

Københavns Kommune
Klima og Byudvikling, Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
2300 København S

Hannibal Advokatfirma
Rustenborgvej 7A
2800 Kgs. Lyngby
(+45) 30 93 71 39

www.hannibal-adv.dk
mch@hannibal-adv.dk

J.nr. 1216 MCH
21. februar 2024

Sendt pr. mail til hm9q@kk.dk

Sagsnummer 2024 -0009733 - Varsel om § 14-forbud - Nordre Fasanvej 273 og 275 (matr.nr. 14ab og 14ae Utterslev, København)

1. Indledning

Under henvisning til Københavns Kommunes partshøringsbrev af 17. januar 2024 om varsel om § 14-forbud, skal jeg herved som advokat for H.C. SKOV A/S ("H.C. Skov"), Tørringvej 6, 2610 Rødovre, komme med bemærkninger **imod** nedlæggelse af § 14-forbud mod nedrivning/ombygning/opførelse af ny bebyggelse:

- Kommunen har siden byggeprojekter indsendt i 2017 og 2019 været bekendt med, at H.C. Skov ønskede at opføre nyt byggeri på ejendommene, herunder nedrivning af eksisterende bygningsmasse.
- Der er den 21. februar 2023 indsendt ansøgning om arealoverførsel af et mindre areal fra matr.nr. 1417 til matr.nr. 14ab (Nordre Fasanvej 275) netop med henblik på kommende bebyggelse.
- Der er den 14. november 2023 indsendt en anmodning om forhåndsdialog for et projekt, som indpasser den eksisterende skorsten på Nordre Fasanvej 273 i en ny bygningsmasse på Nordre Fasanvej 242, 273 og 275.
- Bygningerne på Nordre Fasanvej 242 er allerede nedrevet, og forhusene på Nordre Fasanvej 273 og 275 har kun bevaringsværdien 5, og baghuset (værkstedet) på Nordre Fasanvej 273 har en endnu lavere bevaringsværdi på 6 (SAVE).
- Forhuset på Nordre Fasanvej 273 er i så dårlig stand, at Boligkommissionen den 2. juni 2023 traf afgørelse om forbud mod beboelse pr. 1. juni 2027.

H.C. Skov fastholder derfor ønsket om nedrivning af den eksisterende bygningsmasse på Nordre Fasanvej 273 og 275 på nær den høje, gamle skorsten, som indpasses i et nyt projekt.

2. Tidligere byggeansøgninger mv.

Arkitekt Mette Bang Pedersen fra arkitektfirmaet Holscher Nordborg anmodede den 14. november 2023 om forhåndsdialog i forbindelse med et nyt byggeprojekt på ejendommene Nordre Fasanvej 242, 273 og 275. Projektet indeholder opførelse af 3.770 m² ungdomsboliger fordelt på 3 bygninger og med erhverv i stuetagen på de to af bygningerne, der har facade mod Nordre Fasanvej.

Projektet vil derfor kunne medvirke til at afhjælpe den store mangel på boliger for unge i København.

Bygningsmassen på **Nordre Fasanvej 242** er allerede nedrevet.

