



LISTE OVER NEDRIVNINGSSAGER TIL TEKNIK- OG MILJØUDVALGET

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 Siljengade.
- Nedrivning af ejendomme, der er udpeget i projektet, Byens Sjæl (besluttet af TMU den 19. december 2022).

RAMMER

- Ejendommene på nedenstående liste er ikke omfattet af forbud mod nedrivning. Eneste mulighed for at forhindre nedrivning er et § 14-forbud efterplanloven, 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 Kommuneplan 2019. 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.



 Kommuneplan 2019 - Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

Sager med byhuse

| Sags.nr. | Adresse - sagens indhold | Billede af ejendom |
|---------------------|--|---|
| 2023-0412386/982933 | <p>Horsebakken 2 - Ansøgning om nedrivning af bygninger på ejendommen, herunder en bygning i én etage med udnyttet tagetage.</p> <p>Frist: 29. januar 2024 - Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.</p> <p>Fakta om bygningerne:</p> <ul style="list-style-type: none">- <u>Bygning 1</u> 1-etagers bygning med udnyttet tagetage, opført i 1891 med tilbygning i 1 etage opført i 1914. Senest godkendte anvendelse er beboelse, enfamiliehus. Bygningen er registreret med SAVE 4 (middel bevaringsværdi).- <u>Øvrig bebyggelse</u> Den store bygning i 2 etager er registreret med SAVE 7 (lav bevaringsværdi) og er opført i 1926 og ombygget i 1955. Bygningen anvendes som kulturhus for trosudøvelse. Den resterende bebyggelse er sekundær bebyggelse og er uden SAVE værdi. <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ejendommen er beliggende i udkanten af et område, hvor der er lavere bebyggelse i 1-2 etager med udnyttet tagetage (enfamiliehuse). På den modsatte side er der etageboligbebyggelse i 2-3 etager med udnyttet tagetage. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan.- Ejendommen er omfattet af to servitutter (Romertalsdeklaration VI8892, tinglyst den 6. november 1934 og Romertalsdeklaration VI9806, tinglyst den 1. juni 1940), som bl.a. indeholder bestemmelser om højde og bebyggelsens afstand til tilstødende veje. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ansøgning om nedrivning er modtaget i oktober 2023. Ansøger har i indsendelse fra den 18. november 2023 oplyst at bygning 1 ikke ønskes nedrevet nu, men at ejer agter at søge om det på et senere tidspunkt. |  <p>(Byhuset, KK Kort 2023)</p>  <p>(Foto af hele grunden, KK Kort 2023)</p> |

2023-
0423534/
983170

Rådmandsgade 56 – Ansøgning om nedrivning af bygninger

Frist: 8. januar 2024 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.

Fakta om bygningerne:

- Bygning 1
2-etagers bygning opført i 1930. Senest godkendte anvendelse er kontor og bolig.
Bygningen er registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi)
- Bygning 2
1-etagers bygning opført i 1925. Senest godkendte anvendelse er kirke.
Bygningen er registreret med SAVE-værdi 8 (lav bevaringsværdi)
- Bygning 3, 4, 5
1-etagers bygninger opført i hhv. 1950, 1955 og 1937. De seneste godkendte anvendelser er hhv. lager og kirke.
Bygningerne er uden SAVE-værdi.
- Bygning 6, 7, 8 og 9
Skurbebyggelse uden SAVE-værdi.

Området:

- Området består af blandet bebyggelse i forskellige etager.

Plangrundlag:

- Ejendommen er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019.
- Ejendommen er udpeget som en del af bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2019
- Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76 "Titangade" bekendtgjort den 13. marts 1985.
- Lokalplanen tager ikke stilling til bevaringsværdig bebyggelse.
- Ejendommen er omfattet af skødeservitut S843, tinglyst den 9. december 1929, samt skødeservitut S791 tinglyst den 19. maj 1924, der bl.a. indeholder bestemmelser om højde og facadecensur.

Tidsplan:

- Ansøgning om nedrivning er modtaget i 29. oktober 2023.

Status

Sagen er løftet af borgmesteren (Ø). Forvaltningen vil derfor forelægge en indstilling vedr. bevaring.

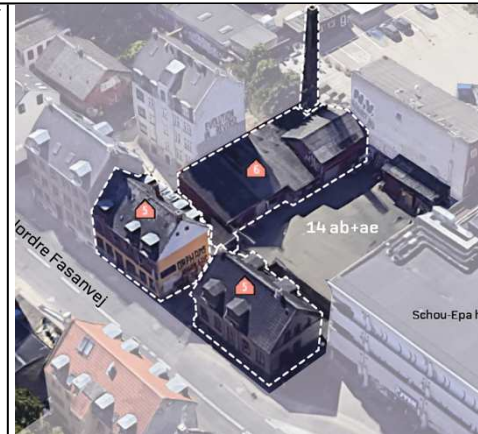


(KK Kort 2021)



(KK Kort 2021)

| | |
|----------------------------|--|
| <p>2023-0446186/983615</p> | <p>Nordre Fasanvej 273 og 275 – Forhåndsdialog om nedrivning af eksisterende bebyggelse som består af to byhuse i hhv. 1½ og 2½ etage mod gade samt lav baghusbebyggelse og opførelse af et nyt forhus i 4 etager og baghus i 2½ etagers bygning.</p> <p>Frist: 8. januar 2024 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.</p> <p>Fakta om bygningerne:</p> <p><u>Nordre Fasanvej 273</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bygning i 2½ etage opført i 1894, sammenbygget med nr. 271 og fritliggende til den anden side.- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi).- Senest godkendte anvendelse er seks boliger (alle boliger er kondemnerede med forbud mod beboelse fra den 1. juni 2027). <p><u>Nordre Fasanvej 275</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Fritliggende bygning i 1½ etage opført i 1889.- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi)- Senest godkendte anvendelse er to bolig. <p><u>Baghusbebyggelse, Nordre Fasanvej 273</u></p> <ul style="list-style-type: none">- Bygning i 1 og 2 etager opført i 1906 som smedje og maskinværksted. Værkstedets oprindelige høje skorsten er bevaret.- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi).- Senest godkendte anvendelse er værksted. <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">- De to bygninger ligger i et område og i en karré, som er præget af meget blandet bebyggelse. Nabobygningen mod nord er Schou-Epa bygningen. Mod syd ligger etageejendomme i 3-4 etager og på modsatte side af karreen ligger et fritliggende enfamiliehus, et fritliggende tofamiliehus, nyere erhvervsbebyggelse og en ældre etageboligejendom i 4 etager mod Frederikssundsvej. Karreéns indre er præget af baghusbebyggelse med erhverv. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ejendommene er ikke omfattet af lokalplan- Ejendommen er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019. <p>Tidsplan: Ansøgning om forhåndsdialog modtaget 14. november 2023.</p> <p><u>Status</u> Sagen er løftet af borgmesteren (Ø). Forvaltningen vil derfor forelægge en indstilling vedr. bevaring.</p> |
|----------------------------|--|



Nordre fasanvej 273 og 275 med Schou-Epa i baggrunden
(Fra forhåndsdialogmaterialet)

Sager i kulturmiljøer

Ingen nye sager

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljengade

Ingen nye sager

Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

Ingen nye sager