



Notat

Orientering om, at Planklagenævnet ophæver afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud på Vigerslev Allé 126, Valby

Resumé

Forvaltningen nedlagde den 28. september 2022 § 14-forbud mod nedrivning på ejendom beliggende Vigerslev Allé 126, Valby. Afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud blev efterfølgende påklaget af ejendommens ejer. Planklagenævnet har truffet afgørelse og finder, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid, og at forbuddet derfor lider af en væsentlig retlig mangel og er ugyldigt. På denne baggrund ophæver nævnet afgørelsen om nedlæggelse af et § 14-forbud på Vigerslev Allé 126.

Sagsfremstilling

Nedlæggelse af § 14-forbud på Vigerslev Allé 126

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 14. marts 2022 blev der vedtaget et medlemsforslag om at pålægge forvaltningen at udarbejde indstilling om bevaring af en eksisterende bygning beliggende Vigerslev Allé 126, Valby.

På denne baggrund blev der på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 20. juni 2022 forelagt indstilling om nedlæggelse af et § 14-forbud mod nedrivning på ejendommen. Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at der skulle indledes proces for nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdes en bevarende lokalplan (bilag 1).

På baggrund af udvalgets beslutning af 20. juni 2022 nedlagde forvaltningen den 28. september 2022 et § 14-forbud på ejendommen.

Planklagenævnets afgørelse

Ejer af ejendommen påklagede den 26. oktober 2022 forvaltningens afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud til Planklagenævnet.

Planklagenævnet har den 20. februar 2023 truffet afgørelse i sagen (bilag 2).

Planklagenævnet finder, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger herved vægt på, at kommunen senest i 2016 fik kendskab til den påtænkte nedrivning af den eksisterende bygning via et volumenstudie, og at der på et forhåndsdialogmøde i 2019

10-03-2023

Sagsnummer i F2
2023 - 3182

Dokumentnummer i F2
76855

Sagsnummer i eDoc
2023-0071740

Klima og Byudvikling
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

blev forelagt forslag til ny butik og boliger med henblik på feedback fra kommunen til projektets realisering. Planklagenævnet bemærker, at kommunen ikke i denne lange periode på noget tidspunkt har sagt til ansøger, at det var muligt, bygningen skulle bevares.

Derudover lægger Planklagenævnet vægt på, at der er gået ca. 10 måneder fra modtagelsen af ansøgningen af 12. september 2021 til varslingen af forbuddet, og at der derefter er gået ca. 2,5 måneder fra varslingen til meddelelsen af selve påbuddet. Forvaltningen bemærker i denne forbindelse, at for så vidt angår perioden på 2,5 måneder (fra varsling til meddelelse af forbud) udgjorde høring af bygherre 1,5 måneder, da høringen blev forlænget med 14 dage efter anmodning fra bygherre. Derudover fremkom der nye oplysninger i forbindelse med høringen, som forvaltningen skulle undersøge, inden der kunne træffes afgørelse.

Planklagenævnet finder, at forbuddet lider af en væsentlig retlig mangel og derfor er ugyldigt. På denne baggrund ophæver nævnet afgørelsen om nedlæggelse af et § 14-forbud på Vigerslev Allé 126.

Da forbuddet nu er ophævet, kan bygherre gå videre med byggesagen.

Forvaltningen gør opmærksom på, at processen for varsling af § 14-forbud er blevet ændret i december 2022 med henblik på at sikre hurtigere sagsbehandling (bilag 3). Forvaltningen varsler således nedlæggelse af § 14-forbud over for ejer/bruger af ejendommen umiddelbart efter, at Teknik- og Miljøudvalget har anmodet forvaltningen om at udarbejde indstilling om nedlæggelse af et § 14-forbud. Det bemærkes dog, at det i denne sag formentligt ikke ville have haft en afgørende betydning, da Planklagenævnet i afgørelsen lægger stor vægt på den tid, der er forløbet fra 2016 og frem til, at bygherre søger om byggetilladelse i september 2021.

Politisk handlerum

Teknik- og Miljøudvalget har ikke yderligere handlemuligheder i forhold til at forhindre nedrivning af bygningen.

Videre proces

Når Teknik- og miljøudvalget er orienteret, vil Klima og Byudvikling orientere bygherre om, at byggesagen nu kan fortsætte og henvise til Område for Bygninger (Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed).

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

Bilag

Bilag 1: Bevaring af bygning beliggende Vigerslev Allé 126, Valby.

Bilag 2: Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på Vigerslev Allé, Valby.

Bilag 3: Orientering om ændrede processer for nedlæggelse af § 14-forbud på ejendomme, der står på liste over forhøjelse og nedrivning af ældre byhuse.

BILAG 1

MØDEDATO: 20.06.2022, KL. 14:00

MØDESTED: RÅDHUSET, 1. SAL, VÆRELSE 51

Bevaring af bygning beliggende Vigerslev Allé 126, Valby

[Se alle bilag](#)

Teknik-og Miljøudvalget skal tage stilling til, om bygningen beliggende Vigerslev Allé 126 skal bevares.

Indstilling

Teknik- og Miljøforvaltningen indstiller, at Teknik- og Miljøudvalget godkender,

1. at bygningen beliggende Vigerslev Allé 126 søges delvist bevaret ved, at der indledes proces for nedlæggelse af § 14-forbud og udarbejdes en lokalplan, da bygningen har en væsentlig kulturhistorisk værdi jf. Løsning.
2. at medlemsforslag om bevaring af bygning beliggende Vigerslev Allé 126, vedtaget af Teknik- og Miljøudvalget den 14. marts 2022 (bilag 4), hermed er håndteret.

Problemstilling

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 14. marts 2022 blev der vedtaget et medlemsforslag om, at forvaltningen pålægges at udarbejde indstilling til politisk behandling om et § 14-forbud med henblik på at udarbejde en lokalplan for ejendommen på Vigerslev Allé 126, Valby. Medlemsforslaget blev fremsat af Socialdemokratiet.

Løsning

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 14. september 2021 modtaget en ansøgning om opførelse af et nyt byggeri (serviceerhverv og boliger), der forudsætter nedrivning af eksisterende ejendom. Sagen har afventet

byggesagsbehandling, og forvaltningen har derfor endnu ikke taget stilling til det ansøgte.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan, hvorfor der tages udgangspunkt i kommuneplanens rammebestemmelser, når det skal vurderes, om der kan meddeles tilladelse til det ansøgte byggeri. Ejendommen er beliggende i et boligområde, og i henhold til kommuneplanen må området udover boligformål blandt andet også anvendes til serviceerhverv herunder butikker. Bebyggelse over stueplan skal som udgangspunkt forbeholdes boligformål, medmindre støjbelastning fra veje og lignende taler for en anden anvendelse fx erhverv. Kommuneplanen fastlægger en maksimal bebyggelsesprocent på 60, en maksimal bygningshøjde på 14 m samt et friarealkrav på henholdsvis 80 for boliger og 20 for erhverv.

