



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Orientering om ny praksis for orientering af TMU om nedrivningsansøgninger og information om aktuelle sager

Forvaltningen vil med denne orientering informere Teknik- og Miljøudvalget om ny praksis for, hvordan forvaltningen fremadrettet vil orientere udvalget om bestemte nedrivningsansøgninger.

Baggrund

Teknik- og Miljøudvalget har haft interesse for byggesager, hvor eksisterende lavere bebyggelse ønskes nedrevet, typisk til fordel for at bygge nyt og større på grunden, fx byggesagen på Bjelkes Allé 48, Frederikssundsvej 70 og Wesselsgade 17.

Forvaltningen er i forlængelse af disse sager blevet bedt om fremadrettet at orientere udvalget om lignede nedrivningsansøgninger, så der tidligere i sagsforløbet kan tages stilling til muligheden for at forhindre nedrivning af bygningerne, hvis der er en almen og/eller politisk interesse herfor. Dette bl.a. for at minimere risikoen for sager svarende til Frederikssundsvej 70, hvor forvaltningens § 14 forbud blev underkendt på grund af passivitet, samt medvirke til at både forvaltning og ejer kan få afklaring på ansøgningen tidligt i forløbet.

Aktuelle sager

Forvaltningen har pt. flere igangværende nedrivningssager (bilag 1). Hvis Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning, vil forvaltningen arbejde videre med sagsbehandlingen af disse sager.

Ny praksis for orientering om nedrivningssager og sagsafgrænsning

Forvaltningen vil fremadrettet fast orientere Teknik- og Miljøudvalget om nedrivningssager af bygningstyper, som udvalget tidligere har vist interesse for at bevare, dvs. bygninger, der typisk kan karakteriseres som såkaldte byhuse. Byhuse forstås som mindre, enkelte bygninger af en vis alder (før 1950), 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.

Indhold af orienteringsliste

Forvaltningen vil orientere Teknik- og Miljøudvalget ved at forelægge en fast orienteringsliste med aktuelle nedrivningssager af ovenstående type på udvalgs møderne, ligesom udvalget forelægges dispensationslisten. På baggrund heraf kan der tages politisk stilling til, hvorvidt udvalget gerne vil have nedrivningssagerne til politisk behandling i udvalget. Her

03-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 4468

Dokumentnummer i F2
274762

Sagsnummer i eDoc
2021-0267533

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

vil udvalget kunne beslutte, om der skal nedlægges et § 14 forbud med henblik på at udarbejde et forslag til en bevarende lokalplan.

Listen vil indeholde fakta om den eksisterende bygning, herunder:

- Adresse
- SAVE værdi
- Særlige karakteristika for bygningen og område
- Plangrundlag, fx info om evt. lokalplan og kommuneplan
- Billede af ejendom, fx fra google streetview
- Ansøgningstidspunkt og dermed tidsperspektiv for byggesagen

Eksempel på listens udformning fremgår af bilag 1. Listen vil ikke indeholde information om det fremtidige byggeri, da der oftest ved tidspunktet for ansøgning om nedrivning ikke nødvendigvis foreligger et konkret fremtidigt projekt. Ønsket om bevaring skal tage udgangspunkt i den eksisterende bygning og området. Listen vil ikke omfatte nedrivningssager for bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, lokalplan eller byplanvedtægt, idet der allerede er en proces for håndtering af disse sager (bilag 2).

Forvaltningen anbefaler, at nedrivningssagerne bliver stående på listen omkring en måned, dvs. over to Teknik- og Miljøudvalgsmøder, hvorefter sagerne tages af listen. Herefter vil forvaltningen forsætte sagsbehandlingen og på sigt meddele afgørelse. Med det tidsperspektiv imødekommes både udvalgets ønske om orientering, og sagsbehandlingstiden i byggesagen trækkes ikke unødigt ud. Udvalget kan i perioden, hvor sagen er på nedrivningslisten, bede om at få nedlagt et § 14 forbud.

Der skal være en planmæssig begrundelse for at nedlægge et § 14 forbud og hver sag skal vurderes individuelt. Det bemærkes hertil, at kommunen i nogle tilfælde kan blive forpligtet til at overtage ejendommen.

Som bilag 1 viser, vil orienteringslisten typisk indeholde sager, hvor bygningerne karakteriseres som såkaldte byhuse. I listen fremgår også et par eksempler på sager, der ikke vil fremgå af listen fremadrettet, men som er med i denne version med henblik på at illustrere afgrænsningen. Det drejer sig fx om baghuse, da de typisk ikke er en del af gade- og facadeforløbet. Dernæst vil sager, hvor der ansøges om at tilbygge på eksisterende byhuse heller ikke fremgå af listen, da der ikke er tale om nedrivningssager.

