

E-mail: rx0q@kk.dk
Københavns Kommune
Rådhuset
1599 København V

22. september 2023
Sagsnr. 30842-0001/ibj/jbz

Sagsnummer 2023-0349935 - Indsigelse mod planlagt forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på matr.nr. 51, Vanløse, København

På vegne af min klient, Jernbane Alle 70 ApS, der er indehaver af ejendommen beliggende på Jernbane Allé 70, matr.nr. 51, Vanløse, København ("Ejendommen"), skal jeg hermed afgive høringssvar i ovennævnte sag.

Konklusion

Det er min og min klients klare overbevisning, at udstedelse af et § 14-forbud i ovennævnte sag vil være både usagligt og i strid med det forvaltningsretlige proportionalitetsprincip, fordi der ikke ses at være belæg for, at bygningerne på Ejendommen er bevaringsværdige - hverken baseret på en æstetisk eller en byggeteknisk vurdering.

Dertil kommer, at den gennemførte partshøring er behæftet med væsentlige mangler, idet partshøringen ikke angiver, hvilke konkrete faktiske oplysninger, kommunen planlægger at lægge til grund for et eventuelt § 14-forbud.

Min klient og jeg skal derfor på det kraftigste henstille til, at Københavns Kommune genovervejer, om der er et sagligt grundlag for at nedlægge et forbud mod nedrivning af bebyggelsen på Ejendommen, og om indgrebet er i overensstemmelse med proportionalitetsprincippet. Proportionalitetsvurderingen skal i denne sammenhæng afspejle, at der er tale om et særdeles intensivt indgreb i min klients ejendomsret, som indebærer, at min klient ikke kan råde over Ejendommen i overensstemmelse med de lagte planer det næste års tid.

Hvis Københavns Kommunen – mod forventning – måtte nå frem til, at der er saglige hensyn, der begrundet et § 14-forbud, skal jeg anmode om, at der gennemføres en ny partshøring, der belyser hvilke faktiske omstændigheder, der udgør baggrunden for det påtænkte forbud, så min klient og jeg får mulighed for at forholde os hertil.

Endelig vil jeg henlede Københavns Kommunes opmærksomhed på, at min klients arkitekt allerede den 2. februar 2023 henvendte sig til kommunen med en projektbeskrivelse, hvoraf det fremgik, at den eksisterende bebyggelse på Ejendommen skulle rives ned, og at min klient ønskede at opføre nye etageboliger. Henset til, at der har været løbende og intens dialog om projektet i næsten 8 måneder, og der fortsat ikke er gennemført korrekt partshøring, og heller ikke er udstedt et påbud, er det min og min klients opfattelse, at kommunens sagsbehandlingstid vil ende med at overstige, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid i det tilfælde, at der bliver udstedt et påbud, jf. Planklagenævnets praksis

herom.¹ I det omfang Københavns Kommune vælger at fremme processen om udstedelsen af et § 14-påbud, må kommunen derfor forvente, at forbuddet vil blive påklaget til Planklagenævnet med denne begrundelse i tillæg til de ovenfor anførte indsigelsespunkter.

Nedenfor har jeg uddybet baggrunden for ovenstående indsigelser.

Vurdering og begrundelse for indsigelsen

Bygningernes bevaringsværdi

I Københavns Kommune bruges klassificeringen af bygningerne med en bevaringsværdi som et redskab til at passe på bygningskulturen i kommunen. Derfor er bygningers bevaringsværdi registreret efter den såkaldte SAVE-metode, som udgør en kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. SAVE-metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning, nemlig:

- 1) Arkitektonisk værdi
- 2) Kulturhistorisk værdi
- 3) Miljømæssig værdi
- 4) Originalitet
- 5) Tilstand

Københavns Kommune vurderer hvert af disse forhold på en skala fra 1-9 og sammenfatter dette til en samlet bevaringsværdi for bygningen, hvor karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

Ejendommen består af en erhvervsbygning i form af en bazarbygning, der er placeret helt ud til vejen ("Bygning 1"), og en beboelsesbygning ("Bygning 2"), der er placeret bagved bazarbygningen.

Det fremgår af Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, at Bygning 1 har en bevaringsværdi på 7, mens Bygning 2 har en bevaringsværdi på 6. Udskrift fra Slots- og Kulturstyrelsens database herom vedlægges som henholdsvis **bilag 1** og **bilag 2**.