Bygningen beliggende på Vigerslev Allé 126 er i 1993 registreret med en SAVE-værdi på 4 (middel bevaringsværdi). Det fremgår af forvaltningens vurdering jf. bilag 2, at bevaringsværdien på 4 vurderes som retvisende. Bygningen er tegnet af Christian Mandrup Poulsen, der tegnede mange bygninger for arbejderbevægelsen og er opført i 1920 af Hovedstadens Brugsforening. Bygningen er opført med inspiration fra arkitekturstilen Bedre Byggeskik og til dels nyklassicismen. Bygningen indgår i den blandede bebyggelse af Vigerslev Allé uden oplagte sammenhænge, men ligger samtidig i forlængelse af bagvedliggende byggeforeningskvarterer "Lyset" og "Valby Vænge", som den knytter sig til i tid, størrelse og arkitektur. Derudover er der i alt syv veje, der leder hen til bygningen, og bygningen er dermed placeret strategisk i forhold til den øvrige bebyggelse i området og del af et samlet kulturmiljø.

Bygherre ønsker at udvikle ejendommen med henblik på at muliggøre drift af et tidssvarende supermarkedskoncept. Bygherre har oplyst, at dimensioneringen af den eksisterende bygning ikke tillader dette. Bygherre har den 18. maj 2022 fremsendt en vurdering af bygningen i forhold til det omkringliggende kulturmiljø jf. bilag 3. Ifølge vurderingen er det ikke bygningen i sig selv, men de arkitektoniske elementer, der er bærende for kulturmiljøet. Der argumenteres på denne baggrund for, at bygningen godt kan erstattes med en ny bygning, hvis de elementer, der knytter bygningen til kulturmiljøet, genetableres.

Forvaltningens vurdering

På baggrund af en samlet vurdering af selve ejendommen og ejendommens placering i området vurderer forvaltningen, at bygningen i kraft af den strategiske placering i kulturmiljøet har en bevaringsværdi, der kan begrunde nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14. Samtidigt peger forvaltningen på, at det i det efterfølgende arbejde med lokalplanen i samarbejde med bygherre bør undersøges nærmere, hvordan lokalplanen kan sikre bevaring af hhv. bebyggelsesstruktur og arkitektonisk udtryk. Det vil i lokalplanarbejdet blive

vurderet om bygningen kan nedrives og opføres i samme stil, eller om bygningen kan bevares i en vis grad og ombygges.

§ 14- forbud

I henhold til planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan, uanset at forholdet måtte være i overensstemmelse med det gældende plangrundlag. Forbuddet indebærer en beslutning om at udarbejde et forslag til lokalplan og udsende det i offentlig høring inden for en tidsfrist, der ikke kan være længere end et år.

Nedlæggelse af § 14-forbud er et alvorligt planlægningsmæssigt greb, der skal være planlægningsmæssigt begrundet og overholde en bestemt procedure. Årsagen til dette er blandt andet, at forbuddet er en indgribende beslutning mod en bygherre, som har indrettet sig efter gældende regler. Det vurderes, at bygningens bevaringsværdige strategiske placering i kulturmiljøet er af en sådan karakter, at den kan begrunde nedlæggelse af et § 14-forbud, hvor den efterfølgende planlægning fastlægger graden af bevaring af bygningen.

Stadsarkitekten deltager under Teknik- og Miljøudvalgets drøftelse af indstillingen.

Politisk handlerum

Det kan besluttes, at bygningen ikke skal bevares. Forvaltningen vil i givet fald meddele nedrivningstilladelse til bygherre, forudsat betingelserne for at meddele nedrivningstilladelse er opfyldt.

Økonomi

Denne indstilling har ikke i sig selv økonomiske konsekvenser for Københavns Kommune.

Videre proces

Hvis udvalget godkender indstillingen, vil forvaltningen påbegynde proces med nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdelse af en lokalplan.

Søren Wille

/ Karsten Biering Nielsen

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalgets beslutning den 20. juni 2022

Indstillingen blev godkendt uden afstemning.

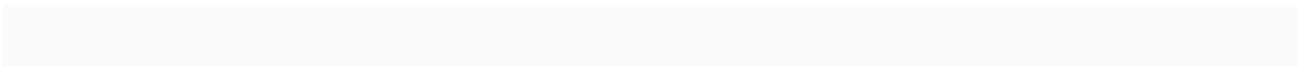
Bilag

Bilag 1 Oversigt over politisk behandling

Bilag 2 Vurdering af bevaringsværdi og billede af bygning

Bilag 3 Vurdering af kulturmiljøet Byggeforeningshusene omkring Steins pl. i forhold til Vigerslev 125

Bilag 4 Medlemsforslag om bevaring af Vigerslev Allé 126





20. februar 2023
Sagsnr.: 22/15875
Klagenr.: 1040791
SIC

AFGØRELSE

i klagesag om Københavns Kommunes afgørelse om, at nedlægge forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på Vigerslev Allé, Valby

Københavns Kommune traf den 28. september 2022 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på ejendommen Vigerslev Allé 126, 2500 Valby.

Ejeren af ejendommen har klaget over afgørelsen.

I denne afgørelse har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

- Om forbuddet efter planlovens § 14 er meddelt i overensstemmelse med planloven og almindelige forvaltningsretlige regler.
- Om kommunen har fortabt retten til at nedlægge forbud efter planlovens § 14 som følge af passivitet.

Planklagenævnet har ikke behandlet de øvrige klagepunkter i sagen.

Planklagenævnet ophæver afgørelsen. Det betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder.

Planklagenævnet
Toldboden 2
8800 Viborg

Tlf. 72 40 56 00
CVR-nr. 37 79 55 26
www.naevneneshus.dk

1. Sagens oplysninger

1.1. Ejendommen

Klagen vedrører nedrivning af en bygning på Vigerslev Allé 126, 2500 Valby. Klageren ønsker at nedrive bygningen og opføre en ny bygning, som mulig-gør et tidssvarende supermarkedskoncept.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Bygningen på ejendommen er opført i 1920 af Hovedstadens Brugsforening og er registreret med en SAVE-værdi på 4 (middel bevaringsværdi). Bygningen anvendes til supermarked og boliger.

