



## 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.

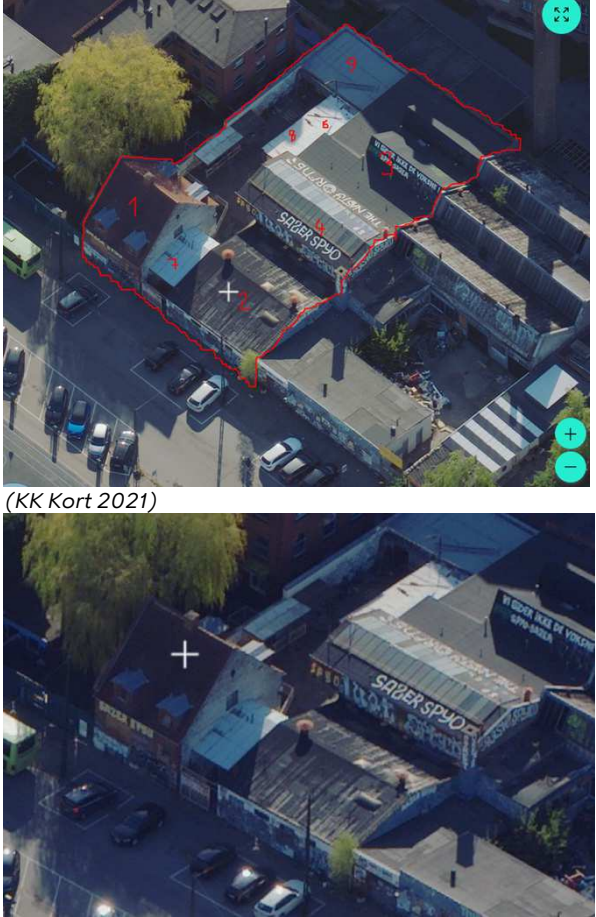
### BYUDVIKLINGSOMRÅDERNE VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

- 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.

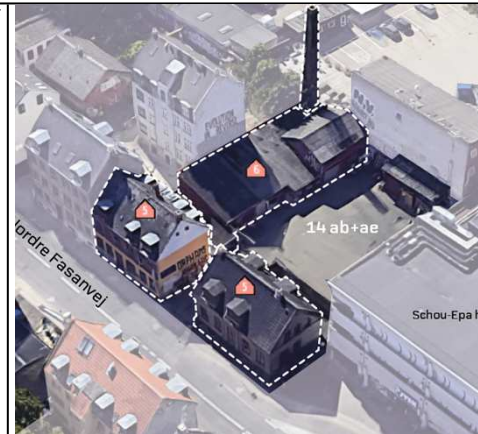


 Kommuneplan 2019 - Byudviklingsområde, 1. del af planperioden


## Sager med byhuse

Sags.nr.	Adresse – sagens indhold	Billede af ejendom
2023-0423534/983170	<p><b>Rådmandsgade 56</b> – Ansøgning om nedrivning af bygninger</p> <p><b>Frist:</b> 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> <ul style="list-style-type: none"><li>- <u>Bygning 1</u> 2-etagers bygning opført i 1930. Senest godkendte anvendelse er kontor og bolig. Bygningen er registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi)</li><li>- <u>Bygning 2</u> 1-etagers bygning opført i 1925. Senest godkendte anvendelse er kirke. Bygningen er registreret med SAVE-værdi 8 (lav bevaringsværdi)</li><li>- <u>Bygning 3, 4, 5</u> 1-etagers bygninger opført i hhv. 1950, 1955 og 1937. De seneste godkendte anvendelser er hhv. lager og kirke. Bygningerne er uden SAVE-værdi.</li><li>- <u>Bygning 6, 7, 8 og 9</u> Skurbebyggelse uden SAVE-værdi.</li></ul> <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Området består af blandet bebyggelse i forskellige etager.</li></ul> <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ejendommen er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019.</li><li>- Ejendommen er udpeget som en del af bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2019</li><li>- Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76 "Titangade" bekendtgjort den 13. marts 1985.</li><li>- Lokalplanen tager ikke stilling til bevaringsværdig bebyggelse.</li><li>- Ejendommen er omfattet af skødeservitut S843, tinglyst den 9. december 1929, samt skødeservitut S791 tinglyst den 19. maj 1924, der bl.a. indeholder bestemmer om højde og facadecensur.</li></ul> <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ansøgning om nedrivning er modtaget i 29. oktober 2023.</li></ul>	 <p>(KK Kort 2021)</p> <p>(KK Kort 2021)</p>

<p>2023-0446186/983615</p>	<p><b>Nordre Fasanvej 273 og 275</b> – 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><b>Frist:</b> 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"><li>- Bygning i 2½ etage opført i 1894, sammenbygget med nr. 271 og fritliggende til den anden side.</li><li>- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi).</li><li>- Senest godkendte anvendelse er seks boliger (alle boliger er kondemnerede med forbud mod beboelse fra den 1. juni 2027).</li></ul> <p><u>Nordre Fasanvej 275</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Fritliggende bygning i 1½ etage opført i 1889.</li><li>- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi)</li><li>- Senest godkendte anvendelse er to bolig.</li></ul> <p><u>Baghusbebyggelse, Nordre Fasanvej 273</u></p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Bygning i 1 og 2 etager opført i 1906 som smedje og maskinværksted. Værkstedets oprindelige høje skorsten er bevaret.</li><li>- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi).</li><li>- Senest godkendte anvendelse er værksted.</li></ul> <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- 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.</li></ul> <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ejendommene er ikke omfattet af lokalplan</li><li>- Ejendommen er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019.</li></ul> <p>Tidsplan: Ansøgning om forhåndsdialog modtaget 14. november 2023.</p>
----------------------------	--



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

<p>2023-0423525/983167</p>	<p><b>Rådmandsgade 60</b> - Ansøgning om nedrivning af 2-etagers bygning, hvoraf bygningsdelen mod Rådmandsgade har karakter af et byhus.</p> <p><b>Frist:</b> 18. december 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"><li>- Bygningen er opført som værksteds- og lagerbygning i 1933.</li><li>- Bygningen er i 2005 ombygget til "Boligbygning til døgninstitution" idet der er indrettet herberg for hjemløse</li><li>- Bygningen er registreret med SAVE-værdi 7 (lav bevaringsværdi)</li></ul> <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Området består af blandet bebyggelse i forskellige etager.</li></ul> <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ejendommen er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019.</li><li>- Ejendommen er udpeget som en del af bevaringsværdig bebyggelse i Kommuneplan 2019</li><li>- Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 76 "Titangade" bekendtgjort den 13. marts 1985.</li><li>- Lokalplanen tager ikke stilling til bevaringsværdig bebyggelse.</li><li>- Ejendommen er omfattet af skødeservitut S996, tinglyst den 13. oktober 1933, der indeholder bestemmer om anvendelse, højde og facadecensur.</li></ul> <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- Ansøgning om nedrivning er modtaget i 30. oktober 2023.</li></ul>	 <p>(KK Kort 2021)</p>
----------------------------	---	---

### Sager i kulturmiljøer

Ingen nye sager

### Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Ingen nye sager

### Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

Ingen nye sager