For at identificere nedrivningssager med byhuse skal forvaltningen foretage en manuel gennemgang af indkomne byggeansøgninger. Det er nødvendigt pga. fagsystemernes opbygning, der knytter byggesagerne til den enkelte ejendom og ikke ud fra kategori af byggearbejde. Da forelæggelsen af listen kræver en manuel screening, kan det ikke udelukkes, at der kan være tilfælde, hvor enkelte sager ikke vil blive opdaget. Orienteringslisten udelukker dog ikke, at Teknik- og Miljøudvalget kan rejse andre sager om bevaring, som ikke fremgår af listen.

Tættere dialog med lokaludvalg

Lokaludvalgene er ofte en aktiv stemme i sager om nedrivning af byhuse. På baggrund af henvendelser fra lokaludvalg har forvaltningen indledt jævnlige dialogmøder med udvalgene. Formålet med møderne er at have et forum, hvor de respektive lokaludvalg har mulighed for at tale om

særlige overordnede emner, som de er optaget af, fx nedrivning af bygninger. Samtidig kan forvaltningen på møderne oplyse om lovgivningsmæssige rammer og handlemuligheder. Møderne er af overordnet karakter, da forvaltningen ikke kan gå ind i sagsbehandlingen af konkrete sager.

Videre proces

Forvaltningen vil påbegynde den nye praksis med listen på først mulige udvalgs møde.

Forvaltningen anbefaler, at orienteringslisten kun er et midlertidigt redskab, og at der på sigt bør arbejdes på en mere permanent løsning/screening af bygninger, som ønskes bevaret. Det kan fx være udpegning af bestemte bygningstyper som bevaringsværdige i kommuneplanen, flere bevarende lokalplaner eller opdatering af SAVE-registreret. Det vil være med til at sikre et bedre grundlag for byggesagsbehandlingen.

Hans Christian Karsten

Vicedirektør

OVERSIGT OVER AKTUELLE NEDRIVNINGSSAGER MED BYHUSE, SOM AFVENTER SAGSBEHANDLING

- 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.
- I hver sag skal der foretages en konkret vurdering af muligheden for nedlæggelse af et § 14 forbud.
- Der skal tages udgangspunkt i den eksisterende ejendom, og der skal på foreliggende grundlag træffes beslutning om ejendommen ønskes bevaret.
- 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.

Sags.nr.	Adresse – sagens indhold	Billede af ejendom
2020-0173593 / 954462	Rådmandsgade 6 – Forhåndsdialog om nedrivning af 1-etagers bygning. Fakta om bygningen: - 1-etagers bygning opført i 1880 og sammenbygget med garage i 1959. - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi). Området: - Byhuset er i dag det eneste mindre byhus i lokalplansområdet, som ellers består af etagebyggeri på 5-5,5 etager. Udenfor lokalplanområdet og langs Rådmandgade findes flere byhuse i 1,5-2,5 etager. Plangrundlag: - Lokalplan nr. 62 "Rådmandsgade" bekendtgjort i 1982. - Bygning ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. - Lokalplanen muliggør karrébebyggelse med etage-boligbyggeri i 5 etager. Tidsplan: - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i juni 2020. Revideret ansøgning modtaget juni 2021. På grund af sagens varighed og forløb kan muligheden for at nedlægge et § 14 forbud være fortabt.	 (Google Street View 2021)
2020-0834051 / 956539	Østerbrogade 58 – Forhåndsdialog om nedrivning af forhus og baghus. Fakta om bygningen: - 2-etagers forhus med udnyttet tagetage opført i 1889. - 2-etagers baghus til erhverv opført i 1789. - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi) med tilknyttet note: <i>Et nyt højt smalt hus ville være flot.</i> Området: - Hovedsageligt karrébebyggelse af ældre karakter med enkelte nyere bygninger. Plangrundlag: - Lokalplan nr. 161 "Østerbrogade" bekendtgjort i 1990. - Bygning ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen.	 (Google Street View 2020)

	- Er del af bevaringsværdig bebyggelse i KP19, men uden høj SAVE-værdi. Tidsplan: - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i oktober 2020. Forvaltningen har ikke hørt fra ansøger, og derfor henlægges forhåndsdialogen muligvis.	
2021-0150194/ 960914	Nørrebrogade 98 - Forhåndsdialog om nedrivning af 2-etagers bygning med udnyttet tagetage. Fakta om bygningen: - 2½-etagers bygning opført i 1868. - SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi). Området: - Byhuset ligger på hjørnet Sjællandsgade/Nørrebrogade og overfor ligger en tilsvarende bygning i 2½ etage (Nørrebrogade 94, se foto). - Øvrig bebyggelse i området er primært opført som karrébebyggelse i 5 - 6 etager med enkelte bygninger ind i mellem opført i 3 - 4 etager Plangrundlag: - Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade" bekendtgjort i 1990. - Bygning ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Tidsplan: - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i juni 2021.	 Nørrebrogade 98, ønskes nedrevet, (Google Street View 2020)  Nørrebrogade 94, nabobyggeri, (Google Street View 2020)