Københavns Kommune solgte i 1919 ejendommen til Hovedstadens Brugsforening med en tilbagekøbsklausul. Klageren frikøbte den 17. september 2014 tilbagekøbsdeklarationen for ejendommen med henblik på udvikling af ejendommen.

Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren allerede i 2015-2016 var i dialog med kommunen omkring nedrivning og opførelse af en ny bygning. Der blev desuden afholdt forhåndsdialogmøder mellem kommunen, klageren og klagerens arkitekt i 2019.

1.2. Afgørelsen, der er klaget over

Kommunen traf den 28. september 2022 afgørelse om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på ejendommen Vigerslev Allé 126, 2500 Valby.

Kommunen begrundede afgørelsen med, at bygningen ligger i forlængelse af de bagvedliggende byggeforeningskvarterer ”Lyset og ”Valby Vænge”, som den knytter sig til i tid, størrelse og arkitektur. Kommunen anførte, at der derudover er i alt syv veje, der leder hen til bygningen, og bygningen er dermed placeret strategisk i forhold til den øvrige bebyggelse i området og er en del af et samlet kulturmiljø. Kommunen anfører desuden, at bygningen således i kraft af den strategiske placering i kulturmiljøet er bevaringsværdig.

Kommunen anførte, at det i forbindelse med udarbejdelsen af en ny lokalplan skal undersøges nærmere, hvordan lokalplanen kan sikre bevaring af henholdsvis bebyggelsesstruktur og arkitektonisk udtryk. Kommunen anførte desuden, at det i lokalplanarbejdet vil blive vurderet, om bygningen kan nedrives og opføres i samme stil, eller om bygningen kan bevares i en vis grad og ombygges.

1.3. Klagen og bemærkningerne hertil

Planklagenævnet har under sagens behandling modtaget de dokumenter vedrørende sagens indhold, der fremgår af Bilag 1 sidst i denne afgørelse.

Planklagenævnet modtog klagen fra kommunen den 24. november 2022.

Klagen og de bemærkninger, der er modtaget i klagesagen, er alene kort gengivet i afgørelsen, men de er indgået i sagsbehandlingen i deres helhed.

2. Planklagenævnets bemærkninger og afgørelse

2.1. Planklagenævnets kompetence

Planklagenævnet kan tage stilling til retlige spørgsmål i forbindelse med en kommunes afgørelse efter planloven, jf. lovens § 58, stk. 1, nr. 3.¹

Retlige spørgsmål omfatter alle spørgsmål om lovligheden eller gyldigheden af trufne afgørelser, herunder fortolkning eller forståelse af lovbestemmelser samt overholdelse af almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.

2.2. Hjemmel til at nedlægge forbud efter planlovens § 14

2.2.1. Klagen

Klagen vedrører et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende ejendom.

Planklagenævnet har i denne sag fundet anledning til at vurdere, om kommunen har haft hjemmel til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14.

2.2.2. Generelt om § 14-forbud

Efter planlovens § 14 kan kommunen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Kommunen kan således ikke nedlægge forbud mod forhold, som slet ikke kan reguleres ved en lokalplan.

At dispositionen er i overensstemmelse med en gældende lokalplan eller byplanvedtægt, afskærer ikke kommunen fra at nedlægge forbud, da hensigten med bestemmelsen er at give kommunen mulighed for at genoverveje og eventuelt ændre det gældende plangrundlag. Et § 14-forbud kan således også bruges til at forhindre et projekt ved at vedtage en ny lokalplan, som ophæver eller ændrer en eksisterende lokalplan. Det er også uden betydning, om forholdet er i strid med eller i overensstemmelse med kommuneplanen.

2.2.3. Planklagenævnets vurdering

Der er i sagen tale om nedrivning af en eksisterende ejendom. Det følger af planlovens § 15, stk. 2, nr. 18, at der i en lokalplan kan fastsættes bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Der kan således nedlægges forbud i medfør af planlovens § 14 mod nedrivning af ejendomme.

¹ Bekendtgørelse af lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020 med senere ændringer.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at kommunen har haft hjemmel til at give et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af den eksisterende ejendom, såfremt de nærmere betingelser herfor i øvrigt er opfyldt, jf. nedenfor.

2.3. Gyldighedsperiode og passivitet

2.3.1. Klagen

Klageren gør gældende, at der ikke er det fornødne retlige grundlag til stede for at meddele § 14-forbuddet, idet kommunen har fortabt denne adgang ved passivitet.

Klageren anfører, at det på intet tidspunkt i drøftelserne omkring hjemfaldspligten blev nævnt som en mulighed eller rejst som en overvejelse af kommunen, at klageren senere kunne risikere, at kommunen ville nedlægge et § 14-forbud, når klageren ville søge om nedrivningstilladelse. Klageren anfører desuden, at det allerede i drøftelserne med kommunen i 2014 var en klar forudsætning, at udviklingen af ejendommen indebar en nedrivning af det eksisterende byggeri, og at der derved på et tidligt tidspunkt i forløbet var enighed mellem parterne om de grundlæggende forudsætninger for byggeriet.

2.3.2. Generelt om gyldighedsperiode og passivitet

Forbuddet skal udtrykkeligt angive sin gyldighedsperiode, der ikke kan være længere end 1 år. Forbuddet kan ikke senere forlænges eller gentages med virkning ud over 1 år fra den oprindelige meddelelse.

Der tilkommer kommunen en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid forud for nedlæggelse af et forbud.

Tidsfristen skal dog ses i lyset af, at der er tale om en for borgeren ganske vidtgående indskrænkning, hvor en anvendelse, som i øvrigt er lovlig efter planloven, forhindres. Bygherren skal derfor inden for en rimelig tid fra det tidspunkt, hvor kommunen bliver bekendt med projektet, kunne få en afklaring af, om projektet kan gennemføres, eller om kommunen vil forhindre projektet ved at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende vedtage en (ny eller revideret) lokalplan.

Hvis der nedlægges forbud mod et projekt, der har været længe under behandling i kommunen, må forbuddets gyldighedsperiode derfor fastsættes under hensyn til den tid, der allerede er medgået til sagens behandling, i hvert fald, hvis den lange sagsbehandlingstid skyldes kommunens forhold. Desuden vil der i visse tilfælde ikke kunne nedlægges et forbud, hvis kommunen bruger meget lang tid på undersøgelsen.²

² Der henvises til afgørelse fra Naturklagenævnet, som er gengivet i KFE 2008.281, og Planklagenævnets afgørelse af 24. januar 2020 i sagsnr. [19/07869](#). Sidstnævnte afgørelse kan ses på afgørelsesportalen: <https://pkn.naevneneshus.dk/>.