Bygning 1 er således en bygning med en lav bevaringsværdi, som på Københavns Kommunes hjemmeside beskrives som "*Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning*".

Som det fremgår af Københavns Kommunes egen bevaringsmæssige vurdering af Bygning 1, *ødelægger bygningen facaderækken*, hvilket da også er tydeligt for det blotte øje, jf. billederne indsat nedenfor.

¹ MAD2020.156



Kilde: Google Maps, gamle billeder



Kilde: Google Maps, gamle billeder

Som det fremgår af billedokumentationen, er bygningens stand desuden præget af slid og manglende vedligeholdelse. Billederne er vedlagt høringsvaret i fuld opløsning.





I tillid til kommunens vurdering af den eksisterende bebyggelse, har min klient valgt at skitsere et projekt for kommunen, som kan genoprette facaderækken, jf. det allerede fremsendte projektmateriale.

Min klient har haft indledende dialoger med kommunens ansatte, arkitekt Asger Rønholm fra Teknik- og Miljøforvaltningen, som har opfordret min klient til at foretage justeringer af de oprindelige tegninger, netop for at sikre at det kommende projekt passer sammen med den øvrige karréstruktur i området. Af samme årsag er varslingen om et § 14-forbud bemærkelsesværdig.

Bygning 2 er illustreret på billederne nedenfor, som ligeledes er vedlagt i fuld opløsning.







I København Kommunes vurdering af bygningens bevaringsværdi beskrives tilstandsvurderingen af Bygning 2 som "slidt", mens den arkitektoniske vurdering er beskrevet som en "stor klods".

Der er således ikke noget i kommunens egen bedømmelse af bygningerne, der taler for at nedlægge et § 14-forbud, som udgør et endda meget intenst indgreb overfor min klient.

Min klient og jeg forholder os derfor uforstående overfor, hvad der udgør baggrunden for det påtænkte § 14-forbud. Det fremgår af partshøringen, at:

"Da der er tale om nedrivning af blandt andet et byhus har sagen været anført på Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget. Listen indeholder blandt andet sager om nedrivning og forhøjelse af byhuse og har til hensigt at give Teknik- og Miljøudvalget mulighed for at udvælge sager med henblik på at få forvaltningen til at udarbejde indstilling om mulighederne for at nedlægge et § 14-forbud på ejendommen."

Det fremgår imidlertid ikke *hvorfor* det konkrete byhus skal bevares. Så vidt det kan udledes af partshøringen, omfatter den omtalte liste i øvrigt kun byhuset og ikke bazarbygningerne (Bygning 1), som også ses at være omfattet af det planlagte nedrivningsforbud.

Københavns Kommune har tidligere oplyst min klient om, at bygningerne på Ejendommen er omfattet af et projekt under navnet "Byens Sjæl", hvor københavnere kan nominere bygninger, og hvor op til 10 bygninger bliver udvalgt til at opnå beskyttelse via lokalplan eller kommuneplan.² Det er imidlertid uklart, om dette er baggrunden for det påtænkte § 14-forbud. Min klients Ejendom på Jernbane Allé 70 er nævnt i på s. 111 i "Afrapportering af Byens Sjæl", som er indsat nedenfor.

² <https://byenssjael.kk.dk/dommerpanelets-resultater>

JERNBANE ALLÉ 70, 2720 VANLØSE



Fakta fra Københavns Kommune

Titel på bygning
Det Nye Fællesskab

Bydel
Vanløse

Bevaringsværdi (SAVE)
Lav bevaringsværdi [7]

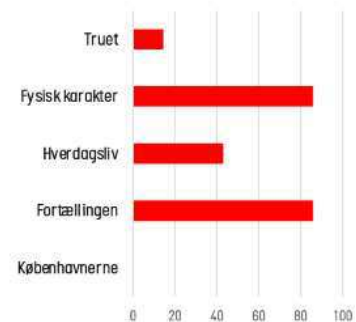
Fredet
Nej

Københavnernominering

Rasmus: Et af få bevarede eksempler på de arkadebygninger der før lå flere af langs Jernbane Alle. I dag skæve, butikslokaler, der huset Det Lille Fællesskab, som er et godt eksempel på hvad den slags lokaler kan bruges til. Giver sjæl og variation til Vanløses hovedstrøg.