2021-0097475/ 959730	Købmagergade 57 – Forhåndsdialog om nedrivning af 2-etagers baghus med tre boliger. Fakta om bygningen: - 2-etagers baghus opført i 1880 - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi). Området: - Ejendommen ligger i Indre By i en tæt bebygget karré afgrænset af Kultorvet, Købmagergade, Krydstalgade og Peder Hvitfeldts Stræde. Plangrundlag: - Lokalplan nr. 164 "Købmagergade" bekendtgjort i 1990. - Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanen. - Området er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljø (Middelalderbyen) i kommuneplan 2019. Tidsplan: - Forhåndsdialogmøde afholdt i maj 2021 med opfølgende møde i juni 2021.	 (Fra ansøgning)
	Nordre Fasanvej 248 – Forhåndsdialog om nedrivning af 2-etagers hus. Fakta om bygningen: - 2-etagers forhus opført i 1890. - SAVE-værdi 7 (Lav bevaringsværdi). Området: - Varieret bebyggelse med forskelligartet højde. Plangrundlag: - Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig og eller del af kulturmiljø i kommuneplan 2019. - Ingen lokalplan. Tidsplan: - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i juni 2021. Forhåndsdialogmøde afholdt den 18. august 2021.	 (Google Street View 2020)

IGANGVÆRENDE SAGER MED § 14 FORBUD

2021-0091768/ 959571	Amagerbrogade 135-137 – Ansøgning om nedrivning af boligejendom i 2 etager med udnyttet tagetage. På Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 21. juni 2021 stillede Ø, A og F medlemsforslag om muligheden for nedlæggelse af et § 14 forbud mod nedrivning af byggeri på grunden. Medlemsforslaget blev godkendt uden afstemning. Tidsplan: - Forvaltningen er i gang med at vurdere muligheden for et § 14 forbud. - Forvaltningen vil orientere udvalget, når der er nyt i sagen.	 (Google Street View 2021)
---------------------------------	--	--

OBS! EKSEMPLER PÅ SAGER, SOM IKKE VIL FREMGÅ AF LISTEN

2020-0901083/ 957746	Vanløse Allé 100 – Forhåndsdialog om nedrivning af baghuse. Eksempel på et 'grænsetilfælde', da baghusene ikke er typiske byhuse, men rummer historie. Fakta om bygningen: - 1-etagers baghuse opført i 1900 med reminiscens fra tidligere tider og indeholdende glarmester, antik butik og værksteder. - Omkringliggende byggeri i 3-4 etager. - SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi). Plangrundlag: - Ikke udpeget som kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse i KP19. Tidsplan: - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i december 2020. Sagen er lukket pga. inaktivitet fra ansøger.	 (KK-kort 2019)
---------------------------------	---	--

2020-0171203/954410	Griffenfeldsgade 15 - Ansøgning om ombygning og udvidelse af eksisterende ejendom Eksempel på et 'grænsetilfælde', da der tilbygges to nye etager ovenpå et byhus. Der er dermed ikke tale om en nedrivning af eksisterende bebyggelse. Fakta om bygningen: - 2-etagers forhus opført i 1870 med pudset rød facade og saddeltag. - Omkringliggende byggeri i 3-5 etager. - SAVE-værdi 4 (middel bevaringsværdi) Plangrundlag: - Lokalplan "Praterkarreen" bekendgjort 1983. <i>Forvaltningen har meddelt afslag på ansøgningen pga. manglende parkeringsdækning.</i>	 Ansøgte forhold:  UDR 13 VOD GADE_NYE FORHOLD_MÅL 1:150 (fra ansøgning)
	Frederikssundsvej 100 - Ansøgning om ny beboelsesejendom og nedrivning af eksisterende bebyggelse. Eksempel på 'grænsetilfælde', da ejendommen i højere grad betragtes som etageejendom, men stadig er lavere bebyggelse blandt højere etageejendomme. Fakta om bygningen: - 2-etagers bygning - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi) på ejendommen til venstre. Ejendommen på højre side har ingen SAVE-værdi. Området: - Området er præget af højere bebyggelse og bebyggelse omkring den konkrete ejendom er opført i 5 etager Plangrundlag: - Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 111 "Møntmestervej" Tidsplan: - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i februar 2018. Der er i november 2018 givet nedrivnings-tilladelse til ejendommen på højre side. - På grund af sagens varighed og forløb kan muligheden for at nedlægge et § 14 forbud være fortabt.	 (Google streetview 2020)



Notat

Bilag 2 – Administrationsgrundlag for nedrivningssager

Forvaltningen har udarbejdet et administrationsgrundlag for nedrivningssager, som beskriver retningslinjer for at behandle disse sager, herunder hvilke lovbestemte hørings- og orienteringsprocedurer, der er gældende. Dette vil give udvalget et bedre billede af forvaltningens handlemuligheder for at forhindre nedrivning samt tydeliggøre, hvilke handlemuligheder de som politikere har for at bevare en bygning.