2.3.3. Planklagenævnets vurdering

Kommunen har den 28. november 2022 nedlagt et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af en eksisterende ejendom på Vigerslev Allé 126, 2500 Valby. Det fremgår af afgørelsen, at § 14-forbuddet er gældende til den 28. august 2023.

Det fremgår af sagens oplysninger, at projektet første gang blev præsenteret for kommunen i 2015, og at klageren i juni 2016 fremsendte et volumenstudie vedr. projektet og afholdt et møde med kommunen herom den 29. juni 2016. Kommunen, klageren og klagerens arkitekt afholdt desuden forhåndsdialogmøder den 28. august 2019, hvor der bl.a. blev drøftet et volumenstudie indeholdende et skitseprojekt af projektet, og igen den 13. november 2019. Det fremgår af sagens oplysninger, at der var en lang række forhold vedrørende projektet, der endnu ikke var på plads i forbindelse med mødet den 13. november 2019, og at klageren skulle udfærdige et revideret projekt, hvorefter der skulle afholdes endnu et møde med kommunen.

Klageren indsendte den 12. september 2021 en ansøgning om opførelse af et nyt byggeri på ejendommen, der således indebærer en nedrivning af det eksisterende byggeri.

På baggrund af et medlemsforslag fra Teknik- og Miljøudvalget den 14. marts 2022 blev Teknik- og Miljøforvaltningen pålagt at udarbejde en indstilling om at undersøge muligheden for, at bygningen bliver bevaret eller fredet. Forslaget blev behandlet på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 20. juni 2022, hvor udvalget besluttede, at der skulle indledes proces for nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdelse af bevarende lokalplan.

Kommunen sendte den 11. juli 2022 varsling om § 14-forbud til klageren, og meddelte den 28. november 2022 forbud efter planlovens § 14. Det fremgår af sagens oplysninger, at klageren indsendte bemærkninger til partshøringen den 31. august 2022.

Planklagenævnet finder efter en konkret vurdering, uanset at gyldighedsperioden er reduceret til ca. 11 måneder, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger herved vægt på, at der er gået ca. 10 måneder fra modtagelsen af ansøgningen af 12. september 2021 til varslingen af forbuddet, og at der derefter er gået ca. 2,5 måneder fra varslingen til meddelelsen af selve påbuddet. Nævnet lægger desuden vægt på, at kommunen senest i juni 2016 fik kendskab til den påtænkte nedrivning af den eksisterende bebyggelse via volumenstudie, og at der på forhåndsdialogmøder i 2019 blev forelagt nyt forslag til butik og boliger med henblik på feedback fra kommunen til projektets realisering. Det har således i forbindelse med projektet hele tiden været forudsat, at den eksisterende bebyggelse blev revet ned.

Planklagenævnet finder på den baggrund, at forbuddet lider af en væsentlig retlig mangel og derfor er ugyldig.

Nævnet gør opmærksom på, at der ikke kan nedlægges et nyt forbud efter gyldighedsperiodens udløb.

Planklagenævnet har på baggrund af ovennævnte ikke fundet anledning til at tage stilling til de øvrige klagepunkter.

3. Afsluttende bemærkninger

Planklagenævnet ophæver Københavns Kommunes afgørelse af 28. september 2022 om forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af eksisterende bygning på ejendommen Vigerslev Allé 126, 2500 Valby.

Afgørelsen er truffet af formanden på nævnets vegne, jf. § 4, stk. 1, i lov om Planklagenævnet.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. § 3, stk. 3, i lov om Planklagenævnet.³ Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. § 3, stk. 4, i lov om Planklagenævnet.

Det indbetalte klagegebyr tilbagebetales. Beløbet vil blive overført til indbetalerens NemKonto inden for ca. en måned.

4. Meddelelse og offentliggørelse af afgørelsen

Denne afgørelse gøres tilgængelig for Københavns Kommune (j.nr. 2022-0364012) samt for klageren og dennes eventuelle repræsentant (j.nr. 1064623 MTG/MTG) via klageportalen. Afgørelsen sendes desuden til eventuelle andre parter i klagesagen som Digital Post.

Afgørelsen vil blive offentliggjort på <https://pkn.naevneneshus.dk/>. Personoplysninger vil blive anonymiseret. Bilag offentliggøres ikke.



Inge Rønberg
Stedfortrædende formand

Bilag (Se fra næste side)

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

³ Lov nr. 1658 af 20. december 2016 om Planklagenævnet.

Bilag 1 Dokumenter modtaget i klagesagen

Planklagenævnet har modtaget følgende dokumenter i klagesagen, som vedrører sagens indhold:

Modtaget fra klageren:

- Klage af 26. oktober 2022.

Modtaget fra kommunen:

- Bemærkninger af 21. november 2022.
- Bemærkninger af 8. februar 2023.

Bilag 3

Teknik- og Miljøforvaltningen



Notat

Orientering om ændrede processer for nedlæggelse af § 14-forbud på ejendomme, der står på liste over forhøjelse og nedrivning af ældre byhuse

Resumé

Teknik- og Miljøudvalget blev den 11. oktober 2022 via TMU-portalens orienteret om Planklagenævnets afgørelse vedr. Nørrebrogade 33 (bilag 1). Planklagenævnet ophævede forvaltningens afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud som følge af passivitet fra forvaltningens side.

I nærværende notat redegøres der for, hvordan forvaltningen i sager vedr. § 14-forbud på ejendomme, der er på forvaltningens "Liste over forhøjelse og nedrivning af ældre byhuse" (fremadrettet kaldet "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget"), fremadrettet vil afkorte sagsbehandlingstiden.

For det første vil forvaltningen justere processen for, hvordan Teknik- og Miljøudvalget orienteres om nedrivningssager ved at gøre listen mere målrettet de byggesager, udvalget har handlemuligheder i. Forvaltningen vil fortsat orientere om nye forhåndsdialoger og ansøgninger om nedrivning (og forhøjelse fsva. byhuse) via listen, men vil justere opbygningen af listen, så den fremadrettet kun indeholder nye sager (bilag 2).