Dommerpanelets bedømmelse

Nomineringens relation til de fem bedømmelseskriterier (1 procent)



Side 111

Kilde: <https://byenssjael.kk.dk/dommerpanelets-resultater>, se slutrapporten s. 11

Min klient bemærker i den forbindelse, at udsagnet fra "Rasmus" i afrapporteringen ikke er retvisende for den brug, der gør sig gældende for Ejendommen.

"Det Lille Fællesskab" er flyttet fra adressen, fordi det ikke var muligt for fællesskabet at opretholde en sund forretning, og pizzeriaet har været lukket i flere omgange i længere perioder og har qua dette også en ganske lille kundekreds. Min klient og lejerer af bygningen arbejder på at aftale vilkårene for pizzeriaets fraflytning af lejemålet.

På Byens Sjæls hjemmeside ser det ud til, at Bazarbygningerne har modtaget 0 stemmer fra borgerne, hvilket underbygger, at det ikke er alment, der har interesse i bygningerne, men derimod blot "Rasmus", jf. udklipet fra hjemmesiden indsat nedenfor:



NY | VANLØSE

Hyltebjerg Allé 89



NY | VANLØSE

Baggårdens Retro



NY | VANLØSE

Det Nye Fællesskab



Kilde: <https://byenssjael.kk.dk/indsendte-forslag/vanloese#sec-menu-id>

Min klient og jeg kan derudover konstatere, at Jernbane Allé *ikke* er udvalgt til at være blandt dommernes 50 favoritter. Derimod har bygningen opnået dommerpanelets påskønnelse sammen med 49 øvrige bygninger. Så vidt ses, er der imidlertid alene bazarbygningen (Bygning 1), der er omfattet af påskønnelsen, og dermed ikke Bygning nr. 2.

Så vidt min klient og jeg kan udlede, har det slet ikke været hensigten med projektet Byens Sjæl, at alle bygninger omfattet af projektet skulle fredes eller erklæres for bevaringsværdige. Når Kommunen alligevel vælger at varsle et § 14-forbud, er det derfor af helt afgørende betydning, at det belyses, hvad der er baggrunden for et sådant varsel.

Krav om saglig forvaltning og proportionalitetsprincippet

Det følger af de almindelige forvaltningsretlige principper, at en et indgreb skal være sagligt og proportionalt. Det indebærer, at en myndighed ikke må inddrage usaglige hensyn ved skønsmæssige afgørelser, og at myndigheden tværtimod har pligt til at inddrage alle relevante saglige hensyn ved udøvelsen af skønnet. Samtidig er en myndighed forpligtet til at vælge den mindste indgribende foranstaltning blandt dem, der er egnede, og til at sikre at foranstaltningen står i rimeligt forhold til det mål, der forfølges (proportionalitetsprincippet).

Et indgreb efter planlovens § 14 må betegnes som være en af de mest indgribende foranstaltninger, der kan vedtages overfor en virksomhed/en borger, da et forbud indebærer, at indehaveren af den pågældende ejendom mister muligheden for at råde over ejendommen i en periode på et år. Et så intenst indgreb skærper kravet om saglighed og proportionalitet.

Baseret på ovenstående gennemgang vedrørende Bygning 1 og Bygning 2 på Ejendommen, er det min og min klients opfattelse, at et sådant indgreb vil være uberettiget og i strid med saglig og proportional forvaltning, idet:

- Bygning 1 er en erhvervsejendom, der har en lav bevaringsværdi, og som af Københavns Kommune selv beskrives som bebyggelse, der "ødelægger facaderækken" på vejen.
- Bygning 1 er omfattet af projektet Byens Sjæl, men er *ikke* blevet udvalgt blandt dommerpanelets 50 favoritter. De hverdagslivsaktiviteter i bygningen, som er en af bevæggrundene for indstillingen af bazarbygningen til projektet, er i øvrigt ikke længere er aktuelle, da Det Lille Fællesskab sidenhen er fraflyttet Bygning 1. Der er i øvrigt ingen fra offentligheden, der har stemt på bygningen.
- Bygning 2 er en beboelsesejendom, der ikke har en høj bevaringsværdi, og som beskrives som "slidt" og som en "stor klods" af kommunen selv.
- Så vidt ses, er bygning 2 i øvrigt ikke omfattet af projektet Byens Sjæl, der alene omfatter bazarbygningerne på Ejendommen.
- Bygning 2 er – som det fremgår af partshøringen – et byhus, men kommunen har ikke oplyst, hvad der konkret begrundes, at netop dette byhus er bevaringsværdigt.

