

**Klima og Byudvikling**  
**Teknik- og Miljøforvaltningen**  
Att.: Marie Elisabeth Sakse

27. januar 2023

**Høringssvar – varsel om eventuelt forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende ejendom på matr. nr. 43a, Udenbys Vester Kvarter, 1751 København V**

På vegne af Sundevedsgade 3 ApS, CVR 35 24 36 15 afgives hermed høringssvar i sagsnummer 2022-0408260. Grundet ejendommens ringe stand og forudsætningen om nedrivning i lokalplanen mener vi ikke, at der bør nedlægges § 14-forbud mod nedrivning på ejendommen.

**1. Ejendommens stand**

Ejendommen er generelt i meget ringe stand. Den udvendige vedligeholdelse betegnes samlet set som dårlig, hvilket blandt andet ses ved, at den nederste del af facaderne er stærkt medtaget af opstigende grundfugt og at malingen er skallet af flere steder. På gadefacaden er murværket ligeledes stærkt medtaget. Taget er generelt nedslidt. Flere steder ligger tagstenene forkert eller mangler helt. Der er kraftige vandskader flere steder indvendigt som følge af utætheder i taget. Ejendommens stand i øvrigt er yderligere beskrevet i ansøgning om nedrivningstilladelse og anmodning om kommunalbestyrelsens samtykke, der er vedhæftet nærværende høringssvar.

Ejendommen består af 8 boliger, hvoraf 2 er kondemneret ved Boligkommissionens af 7. december 2020. For de kondemnerede boliger blev forholdene vurderet til ikke at være sundhedsmæssigt forsvarlige og dermed i strid med bestemmelser i byfornyelsesloven.

## 2. Lokalplan nr. 554 Sundevedskarreen

Som bemærket i ansøgning om nedrivningstilladelse og vedhæftede anmodning om kommunalbestyrelsens samtykke, forudsættes det i lokalplan nr. 554 Sundevedsgadekarreen, at Sundevedsgade 3A-3C nedrives i forbindelse med nybyggeri og/eller udvidelse af Enghavevej.

Af lokalplan nr. 554 for Sundevedsgadekarreen fremgår Sundevedsgade 3A-3C af to tegninger. På tegning nummer 1 er bygningen markeret med følgende tekst: *"Bygninger, der forudsættes nedrevet i forbindelse med nybyggeri og/eller udvidelse af Enghavevej"*. På tegning nummer 2 er bygningen markeret med følgende tekst *"nybyggeri"*.

Beskrivelsen af at byggeriet *"forudsættes nedrevet i forbindelse med nybyggeri"* og definitionen af byggeriet efterfølgende som *"nybyggeri"* bør opfattes således, at nybyggeri tillades og forventes på den nuværende bygnings placering. Denne fortolkning bakkes ligeledes op af, at det i lokalplanens bestemmelser forudsættes, at der opføres nybyggeri, se f.eks. *"Nybyggeri mod Vesterbrogade, Enghavevej og Sundevedsgade skal opføres i 4 og 5 etager (...)"*.

De kort, illustrationsplaner mv., som anvendes i en lokalplan, har bindende virkning i den udstrækning, hvor der henvises til disse i en bestemmelse i lokalplanens tekst. Hvis der er uoverensstemmelser mellem en lokalplans tekst og kort, er det dog teksten, der gælder, jf. lokalplanlægningsvejledningen pkt. 2.2.5. Der henvises til begge tegninger i lokalplanens tekst, hvorfor disse anses som bindende for Københavns Kommune.

### 2.1 Lokalplanens formålsbestemmelse

Formålsbestemmelsen beskriver det, man gerne vil opnå med lokalplanen, jf. lokalplanlægningsvejledningen pkt. 2.1.1.

Af lokalplan nr. 554 for Sundevedsgadekarreen fremgår følgende af formålsbestemmelsen: *"Formålet med lokalplanen er at muliggøre opførelse af den beskrevne boligbebyggelse samt herudover en huludfyldning i den øvrige karré"*. Når dette sammenholdes med lokalplanens tegninger, må det fortolkes således, at *"boligbebyggelsen"* og *"huludfyldningen"* blandt andet indebærer nybyggeriet på Sundevedsgade.

## 3. 6 ugers frist

Herudover bemærkes det, at det af lov om boligforhold § 8 fremgår, at kommunalbestyrelsens svar på anmodning om samtykke skal foreligge senest 6 uger efter, at kommunalbestyrelsen har modtaget anmodningen eller den dokumentation, som kommunalbestyrelsen har udbedt sig. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at det er over

14 uger siden, at anmodningen om samtykke blev fremsendt. Dette har vi orienteret Københavns Kommune om d. 30. december 2022, men vi har ikke modtaget svar.

**4. Øvrigt**

Afslutningsvist henviser vi til ansøgning om nedrivningstilladelse og anmodning om kommunalbestyrelses samtykke til nedrivning, hvor begrundelsen for den ønskede nedrivning er yderligere beskrevet.

Med venlig hilsen  
Bruun & Hjejle

Christian Schow Madsen  
Partner