For det andet vil forvaltningen varsle nedlæggelse af § 14-forbud over for ejer/bruger af ejendommen umiddelbart efter, at Teknik- og Miljøudvalget har anmodet forvaltningen om at udarbejde indstilling om nedlæggelse af et § 14-forbud. Varsling vil således ske forud for, at Teknik- og Miljøudvalget eventuelt træffer beslutning om at nedlægge § 14-forbud. Justeringerne er uddybet nedenfor.

Sagsfremstilling

Ejer af Nørrebrogade 33 påklagede den 8. august 2022 forvaltningens afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud til Planklagenævnet. Planklagenævnet traf den 3. oktober 2022 afgørelse i sagen og ophævede forvaltningens afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud (bilag 3).

I afgørelsen udtaler Planklagenævnet, at sagsbehandlingstiden overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger i denne forbindelse blandt andet vægt på, at der er gået ca. fem måneder fra at forvaltningen modtog ansøgning om nedrivning og til varslingen af forbuddet.

25-10-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 15111

Dokumentnummer i F2
60059

Sagsnummer i eDoc
2022-0311860

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

Forvaltningen har på denne baggrund undersøgt, hvordan processerne kan tilrettes, så sagsbehandlingstiden bliver kortere. I forvaltningen varetages processerne i forbindelse med nedlæggelse af § 14-forbud af afdelingerne Bygge- Parkerings- og Miljømyndighed (BPM) og Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion (PARC).

Bygge- Parkerings- og Miljømyndighed (BPM) ændrer proces for sager på "Liste over forhøjelse og nedrivning af ældre byhus"

Forvaltningen har hidtil orienteret Teknik- og Miljøudvalget om forhåndsdialoger og ansøgninger om forhøjelse eller nedrivning af ældre byhuse gennem "Liste over forhøjelse og nedrivning af ældre byhuse" (fremadrettet kaldet "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget"), hvor fra udvalget har kunne løfte sager til politisk behandling med henblik på eventuelt at nedlægge et § 14-forbud. Indtil nu har sager fremgået af listen over to udvalgsmøder, hvorefter sagerne er blevet rykket ned på listen som en orientering.

For at gøre listen mere overskuelig og forkorte sagsbehandlingstiden har forvaltningen justeret listens opbygning, så listen fremadrettet kun indeholder nye sager, som udvalget har handlemuligheder i. Sagerne vil fortsat stå på listen over to udvalgsmøder med samme beskrivelser og indhold som tidligere, dog med en tilføjelse om hvornår den enkelte sag senest skal løftes politisk, såfremt der er politisk ønske om bevaring af bygningen. Det bemærkes, at selvom sagerne løbende vil blive fjernet fra listen, har Teknik- og Miljøudvalget fortsat mulighed for at bede forvaltningen om oplysninger om sager, der tidligere er fremgået af listen. Forvaltningen vil stadig orientere udvalget om både forhåndsdialoger og ansøgte projekter. Den justerede liste med aktuelle sager fremgår af bilag 2.

Justeringen af listen skal sikre, at udvalget fortsat har mulighed for at orientere sig i sagerne samt bidrage til at forkorte sagsbehandlingstiden. Dette vil give forvaltningen bedre mulighed for at sikre bevaring af de bygninger, som Teknik- og Miljøudvalget ønsker at bevare.

Forvaltningen kan supplerende oplyse, at "Liste over nedrivning og forhøjelse af ældre byhuse" vil, efter politisk ønske, blive udbygget med andre kategorier, hvilket vil bidrage til at skabe overblik over de sager, hvor udvalget har handlemuligheder. Listen vil blive udbygget med nedrivningssager, der i Kommuneplan 2019 er udpeget som kulturmiljøer samt nedrivningssager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade. Se uddybende i bilag 2. Listen vil fremadrettet derfor hedde "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget".

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-reduktion (PARC) ændrer proces for varsling af § 14-forbud

Inden der kan træffes beslutning om nedlæggelse af et § 14-forbud, skal ejer af den pågældende ejendom samt andre, som forbuddet retter sig imod, have lejlighed til at udtale sig. Dette krav om varsling følger af forvaltningslovens § 19. Et varsel kan sammenlignes med en høring og skal sikre, at beslutning om nedlæggelse af § 14-forbud sker på baggrund af en fuldt oplyst sag.

Hidtil har forvaltningen afventet politisk stillingtagen, før nedlæggelse af § 14-forbud er blevet varslet over for ejer/bruger af den pågældende ejendom. I sagen om Nørrebrogade 33 forelagde forvaltningen således forud for varslingen en indstilling til Teknik- og Miljøudvalget med forvaltningens faglige vurdering vedrørende nedlæggelse af et § 14-forbud på ejendommen. Som Planklagenævnet bemærker i afgørelsen om Nørrebrogade 33, gik der fem måneder fra, at der blev ansøgt om nedrivning, og til selve varsling af § 14-forbuddet. Hvis forvaltningen i stedet havde varslet nedlæggelse af § 14-forbuddet umiddelbart efter, at Teknik- og Miljøudvalget havde anmodet forvaltningen om at udarbejde indstilling om nedlæggelse af § 14-forbud, kunne der have været varslet medio november 2021 i stedet for medio januar 2022, hvilket ville have reduceret sagsbehandlingstiden i perioden mellem ansøgning og varsel med ca. to måneder.

Politisk handlerum

Et eller flere udvalgsmedlemmer kan vælge at hæve sagen til en indstilling, så sagen behandles på et kommende møde i Teknik- og Miljøudvalget. Det kan eksempelvis gøres med henblik på at vedtage, at der ikke skal ændres i processerne vedr. § 14-forbud.

Videre proces

Når Teknik- og Miljøudvalget er orienteret, vil forvaltningen tilrette processerne for sager om nedlæggelse af § 14-forbud på ejendomme, der er på "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget", i overensstemmelse med nærværende notat. Forvaltningen vil fremadrettet fremlægge listen som beskrevet.

Karsten Biering Nielsen /
Vicedirektør, PARC

Lena Kongsbach
Vicedirektør, BPM

Bilag 1: Orienteringsnotat om Planklagenævnets afgørelse vedr. Nørrebrogade 33

Bilag 2: Justeret liste med nedrivningssager

Bilag 3: Planklagenævnets afgørelse om Nørrebrogade 33



Notat

Bilag 1 Orienteringsnotat – Planklagenævnet ophæver afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud på Nørrebrogade 33, Nørrebro

Nedlæggelse af § 14-forbud på Nørrebrogade 33

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 1. november 2021 blev der med henvisning til liste over nedrivning og forhøjelse af ældre byhuse anmodet om, at forvaltningen skulle udarbejde indstilling om bevaring af et byhus beliggende Nørrebrogade 33, Nørrebro.

