



Notat

Til Teknik- og Miljøudvalget

Opfølgende orientering om ny praksis for orientering om nedrivningsager og forhøjelse af byhuse

I forbindelse med Teknik- og Miljøudvalgets behandling af forvaltningens orientering den 20. september 2021 om 'ny praksis for orientering af TMU om nedrivningsansøgninger af byhuse' stillede udvalget en række opfølgende spørgsmål, som besvares i denne orientering.

Vedlagt dette notat er oversigt over sager med nedrivning og forhøjelse af byhuse (bilag 1) samt et administrationsgrundlag (bilag 2).

Hvis Teknik- og Miljøudvalget tager orienteringen til efterretning, vil forvaltningen arbejde videre med sagsbehandlingen af sagerne i bilag 1.

Byggeri oven på eksisterende byhuse

Markus Vesterager (A) har efterspurgt, at der også laves en liste med sager, hvor der ønskes at bygge oven på eksisterende byhuse. Da der aktuelt er et mindre antal af den type af sager, vil forvaltningen inkludere dem i den aktuelle liste med nedrivningsansøgninger af byhuse. Listen udvides således til at omhandle nedrivning og forhøjelse af byhuse. Forvaltningen vurderer, at den type af sager kan inkluderes, fordi listens indhold fortsat vil omhandle byhuse med fokus på eventuel bevarelse af eksisterende lave bebyggelse.

Tidlig orientering

Formålet med listen er at orientere udvalget om sagerne tidligt i processen, så sagens videre forløb afklares hurtigere. Derfor vil sagerne blive sat på listen så snart forvaltningen bliver bekendt med dem, så udvalget orienteres tidligt i sagsforløbet. Forvaltningen vil orientere udvalget om både forhåndsdialoger og ansøgte projekter.

Orienteringslistens opbygning

Udvalget har efterspurgt en anden opbygning af listen, så sager under behandling og afsluttede sager også fremgår. Forvaltningen har imødekommet ændringen, da det ikke væsentligt ændrer på formålet med tidlig orientering af nye nedrivningsager og forhøjelse af byhuse. Derfor vil listen i stedet blive opbygget i tre dele; først fremgår de nye sager - det er disse sager, som udvalget skal forholde sig til - dernæst vil sager

27-09-2021

Sagsnummer i F2
2021 - 5795

Dokumentnummer i F2
387184

Sagsnummer i eDoc
2021-0300388

Sagsbehandler
TMF BPM Sekretariat (4084)

Bygge-, Parkerings- og Miljømyndighed

Njalsgade 13
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

under behandling fremgå, og afsluttede sager vil stå til sidst. Eksempel på opbygningen og aktuelle sager kan ses i bilag 1.

Det er vigtigt at bemærke, at den tredelte opbygning betyder, at der også vil fremgå sager, der er gået videre i processen og er under byggesagsbehandling. I disse sager er sagsbehandlingen allerede indledt, og de vil derfor udelukkende fremgå på listen som en orientering til udvalget. Afsnittet med igangværende sager kan med tiden blive langt, fordi der kan være sager, som har et længere sagsforløb, hvis projektet fx kræver tilpasning, skal i høring m.v.

Listen vil indeholde sager, hvor eneste mulighed for at forhindre nedrivning eller ombygning er et § 14 forbud efter planloven. Listen vil ikke omfatte nedrivningssager for bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, lokalplan eller byplanvedtægt, idet der allerede er en proces for håndtering af disse sager (bilag 2).

Videre proces

Tager Teknik- og Miljøudvalget orienteringen til efterretning, vil forvaltningen arbejde videre med sagsbehandlingen af sagerne i bilag 1.

På først mulige udvalgsmøde vil udvalget igen få en orientering om nedrivningssager og forhøjelse af byhuse.

Forvaltningen anbefaler, at orienteringslisten kun er et midlertidigt redskab, og at der på sigt bør arbejdes på en mere permanent løsning/screening af bygninger, som ønskes bevaret. Det kan fx være udpegning af bestemte bygningstyper som bevaringsværdige i kommuneplanen, flere bevarende lokalplaner eller opdatering af SAVE-registreret. Det vil være med til at sikre et bedre grundlag for byggesagsbehandlingen.