Forvaltningen kan nægte nedrivning af bevaringsværdige bygninger i følgende to situationer:

1. Når en bygning ikke må nedrives i følge en lokalplan eller byplanvedtægt

Hvis en lokalplan eller byplanvedtægt beskriver, at en bygning ikke må nedrives, skal ansøgning om nedrivning behandles som en dispensationssag med evt. naboorientering og partshøring. Nedrivning kan forhindres ved afslag på dispensation. Disse sager vil fremgå af dispensationslisten, som forelægges Teknik- og Miljøudvalget på udvalgmøderne.

2. Når bygningen er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen

Bygningsfredningsloven bestemmer, at de i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, medmindre kommunen ikke modsætter sig nedrivning. I København er samtlige bygninger, der efter SAVE-metoden er vurderet til at være i bevaringskategori 1-3, udpeget til at være bevaringsværdige. En del af de udpegede bevaringsværdige bygninger med bevaringskategori 1 er desuden fredede.

Alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning kræver tilladelse fra kulturministeren/Slots- og Kulturstyrelsen, medmindre der er tale om almindeligt vedligeholdelsesarbejde.

Desuden er det i Københavns Kommune besluttet, at forvaltningen også skal vurdere bygninger i bevaringskategori 4, når SAVE-registreringen bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen. I overførelsessagen 2020-2021 er der fremsat et forslag om revision af SAVE-registret. En revision vil generelt give forvaltningen et bedre arbejdsgrundlag og vil også muliggøre, at forvaltningen både kan lægge vægt på bygningers sammenhæng og den enkelte ejendoms bevaringsværdi. Der blev

24. august 2021

Sagsnummer
2020-0204655

Dokumentnummer
2020-0204655-1

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

i overførelsessagen ikke afsat midler til en revision af SAVE-registret. Forvaltningen vil derfor benytte SAVE-registreret som hidtil i sagsbehandling.

Hvis kommunen vil hindre en nedrivning, skal der nedlægges et forbud i henhold til planloven (§ 14), og der skal derefter indenfor et år udarbejdes et forslag til lokalplan, som indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen.

Når forvaltningen modtager en ansøgning om nedrivning af en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen (dvs. SAVE 1-3) – og forvaltningen er positivt indstillet overfor en nedrivning – gælder der en særlig offentlighedsprocedure, som er fastlagt i bygningsfredningsloven. Forvaltningen skal offentliggøre ansøgning om nedrivning på hjemmesiden med en frist for indsendelse af indsigelser på 4-6 uger, jf. bygningsfredningslovens § 18, stk. 2. Dette sker på Københavns Kommunes høringsportal "Bliv hørt" <https://blivhoert.kk.dk/>. Samtidig med offentliggørelse skal følgende underrettes:

- bygningens ejere og brugere
- Københavns Museum
- Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur
- Historiske Huse

Hvis forvaltningen giver tilladelse til nedrivning, skal dette offentliggøres på Københavns Kommunes hjemmeside: <https://www.kk.dk/annonceringsportalen>. Tilladelsen til nedrivning kan ikke påklages af andre end parterne i nedrivningssagen.

Nedrivning af bygninger, der ikke er optaget i en kommuneplan eller udpeget i en lokalplan/byplanvedtægt

Forvaltningen har ikke hjemmel til at nægte nedrivning af bygninger, der ikke er optaget i kommuneplanen eller udpeget i en lokal- eller byplan som bevaringsværdig. Nedrivning af disse bygninger forudsætter ingen høring eller orientering. Der er derfor ingen særskilt procedure for at behandle disse sager.

Hvis kommunen vil hindre nedrivning af disse bygninger, skal der nedlægges et § 14-forbud, og der skal efterfølgende udarbejdes et forslag til en bevarende lokalplan. I denne forbindelse kan kommunen dog i nogle tilfælde blive forpligtet til at overtage ejendommen. Ifølge planlovens § 49 kan en ejer af en ejendom forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, når en bebyggelse nægtes nedrevet på baggrund af forbud mod nedrivning i en lokalplan. Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.