På denne baggrund blev der på Teknik- og Miljøudvalgets møde den 13. december 2021 forelagt indstilling om bevaringsværdien af byhuset. Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at der skulle indledes proces for nedlæggelse af et § 14-forbud og udarbejdes en bevarende lokalplan.

I forbindelse med varslingen af nedlæggelse af § 14-forbud på Nørrebrogade 33 modtog forvaltningen væsentlige nye oplysninger om bygningen og dens stand, hvorfor der var behov for endnu en politisk forelæggelse.

På Teknik- og Miljøudvalgets møde den 20. juni 2022 besluttede udvalget at nedlægge § 14-forbud mod at opføre ny bygning efter gældende lokalplan, og at der skal udarbejdes en bevarende lokalplan (Bilag 1).

På baggrund af udvalgets beslutning nedlagde forvaltningen den 12. juli 2022 et § 14-forbud på ejendommen.

Planklagenævnets afgørelse

Ejer af ejendommen påklagede herefter den 8. august 2022 forvaltningens afgørelse om nedlæggelse af § 14-forbud til Planklagenævnet.

Planklagenævnet har den 3. oktober 2022 truffet afgørelse i sagen (Bilag 2).

Planklagenævnet finder, at sagsbehandlingstiden i den konkrete sag overstiger, hvad der må betragtes som en rimelig undersøgelses- og overvejelsestid. Nævnet lægger i denne forbindelse vægt på, at der er gået ca. 5 måneder fra forvaltningen modtog ansøgning om nedrivning til varslingen af forbuddet, og at der derefter er gået næsten 6 måneder fra varslingen til meddelelsen af selve § 14-forbuddet. Nævnet lægger endvidere vægt på, at forvaltningen ikke har afkortet forbuddets gyldighedsperiode i forhold til den maksimale gyldighedsperiode, som er 1 år.

Planklagenævnet bemærker yderligere, at sagen efter det oplyste var fuldt oplyst den 28. marts 2022, da klageren havde fremsendt den af kommunen efterspurgte yderligere dokumentation for bygningens

13-10- 2022

Sagsnummer i F2
2022 - 15111

Dokumentnummer i F2
59025

Sagsnummer i eDoc
2022-0311860

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion
Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

stand, og at der fra denne dag er gået næsten 3 måneder, før sagen forelægges politisk behandling. Nævnet lægger desuden vægt på, at der er gået yderligere 3 uger, før afgørelsen blev meddelt klager.

Planklagenævnet vurderer, at forbuddet lider af en væsentlig retlig mangel og derfor er ugyldig. På denne baggrund ophæver nævnet afgørelsen om nedlæggelse af § 14-forbud på Nørrebrogade 33.

Forvaltningen vil herefter gennemse procedurerne for nedlæggelse af § 14-forbud og orientere udvalget om resultatet heraf på et kommende udvalgsmøde.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør

[Nedenstående bilag fremgik af den oprindelige sag, men er ikke vedlagt her]

Bilag 1: Bevaring af byhus beliggende Nørrebrogade 33, Nørrebro.

Bilag 2: Afgørelse i klagesag om Københavns Kommunes forbud mod nedrivning af eksisterende byggeri på Nørrebrogade, København N.



Notat

Bilag 2 Udvidelse og justering af liste med nedrivnings-sager

Baggrund og historik for nedrivningslisten

Teknik- og Miljøudvalget blev på Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 20. september 2021 orienteret om at forvaltningen fremadrettet fast ville orientere udvalget om aktuelle ansøgninger og forhåndsdialoger vedr. nedrivning af såkaldte byhuse. Byhuse forstås som mindre, enkelte bygninger af en vis alder (før 1950), 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. Den 20. september 2022 blev forvaltningen således bedt om at tilpasse listen, så den også indeholder forhøjelse af byhuse, samt at sager forbliver på listen, selvom de er afsluttet eller gået videre i sagsbehandlingen. Forvaltningen imødekom ønskerne, hvilket udvalget blev orienteret om i notat fra den 27. september 2021.

Udvalget blev den 22. april 2022 orienteret om en mindre justering ift. processen for at nedlægge § 14 forbud.

Fremadrettet opbygning af liste over nedrivningssager

Den 10. august 2022 har Teknik- og Miljøudvalget besluttet, at nedrivnings-sager beliggende i områder, som i Kommuneplan 2019 er udpeget til kultur-miljøer, fremadrettet også skal fremgå af listen over nedrivnings-sager. På grund af politisk interesse er det også besluttet, at nedrivningssager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade skal fremgå af listen til TMU. Forvaltningen vil derfor udvide listen med de nævnte kategorier. Listen, som den fremadrettet vil se ud, ses på næste side.

Forvaltningen har justeret listens opbygning, så listen kun indeholder nye sager, som udvalget skal forholde sig til og har handlemuligheder i. Da listen også udbygges med flere kategorier, vil en justering skærpe fokus på de sager med handlemuligheder. Sagerne vil fremgå af listen over to udvalgsmøder. Hvis ikke en byggesag løftes mens sagen er på listen, vil forvaltningen genoptage sagsbehandlingen med henblik på en afgørelse. Dette skal bl.a. ses i lyset af at forvaltningen har et stort fokus på at nedbringe sagsbehandlingstiden og den samlede sagsbeholdning for byggesager. Når en sag skal på nedrivningslisten, skal der beregnes en liggetid på ca. én måned, svarende til to udvalgsmøder, hvilket forlænger den samlede sagsbehandlingstid betydeligt. Samtidig vil en stillingtagen indenfor to udvalgsmøder sikre, at forvaltningen ikke forpasser muligheden for at nedlægge et forbud.

Udvalget kan altid bede forvaltningen om status eller overblik over tidligere sager fra listen. Orienteringslisten udelukker derudover ikke, at Teknik- og Miljøudvalget kan rejse andre sager om nedrivning, som ikke fremgår af listen.

05-12-2022

Sagsnummer i F2
2022 - 15111

Dokumentnummer i F2
60059

Sagsnummer i eDoc
2022-0311860

Plan, Analyse, Ressourcer og CO2-
reduktion

Njalsgade 13

2300 København S

EAN-nummer
5798009809452



LISTE OVER NEDRIVNINGSSAGER TIL TEKNIK- OG MILJØUDVALGET

Listen indeholder følgende sager:

- Nedrivning og forhøjelse af byhuse (besluttet af TMU den 20. september 2022).
- 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 Siljangade.

