokalplan.
- Den eksisterende lokalplan lægger stor vægt på at få et sammenhængende udtryk ud mod Frederikssundsvej. Dette opnås ikke, hvis man ønsker at bevare de tre ejendomme ved siden af den nye børnehaven. Dette kan siges at være en subjektiv vurdering, men det er ikke desto mindre dette der er vedtaget i den gældende lokalplan, og jeg ser ingen begrundelse for hvorfor dette forhold skulle være ændret.

3.4 Bevaringsværdig er baseret på en ikke-registreret vurdering fra 1995

Som beskrevet i pkt 3.2 er SAVE-værdi på 4 ikke en begrundelse mod nedrivning og det skal desuden nævnes at vi som ejere af ejendommen aldrig har modtaget information om, at der er foretaget en SAVE-vurdering i 1995 og heller ikke, at denne blev registreret i FBB 26.august 2025. Jeg antager derfor at registreringen ikke har betydning for sagsbehandlingen. Hvis det, mod forventning, har betydning, er herunder listet hvorfor SAVE-vurderingen ikke længere er valid:

- Ejendommen blev i 1995 vurderet som bevaringsværdig SAVE 4. Vurderingen blev først registreret 26.august 2025 ifm. denne sagsbehandling og må derfor anses som en ren administrativ øvelse uden nogen form for aktuel faglig vurdering. At der er ikke foretaget nogen faglig vurdering af ejendommens siden da, er bekræftet af forvaltningen per mail den 10.oktober. 2025.
- SAVE-vurdering fra 1995 er ikke længere aktuel. To af de fem parametre der benyttes til vurdering af en ejendoms værdi har ændret sig væsentligt siden da i nedadgående retning (med henvisning til [SIKS.DK](https://www.siks.dk) gennemgang af parametrene). Disse parametre er "bygningens tilstand" samt "miljømæssig værdi":
 - **"Miljømæssig værdi"** (var i 1995 vurderet til værdien 5). *"...ser på, hvordan bygningen er placeret og tilpasset landskabet, husrækken, gadebilledet eller det miljø, den er en del af"*. Med opførelsen af en 4 etages børnehaven på nabogrunden, se pkt 3.3, må det omgivende miljø siges at være forandret. Desuden er det efterfølgende i den gældende lokalplan fra 2016 vurderet, at den miljømæssige værdi er "lav", idet nedrivning tillades for at sikre en ensartet bygningsmasse mod Frederikssundsvej.
 - **"Tilstand"** var i 1995 bedømt til værdien 3, som må antages at ville være noget lavere i dag. Den aktuelle tilstand af huset er således, at en påkrævet

Partshøring om påtænkt forbud efter planlovens § 14
Ejendom: Matr.nr.340,Husum, Frederikssundsvej 253, 2700 Brønshøj

istandsættelse af ydermurene ikke vil være mulig, da det vil blive for omkostningstungt hvis det oprindelige murværk skal bevares (om muligt).

- i. Nordøstlige hjørne af huset er i perioden 2020-2025 sunket fra 3 cm til 5 cm.
 - ii. Der er omfattende sætningsskader, som stadig er aktive (i bevægelse) i mursten og fuger. Udbedring vil, som minimum, kræve understøtning af fundament samt armering over samtlige vinduer på nordsiden. Bevarelse af det eksisterende murstensmønster vil ikke kunne bevares ved armering. Desuden vil der ikke være nogen garanti mod fortsat bevægelse i sætningen.
 - iii. Trafikken fra Frederikssundsvej giver rystelser i huset. Husets fundament er lavet i en tid, år 1909, hvor der af gode grunde, ikke er taget højde for tung trafik og som muligvis er årsag til sætningsskaderne
 - iv. Oprindelige fuger på husets nederste 2 meter er fjernet og erstattet af sjuksket udførte betonfuger (formentlig udført i 1990'erne for at imødegå sætningsskader af tidligere ejer). Disse kan på ingen måder forskønnes tilbage til det oprindelige udseende, medmindre samtlige mursten i op til 2 m højde også skiftes.
 - v. Øvrige fuger på hele huset, der ikke er forsøgt repareret med betonfuger, står til snarlig omfugning for at sikre mod nedfalden murværk.
- Forvaltningens egen bevaringsvurdering jf. mødereferat fra "Liste over nedrivningssager" 5.august 2025 er, at Frederikssundsvej 253 IKKE er bevaringsværdig (med de argumenter der er angivet i lokalplanen), men det er i direkte modstrid med forvaltningens skrivelse den 24.sept.2025, hvor holdningen nu er, at det er bevaringsværdigt (jf.1995-vurdering).
 - Er det forvaltningens holdning, der nu er ændret, eller er det et politisk ønske, der er omskrevet til "Forvaltningens vurdering"? Jeg vil som borger kunne forvente en neutral sagsbehandling fra forvaltningen, hvilket jeg bestemt ikke mener er tilfældet her, dels fordi "Forvaltningens vurdering" nu er i direkte modstrid mod den gældende lokalplan og dels fordi "Forvaltningens vurdering" er vendt 180 grader efter et politisk ønske om et §14-forbud.

Hvis SAVE-vurderingen er afgørende for et §14-forbud, må man som minimum kunne forvente et opdateret og sagligt, neutralt grundlag at diskutere ud fra.

4. Anmodning

Jeg anser en restriktion mod nedrivning som et vilkårligt indgreb, der kan få store konsekvenser for min privatøkonomi. Det vil være i direkte modstrid mod tidligere beslutninger beskrevet i den gældende lokalplan og argumenterne for nedrivningen er ikke-eksisterende i og med at der tidligere er nedrevet bygninger med tilsvarende "bevaringsværdi". Jeg skal derfor anmode om, at kommunen **undlader at nedlægge forbud** efter planlovens §14..

Såfremt kommunen alligevel måtte beslutte at nedlægge forbud, anmodes der om, at afgørelsen ledsages af en **fyldestgørende begrundelse**, herunder dokumentation for, at planarbejdet er påbegyndt, samt en vurdering af proportionalitet og nødvendighed.

Med Venlig Hilsen

Max Kruuse

Frederikssundsvej 253
2700 Brønshøj
Max.kruuse@gmail.com