



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
2023-0053525/977426	<p>Jernbane Allé 70 - Forhåndsdialog om nedrivning af 1-etagers bazarbygning samt bagvedliggende villa.</p> <p>Frist: 28. august 2023 - 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">• 1-etagers bygning opført i 1921• 1-etagers bygningen er vurderet til at være SAVE 7 (lav bevaringsværdi).• Senest godkendte anvendelse er henholdsvis butik og restaurant.• Bygningen er udpeget som påskønnet i Byens Sjæl• Den bagvedliggende beboelsesvilla er opført i 1903• Villaen er registreret med SAVE 6 (middel bevaringsværdi). <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">• Bazarbygningen er i dag, sammen med den lave bebyggelse på nabomatriklen, blandt de eneste mindre byhuse i nærområdet, og udgør et markant brud i karrebebyggelsen langs Jernbane Allé, som ellers overvejende er højere etagebyggeri og karrebebyggelse på 4-5 etager. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan.• Omfattet af servitut i romertalsdeklaration <i>IV4053</i>, lyst 22. dec. 1919, der bl.a. kan regulere beboelseslag og bebyggelsesgrad• Er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ansøgning om forhåndsdialog modtaget 8. februar 2023.	 <p>(fra Byens sjæl)</p>  <p>(KK kort 2023)</p>

<p>2023-0279258/979530</p>	<p>Englandsvej 25 – Ansøgning om nedrivning af enfamiliehus, og opførelse af ungdomsboliger på hhv. 3 og 4 etager.</p> <p>Frist: 28. august 2023 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none">• 1,5-plans enfamiliehus opført i 1850• SAVE-værdi 7 (lav bevaringsværdi).• Tilhørende have med fritliggende sekundær bebyggelse <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">• Byhuset ligger på hjørnet af Englandsvej og Søren Norbys Allé• Ejendommen grænser på den ene side op til et større villaområde, Eberts Villaby, med høj herlighedsværdi, mens der på den anden side, mod Englandsvej, er alsidig bebyggelse, i form af etageboligbyggeri, såvel som erhvervsbyggeri og en tankstation. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none">• Lokalplanen er nr. 624 "Englandsvej Nord" bekendtgjort 25. maj 2023 og forudsætter nedrivning af al bebyggelse på ejendommen.• Kommuneplan 2019 fastlægger ejendommens anvendelse til boliger med høj tæthed (B3-område). Dette er også gældende for etageboligbyggerierne på nabomatriklerne med facade mod Englandsvej, mens de to nabomatrikler mod Søren Norbys Allé er udlagt til boliger med lav tæthed (B1-område).• Ejendommen ligger i et område udpeget som bevaringsværdig bebyggelse i KP19 <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">• Der er blevet udarbejdet gældende lokalplan 624, som forudsætter nedrivning af bygningerne på grunden, med forudgående dialog og samarbejde mellem forvaltningen og bygherre.• Der har været afholdt forhåndsdialog den 15. juni 2023 vedrørende nedrivning, såvel som det nye byggeprojekt.	 <p>(Forslag til lokalplan Englandsvej Nord og kommuneplantillæg, Amager Vest, bilag 8)</p>  <p>(KK Kort 2023)</p>
----------------------------	--	---


Sager i kulturmiljøer

Ingen nye sager

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljanganede

Ingen nye sager

Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

<p>2023-0295662/980738</p>	<p>Hannovergade 8 – Forhåndsdialog om opførelse af ungdomsboliger, hvilket forudsætter nedrivning af baghus og væsentlig ombygning forhus.</p> <p>Frist: 18. september 2023 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none">• Både bag- og forhus består af tre etager med tagetage, og er registreret opført omkring 1900 (ca. 1901).• Forhus fremstår mod gade umiddelbart velbevaret uden væsentlige ombygninger og med oprindelige vinduer. Baghus fremstår med tilbygget elevatortårn. Mod Hannovergade er en hegnsmur påført ca. 1918 til fabriksejendommen med port der giver adgang til gårdrum.• Forhus er registreret med SAVE 6 (middel bevaringsværdi)• Baghus registreret med SAVE 7- (lav bevaringsværdi)• Forhus anvendes i dag til fritidsklub• Baghus anvendes til erhverv (umiddelbart kontor) <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">• Ejendommen er beliggende i et område der består overvejende af karrébebyggelse, samt tæt ved Amagercenteret og byrummet ved metrostationen.	 <p>(Byens Sjæl: Hannovergade 8 Byens Sjæl (kk.dk))</p>
----------------------------	--	---

- Den nuværende bebyggelse på ejendommen bryder med karrébebyggelsen grundet deres placering på grunden, og skiller sig derudover ud ved deres lavere bygningshøjde på 3½ etage, hvor de omkringliggende bebyggelser på 5-5½ etager.
- Placeringen på tværs af karréstrukturen medfører blinde gyder hvilket bidrager til et anderledes og karakteristisk byrum/vejforløb.

Plangrundlag:

- Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller byplan
- Er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019.
- Er delvist beliggende i et område der i kommuneplan 2019 er udpeget til bevaringsværdig bebyggelse

Tidsplan:

- Ansøgning om forhåndsdialog modtaget den 30. juni 2023.
- Der er endnu ikke afholdt et forhåndsdialogmøde, som først afholdes såfremt sagen ikke bliver løftet fra nedrivningslisten.



(KK Kort 2023)