RAMMER

- Ejendommene på nedenstående liste er ikke omfattet af forbud mod nedrivning. Eneste mulighed for at forhindre nedrivning er et § 14-forbud efter planloven, 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.



(kortudsnit fra kk-kort)

Sager med byhuse

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2022-0233747 / 973712	Linde Allé 16 og 18 - ansøgning om opførelse af 18 boliger i etageejendom og nedrivning af eksisterende bebyggelse på Linde Allé 16 og 18. Frist: 19. december 2022 - Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningerne: Linde Allé 16 • 2-etagers bygning opført i 1916 og sammenbygget med garage i 1930 og påførelse af frontispice af udmuret bindingsværk i 1931. • SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdig). • Senest godkendte anvendelse (bolig) Linde Allé 18 • 2-etagers bygning opført i 1909 og sammenbygget med garage i 1930 og butikbygning i 1939. • SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdig). • Senest godkendte anvendelse (bolig) Området: • Byhusene er i dag de eneste to blandt en lille håndfuld byhus i nærområdet, som ellers overvejende er højere byggeri og etagebyggeri på 3-4 etager. Plangrundlag: • Byplan nr. 19 "Bogholder Allé" tinglyst i 1951. • Byplanen tager ikke stilling til bevaringsværdig bebyggelse. • Er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019. Tidsplan: • Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i december 2021. • Dialogmøde afholdt telefonisk april 2022. • Ansøgning pga. forhåndsdialog indsendt august 2022.	 (KK-kort 2021)

2022-0348458 / 975546	Bogholder Allé 69 - ansøgning om nedrivning af bebyggelse Frist: 9. januar 2022 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen: • 1-etages bygning med udnyttet tagetage, opført i 1928 • SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi). • Senest godkendte anvendelse: 1-etages beboelsesbygning med butik. Området: • Byhuset er i dag det eneste mindre byhus i nærområdet, som ellers overvejende er højere byggeri og karrébebyggelse/etagebyggeri på 3-5 etager. Plangrundlag: • Byplanvedtægt 19 "Bogholder Allé" tinglyst 1951 • Byplanen tager ikke stilling til bevaringsværdig bebyggelse • Er ikke udpeget som del af kulturmiljø i kommuneplan 2019. Tidsplan: • Ansøgning om nedrivning modtaget i november 2022.	 (KK Kort 2022)
----------------------------------	---	---

Sager i kulturmiljøer

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2020-0166974 / 973784	Valby Langgade 225 - Ansøgning om nedrivning af bebyggelse. Frist: 19. januar 2022 - Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et § 14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen: • 1-2-etagers bygning, opført i 1967. • Bygningen er uden bevaringsværdi. • Senest godkendt anvendelse er erhverv. Området: • Bygningen er i dag den eneste erhvervsbygning i husrækken. De øvrige bygninger er 2-2,5-etagers beboelsesbygninger. Overfor er der en karrébebyggelse på 3-etager. Plangrundlag: • Romertalsdeklaration fra 2. april 1917, der fastlægger anvendelsen til beboelse. • Udpeget som en del af kulturmiljø i Kommuneplan 2019. Tidsplan: • Ansøgning om nedrivning modtaget den 10. juli 2020. På grund af sagens varighed kan der være risiko for, at muligheden for at nedlægge et §14-forbud kan være fortabt.	 (KK-kort 2022)

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljengade

Ingen nye sager



Q S I S W X Z Y
N _ X Y Z c d
e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z
[]

! " # \$ % & ' (* + , - . / : ;
@ A B C D E F G H I J K L M N O P Q R S T U V W X Y Z
[] ^ _ ` { | } ~

k l m n o p q r s t
u v w x y z
[] ^ _ ` { | } ~
a b c d e f g h i j k l m n o p q r s t u v w x y z

G / : / 3 4 4 / 0 < A 6 @ 7 3 < @ < Q 9

H / @ < 6 0 B / A @ / J / 7 . 0 / 6 7 6 2 @ 2 0 0

< 5 7 7 = 6 8 / 2 > ? < 4 6 3 < 2 / 4 4 2
4 = 6 8 / 3 @ 4 / @ 3 < 6 @ 2 < 7 @ < 6 9
L N A 3 4 5 / 0 < 3 7 7 7 / 7 6 / 6 @ 3 5 7 < 6 / 6 0
1 2 > 2 4 - @ = 2 1 7 9

I 6 @ / J 1 7 3 = Q 1 < @ < Q 9 P 7 . B F 7 A 3 4 4 5 / 2 @ < Q

A A 6 @ < @ 6 9

!"#\$%&&(&*+(\$&\$# 5 \$)##&12\$(+3
+\$0 4&)(# 55 7!)\$\$ %\$4

2\$(++\$ &(+- - ["'"\\$\\$89;<6.'&X# \(#L U'\\$S9](#)
[56?1#1 \\$](#)

@ A B C D
! + ' ' ;9'7 @* .&0'\$(%\$EJ+(\$
&\$\$\$# 5=&\$)##&012\$(+ 4&)& 56 7!
)\$\$ %\$ 49

!(++ *\$ \$&\$ #&' \$+ 6 2\$(+ \$)&#&0(-L'
. % & &\$ &*+ (#&\$ " (&' \$/\$+4 &)(- (#!')
8/\$- * %,\$)'\$. \$. & . -\$ &'-(%&\$ &.B
\$- & ,9

!(+*\$\$\$\$& 6. -)\$ '+ * 92"\$ \$ \$\$/L U'\$
= '\$\$ &#&+&8/(&.'(U\$\$,'-&)%&\$#6 %-)
%&# '& '\$)%&\$ 5=&\$)#\$# +\$(89

H I J K L
M 8&\$ & - #\$()\$ '\$#-(#. L+\$&% 3
&&\$ -# \$-\$8 '6 &&+## ? '##; -- \$ \$ #&'9

M \$'#\$G'\$.\$+((#, '# \$& (+*\$\$\$ \$;<9*#7 9

! #\$(#)+G&\$\$# 6 &&+(- ., '#-#\$6 '\$ &#B
#/% #&'\$6+ \$ & # -#)8\$'\$#\$ &-8'8 9

@ J K B

@ N KD O

RRR TUWXUVWV XabZwZ

M'\$'#\$ \$C/\$ 5,\$# -"\$\$. '&.# -&+1' @ \$ '+ \$
L(+*\$ \$- #&' .&0'\$(%\$29'(%\$-6,9,899

e '!#0&+1" (+ . & "'& I(+ '(%#8 \$""&' #8 \$
&\$ #& 868&\$ & @# " &-1'-' (%) -++ '-&
- +L@C '- '+ \$ '#L\$ \$&'# #&\$G\$ \$#89