I tillæg til ovenstående skal jeg henlede Københavns Kommunes opmærksomhed på, at min klient agter at opføre ungdomsboliger på Ejendommen. Et sådant initiativ vil understøtte København Kommunes målsætning om hurtig opførelse af nye ungdomsboliger i København.³ En nedrivnings- og byggetilladelse vil dermed fremme kommunens egen målsætning og ønske om flere ungdomsboliger i København. Det er min og min klients opfattelse, at dette faktum ligeledes bør indgå som et sagligt hensyn i bedømmelsen af, hvorvidt der skal nedlægges et § 14-forbud eller ej.

På ovenstående baggrund gøres det sammenfattende gældende, at der ikke er sagligt belæg for at nedlægge et § 14-forbud mod bygningerne på Ejendommen.

Partshøring

Som det fremgår af brevet vedrørende partshøring af 1. september 2023, er partshøringen gennemført efter forvaltningslovens § 19. Formålet med partshøring er at sikre, at en part får lejlighed til at kende, korrigere og kommentere en sags faktiske grundlag inden sagen afgøres. Formålet tilgodeser dermed myndighedens iagttagelse af officialprincippet ved at kvalificere oplysningsgrundlaget.

Det fremgår af den partshøring, der er sendt til min klient, at der påtænkes udstedt et forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på matr.nr. 51, Vanløse, København. Om sagens faktiske grundlag fremgår det, at:

"Da der er tale om nedrivning af blandt andet et byhus har sagen været anført på Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget. Listen indeholder blandt andet sager om nedrivning og forhøjelse af byhuse og har til hensigt at give Teknik- og Miljøudvalget mulighed for at udvælge sager med henblik på at få forvaltningen til at udarbejde indstilling om mulighederne for at nedlægge et § 14-forbud på ejendommen."

De faktiske omstændigheder beskriver således, at bygningerne på Ejendommen er placeret på listen, men angiver ikke hvilke faktiske omstændigheder ved de konkrete bygninger, der begrundes, at bygningerne vil skulle søges bevaret i en fremtidig lokalplan. Den meget sparsomme information om bevæggrunden for at iværksætte et § 14-forbud bevirker, at min klient ikke er i stand til hverken af forholde sig til eller korrigere eventuelle fejl i de oplysninger, som er lagt til grund af Københavns Kommune i forbindelse med en potentiel afgørelse om at nedlægge et § 14-forbud.

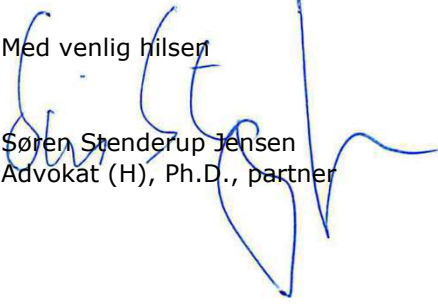
³ Jf. https://www.kk.dk/sites/default/files/agenda/97dd7156-52ea-45f1-90b6-7919235bcebc/a43782e9-f26b-42c2-b9a3-761b79aca372-bilag-2_0.pdf

På den baggrund gøres det gældende, at partshøringen er behæftet med væsentlige retlige mangler og ikke lever op til kravene i forvaltningslovens § 19. Af samme årsag skal jeg opfordre kommunen til, at partshøringen gennemføres på ny. Jeg bemærker i den sammenhæng, at kravene til en sags oplysning og til partshøring skærpes qua intensiteten af det påtænkte indgreb overfor min klient, som potentielt kan indebære, at min klient mister muligheden for at råde over bygningerne på Ejendommen i et helt år.