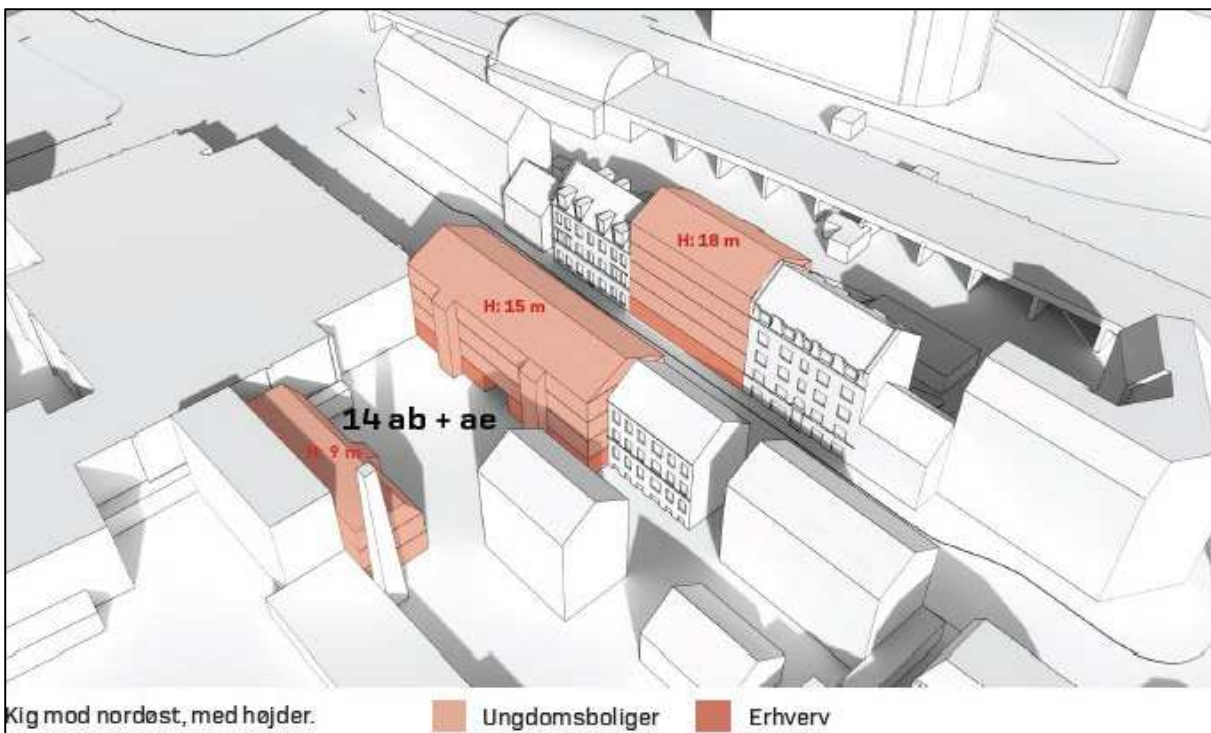
På **Nordre Fasanvej 273** ønskes den høje, gamle skorsten bevaret. Skorstenen vidner om, at området tidligere har rummet småindustri, og skorstenen er fint indpasset i det nye projekt som en del af den historiske fortælling om området.

Derimod er forhuset på Nordre Fasanvej 273 i så dårlig stand, at Boligkommissionen ved afgørelse af 2. juni 2023 har nedlagt forbud mod beboelse pr. 1 juni 2027. Det samlede boligareal er på kun 340 m², der rummer i alt 6 lejligheder på mellem 44-69 m² med fællesbad og toiletter i kælderen og 2 toiletter på trappen (1 i stuetagen og 1 på 1. sal). Der er omfattende sætningsskader indvendigt, som viser, at fundamentet også er i en særdeles dårlig stand.

Baghuset på Nordre Fasanvej 273 – en tidligere værkstedsbygning på 356 m² – har aldrig været anvendt til beboelse og er dårligt isoleret. Derudover er der et udhus på ca. 35 m² uden SAVE-registrering.

På **Nordre Fasanvej 275** er der kun et forhus med et samlet boligareal på 246 m² indeholdende klubværelser.

Visualisering af det ansøgte projekt på 3.770 m², som vil indebære nedrivning af bebyggelse:



3. Kampagnen Byens sjæl

Det fremgår af kommunens partshøringsbrev af 17. januar 2024, at "Begge ejendomme er desuden påskønnet i kampagnen Byens Sjæl". Ingen af ejendommene er dog omfattet af dommernes favoritfelt.

Ejendommene er desuden påskønnet af vidt forskellige grunde:

<p>Eksempler på brutalismen Dalslandsgade 8, 2300 København S Frederikssundsvej 5, 2400 København NV Ramsingsvej 7, 2500 Valby Vordingborggade 6, 2100 København Ø</p>	<p>Paradisæblevej 82, 2500 Valby Rådmandsgade 43, 2200 København N Traps Allé 13, 2500 Valby Ulrik Birchs Allé 54, 2300 København S Vigerslev Allé 126, 2500 Valby</p>	<p>Prags Boulevard 67, 2300 København S Svanevej 26A, 2400 København NV</p>
<p>Eksempler på bygninger med industrihistorie Emdrupvej 28A, 2100 København Ø Gartnerivej 3, 2100 København Ø Glentevej 43/Nordre Fasanvej 235, 2400 København Nv Lærkevej 13, 2400 København NV Lærkevej 15C, 2400 København NV Nordre Fasanvej 273, 2200 København N Prags Boulevard 61, 2300 København S Skalbakken 3, 2720 Vanløse Valby Langgade 77, 2500 Valby Vermundsgade 9, 2100 København Ø</p>	<p>Eksempler på bygninger med bydelsspecifikke træk Frankrigsgade 18, 2300 København S Mosedalvej 9, 2500 Valby Prins Jørgens Gade 12, 2200 København N Provstevej 13, 2400 København NV Rughavevej 2, 2500 Valby Rådmandsgade 54, 2200 København N Vibevej 31, 2400 København NV Vognmandsmarken 74, 2100 København Ø</p>	<p>Eksempler på byhuse Jernbane Allé 50, 2720 Vanløse Læssøesgade 22, 2200 København N Nordre Fasanvej 275, 2200 København N Rådmandsgade 6, 2200 København N Valby Langgade 52, 2500 Valby</p>
<p>Eksempler på bygninger med andre historier Griffenfeldsgade 41, 2200 København N Hans Kirks Vej 8, 2200 København N Marmorvej 28, 2100 København Ø</p>	<p>Eksempler på bygninger i lav skala Annexstræde 6, 2500 Valby Baldersgade 12, 2200 København N Frederik V's Vej 2, 2100 København Ø Nordre Fasanvej 269, 2200 København N Nørrebrogade 47, 2200 København N</p>	<p>Eksempler på bazarbygninger Amagerbrogade 160, 2300 København S Jernbane Allé 70, 2720 Vanløse Kronprinsessegade 44C, 1306 København K Uplandsgade 72, 2300 København S</p>
		<p>Eksempler på bygninger med kollektiv funktion Blegdamsvej 132, 2100 København Ø Bådehavnsvej 41, 2450 København SV Ragnhildgade 1, 2100 København Ø Århusgade 103, 2100 København Ø</p>

Hvor Nordre Fasanvej 273 er et eksempel på bygninger med industrihistorie, bl.a. den høje skorsten, som ønskes bevaret (men ikke forhuset, som nu skal kondemneres), er Nordre Fasanvej 275 et eksempel på et byhus.

NORDRE FASANVEJ 273, 2200 N	NORDRE FASANVEJ 275, 2200 N
 <p>Fakta fra Københavns Kommune</p> <p>Titel på bygning Nordre Fasanvej 273</p> <p>Bydel Bispebjerg</p> <p>Bevaringsværdi (SAVE) Middel bevaringsværdi (5)</p> <p>Fredet Nej</p>	 <p>Fakta fra Københavns Kommune</p> <p>Titel på bygning Nordre Fasanvej 275</p> <p>Bydel Bispebjerg</p> <p>Bevaringsværdi (SAVE) Middel bevaringsværdi (5)</p> <p>Fredet Nej</p>

Som angivet er bevaringsværdien 5, og normalt betragtes bygninger kun som bevaringsværdige, hvis de har fået en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen.

4. Afsluttende bemærkninger

Afslutningsvist bemærkes, at bygningsmassen på begge ejendomme, og særligt forhuset på Nordre Fasanvej 273, er i så dårlig en stand, at det vil kræve uforholdsmæssigt store udgifter at sætte dem i blot nogenlunde stand.

Som det ses af de fotos af forhuset på Nordre Fasanvej 273, som kommunen allerede har liggende på sagen, er bygningen så stærkt præget af sætningsskader, at det bl.a. vil være nødvendigt at foretage en omfattende nyfundering af ejendommen med et boligareal på kun 340 m² bestående af 6 små lejligheder.

Der vil derfor være et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad med og uden nedrivningsforbud.


Hvis kommunen ønsker en uddybning af ovenstående eller har spørgsmål i øvrigt, står vi naturligvis til rådighed.

Med venlig hilsen

Marlene C. Hannibal
Advokat (H), indehaver



Til ● Astrid Le Bækgaard

 Du svarede på denne meddelelse den 22-02-2024 11:10.

Hej Astrid Le Bækgaard,

Jeg er lejer i huset på Nordre Fasanvej 275.

Jeg modtog en mail fra dig på e-boks vedrørende nedrivning af grunden og Enhedslistens mening om ikke at rive grunden ned (hvilket jeg er enig i).

Hvad skal jeg hjælpe med? Jeg ved ikke helt, om jeg forstår min rolle i denne sag. Kan du uddybe?

Hilsen,
Othilie Conrad
Nordre Fasanvej 275