'M\$\$ \$#-&+ 010 " . 9,89 '\$. 9& 88' -99

G ?, \$ &' (%) (+0 "SG#\$ 89, \$ #& "\$95= 9' 77 + -\$&
\$\$#0

!'#

\$%\$&%Q*

/ 1 23 44678 64003 ;<=>?7 321 @6
42 B27C

D 02@01B26F4 2;192 60 2216694 4G? @79A
2 2 F 4FEB??00Q B11 678 640032 <=>C

\$\$\$\$H%LJLM&NRIQS

T64 20B 2<=>@ 2 2 011 78 ?7G6 466
04@ @ 68 ; 7 4F707 @ F24;3 0@ 1007??2
@2;0 ;@@2 0E 11 78 ?7 7F70G7?;0 6@@ @24004;
3 2000 0 C

V6 ;7Q 2 4 73 4 25 0? 2 E02 0@002048X
023 6 6 ;@E4 @a@??922 4 Q 0E11 789 G F2 62
? 86?? Q2 4 6 13@7?922?0F 74 61 234B71
3 20024 002 :002 1 05=>A7 8@210 5U
8491;006F2464B@3 63 6 1 2 W0@0007?7E34
004E2442 @ 642 07002X 6 47U 9 288 217 7A
F 0 644 ? 0047 425?? 0 ? @? 72:02

\$8877D*,-+JRI SL+

X4 4;1607 4321 @;64 B27C6504
:0 02<=>000E16 64 20 @002@ 2 06 86?0A
;47834 @;642 8811 0 00 ; 6 881 0202
6 0 0 4@7??928;0402?U2 3G78W 10 U2 2
U E24CX4@210 ; 2011; 78 9? 4 02032<=>
?7 2 32 1 B27?? C

D02@01B2 6 24U 8119 2G@7?9 2F 46EB?00
613 6789 640073 2<=>? 2 4321 @6 42 B2A
7?G5476 2E448 62104F 474 51647 3003C2 274C

c de f

\$88%Q*

25 G6 6 6 1 6 E2 64G4 2522127?2 4321
2 B6046E ;2 154 06 6 2; 70 ; 18F20216
F 446 173 426F 02 U44@7??22 5461218037A
?E7?U1 272 4322 1014 2 154 E0 2 G 4846 ;
F 22F63 150 2F30@7??9 22 @ F4B46

/0142 2544 9 2G6789 6;2 6?UIE0 46 ;20664
;0 154Q271 @ 5464 66 ;206F3478 0212? 04
@0142 154Q2GF30@6546@4a 1 ;24C

!# \$& #\$(&)\$*)+/%*X) %! - && &*+!
/)*! 012 !# \$&* & %*! !/)*% "!)*)\$)%3
+&*)# +!01!! * -!*)3 ''2

4 !&33 &33#** *!3)#* !5)%6)+!+7)%\$ #
!*))% \$!#2

8 %!\$*%& ")%% !%\$ -\$!!\$' 3 * !'!)!*)*&
+ \$! * %!)* &)! ! **% %3 5!)\$!'+)!
_ * *!;!% 2Q!* %&! !* * !* 3 ') ! \$
\$ %/# &+&33 #* +! &3 -!7&\$&# 1 &
! . 3-!&\$&*)*3 5!;!3 &3 3#*+' !* !-!
7&\$&+ \$* /) \$06 !#)\$ \$!5) * + \$) * ,*('
! ! \$&="2

=+ % !*))% !#3 \$-! !, !/ !\$*) #* !" ,* 6
*) & 3#*3 1 # \$%)Q % ! !! %\$/\$\$/#* !
*(\$ *\$. ' ! !3 1 \$ % %!'* "). + \$ ' .
,+ % *')% " , ')%\$ & %&3 **% !'24%# *+
! %/\$/' &&&* * 7)% !'#!# -0&3#*'*#)!
3) \$*)\$ -#* 15) %*2

? @ A B

33# *, !* 0D2# DED*)\$ \$!# \$-)*+-% 03
* !+*) |%/\$!* "O)!+7 * 33 *E!) >=DE
CS'* ,+*F24 \$!3)!)! %*-\$:06 !# \$!) * \$'
UD2# DED-2

4 3)! %)*% -(/**) . \$&)!*; !\$))!\$,*+*
% \$&3 3 ** *D23 !%D G !! * !)*% "2

4 \$!3)! * + ! % % % (/**) !\$&)! * *D2# \$ED0
*)+**%0) *) 3 * !+*) 7*33*2

+ \$*) * # !7 , ! \$!* *%\$*). !'+",* \$18&
* &6)H'75 #)\$ 5 *0>2 BDED+!#+*) \$'%&\$
\$. \$!%&#* " %! I% !*) \$ 06 #)# !6
" 7 % " +!* &="2

C 33#* % \$ 0 27*# DEDD+*)3 :06 !# '& !*.
)3 \$ *D2# DED !# \$+ % | 24 \$!3)!
%) % -(/**)!\$)! **%* \$!)* *)\$ - \$0! *) *

4 !,%%\$)S! !F \$&)*/+*\$% 3 !)*+\$CJHKKO)L'&)*+
*% 3 % D27# DED %)*OMEKCM2 %\$*\$ J%& */%A 5!%% 16
\$0\$ON&2* -*%*/#&22

/0 23456789:;<=>?@A B C
 + ! " # \$ % & ' () * + , - . : ;
 ! " # \$ % & ' () * + , - . : ;
 C " " % & "
 + "

“ # !
\$ & ¯ (# %
)* , - . / 0 2 3 4 5 6 7 8 9 0 - 4 : 4 8 9 , 0 5
=><? ! ; <<<<
@ ! ! " "
\$
@ ' # ' ' A B ' ! B
% %


% C

D73; ?
% >\$!

E >FG <= (<

! "#\$%&" "' &(% '\$) *% ! +
\$\$) #& ,

-023056782339

= >? (O'@A@?
; B%\$ \$CD? (O'@A@?

-0205 6 7EEF939-

DA? (O'@A@?
; B% \$ \$ G)H%LS@A@?