*

Hvis ovenstående giver anledning til spørgsmål, står jeg naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen


Søren Stenderup Jensen
Advokat (H), Ph.D., partner

Bygning - København, Jernbane Allé 70, bygning 1

BBR-oplysninger

BBR-nummer: **101 - 277755 - 1**
Kommune: København
Adresse: Jernbane Allé 70 , 2720 Vanløse
Bygningsnummer: 1
Ejendomsnummer: 277755

Bygningstype: Bygning
Antal etager: 1
Bebygget areal: 163
Totalt bygningsareal: 163
BBR-bygningshistorie:

- Opførelsesår: 1921

Anvendelse: Bygning til hotel, restaurant, vaskeri, frisør og anden servicevirksomhed
Arealkilde: Oplyst af teknisk forvaltning
Tagdækning: Tagpap (med taghældning)
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde: Oplyst af teknisk forvaltning

Matrikel og ejerlav: 51 VANLØSE
Zone: Byzone
Ejerforhold: Privatpersoner, incl. I/S

SAVE-undersøgelse

Sag: Kommuneatlas for Københavns Kommune

Aktuel status: Aktiv
Objekt: Butik
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0
Komplekstype:

Andet

Vurdering

Registreringsdato: 20-06-1994
Bevaringsmæssig værdi: 7
Bevaringsmæssig vurdering: Ødelægger facaderækken

Administrative oplysninger

Fotoarkiv: A 06-30

Bygning - København, Jernbane Allé 70, bygning 2

BBR-oplysninger

BBR-nummer: **101 - 277755 - 2**
Kommune: København
Adresse: Jernbane Allé 70 , 2720 Vanløse
Bygningsnummer: 2
Ejendomsnummer: 277755

Bygningstype: Bygning
Antal etager: 2
Bebygget areal: 125
Totalt bygningsareal: 251
BBR-bygningshistorie:

- Opførelsesår: 1903

Anvendelse: Etageboligbebyggelse
Arealkilde: Oplyst af teknisk forvaltning
Tagdækning: Skifer, asbestcement
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde: Oplyst af teknisk forvaltning

Matrikel og ejerlav: 51 VANLØSE
Zone: Byzone
Ejerforhold: Privatpersoner, incl. I/S

SAVE-undersøgelse

Sag: Kommuneatlas for Københavns Kommune

Aktuel status: Aktiv
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0
Komplekstype:

Beboelse mm.

Vurdering

Arkitektonisk værdi: 6
Arkitektonisk vurdering: Stor klods
Kulturhistorisk værdi: 5
Miljømæssig værdi: 6
Miljømæssig vurdering: Ligger tilbagetrukket fra vej
Originalitet: 4
Originalitetsvurdering: NV, ny glasaltan
Tilstand: 4
Tilstandsvurdering: Slidt
Registreringsdato: 20-06-1994
Bevaringsmæssig værdi: 6

Bygningskonstruktion

Bygningsdel: Balkon, altan
Bygningsdel: Karnap
Dør/Port: Beklædt dør
Oprindelig funktion: Etageboligbebyggelse
Gavlkonstruktion: Grundmuret gavl
Gesims: Muret gesims
Hovedplan: Enkelthus uden facadeorientering
Kvist: Tagkvist
Sokkel: Støbt (beton)
Stilart: Bedre byggeskik
Stilart: Anden stilart
Tagkonstruktion: Mansardtag
Tagkonstruktion: Valmtag
Vindue: Retkantet
Ydermur: Puds, overfladebehandling

Bygningsomgivelser

Bebyggelsesmiljø:
Stationsby - Forstads kvarter (blandet bebyggelse)

Indre forhold: Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger på matriklen ikke angivet (tidligere 11)

Ydre forhold: Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger uden for matriklen ikke angivet (tidligere 21)

Administrative oplysninger

Fotoarkiv: A 06-31



70

FIT BARSEL

BYG BROEN MELLEM FØDSEL & FITNESS

DU FORJENER DET ♥

www.FITBARSEL.DK

m@fitbarssel.dk

fitbarssel



VEJLEDNING +
KONSULTATION
DELTE MÅNEDSKER
BÆKKENBUND-
SYMPTOMER

BABY ER VELKOMMEN!

2020
Mak

NU
Mak

2020
Mak



FITBARSEL

www.FITBARSEL.DK
m@fitbarssel.dk
@fitbarssel

FACEBOOK

Handwritten graffiti in black and blue on the wall.



Handwritten number 70 on the gate post.