Hans Christian Karsten


Vicedirektør

OVERSIGT OVER SAGER MED NEDRIVNING OG FORHØJELSE AF BYHUSE 2021



- 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.
- I hver sag skal der foretages en konkret vurdering af muligheden for nedlæggelse af et § 14 forbud.
- Der skal tages udgangspunkt i den eksisterende ejendom, og der skal på foreliggende grundlag træffes beslutning om ejendommen ønskes bevaret.
- 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.


Nye sager, som afventer sagsbehandling

- En *-markering betyder, at sagen er ny på listen siden seneste udvalgsmøde.

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
* 2021-0267916/ 962353	<p>Nørrebrogade 33 - Forhåndsdialog om <u>nedrivning</u> af 2-etagers bygning.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2-etagers bygning opført i 1877 og ombygget med mansardetage i 1924.- SAVE-værdi 4 (middel bevaringsværdi). <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">- Nabobebyggelse til den ene side er i 3 og 4 etager, øvrige bebyggelse i området er primært opført som karrébebyggelse i 5 - 6 etager. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none">- Omfattet af to lokalplaner: nr. 19 "Blågården" og nr. 165 "Nørrebrogade".- Er ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen, byplan eller kommuneplan.	 <p>(Google Street View)</p>



Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2020-0173593 / 954462	<p>Rådmandsgade 6 - Forhåndsdialog om <u>nedrivning</u> af 1-etagers bygning.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 1-etagers bygning opført i 1880 og sammenbygget med garage i 1959. - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi). <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Byhuset er i dag det eneste mindre byhus i lokalplansområdet, som ellers består af etagebyggeri på 5-5,5 etager. Udenfor lokalplansområdet og langs Rådmandsgade findes flere byhuse i 1,5-2,5 etager. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokalplan nr. 62 "Rådmandsgade" bekendtgjort i 1982. - Bygning ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. - Lokalplanen muliggør karrébebyggelse med etage-boligbyggeri i 5 etager. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i juni 2020. Revideret ansøgning modtaget juni 2021. På grund af sagens varighed og forløb kan muligheden for at nedlægge et § 14 forbud være fortabt. 	 <p>(Google Street View 2021)</p>
2020-0834051 / 956539	<p>Østerbrogade 58 - Forhåndsdialog om <u>nedrivning</u> af forhus og baghus.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-etagers forhus med udnyttet tagetage opført i 1889. - 2-etagers baghus til erhverv opført i 1789. - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi) med tilknyttet note: <i>Et nyt højt smalt hus ville være flot.</i> <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Hovedsageligt karrébebyggelse af ældre karakter med enkelte nyere bygninger. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokalplan nr. 161 "Østerbrogade" bekendtgjort i 1990. - Bygning ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. - Er del af bevaringsværdig bebyggelse i KP19, men uden høj SAVE-værdi. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i oktober 2020. Forvaltningen har ikke hørt fra ansøger, og derfor henlægges forhåndsdialogen muligvis. 	 <p>(Google Street View 2020)</p>

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2021-0150194 / 960914	<p>Nørrebrogade 98 - Forhåndsdialog om <u>nedrivning</u> af 2-etagers bygning med udnyttet tagetage.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none">- 2½-etagers bygning opført i 1868.- SAVE-værdi 5 (middel bevaringsværdi). <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none">- Byhuset ligger på hjørnet Sjællandsgade/Nørrebrogade og overfor ligger en tilsvarende bygning i 2½ etage (Nørrebrogade 94, se foto).- Øvrig bebyggelse i området er primært opført som karrébebyggelse i 5 - 6 etager med enkelte bygninger ind i mellem opført i 3 - 4 etager <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none">- Lokalplan nr. 165 "Nørrebrogade" bekendtgjort i 1990.- Bygning ikke udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none">- Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i juni 2021.	 <p>Nørrebrogade 98, ønskes nedrevet, (Google Street View 2020)</p>  <p>Nørrebrogade 94, nabobyggeri, (Google Street View 2020)</p>


Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2021-0097475/ 959730	<p>Købmagergade 57 - Forhåndsdialog om <u>nedrivning</u> af 2-etagers baghus med tre boliger.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-etagers baghus opført i 1880 - SAVE-værdi 6 (middel bevaringsværdi). <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ejendommen ligger i Indre By i en tæt bebygget karré afgrænset af Kultorvet, Købmagergade, Krystalgade og Peder Hvitfeldts Stræde. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Lokalplan nr. 164 "Købmagergade" bekendtgjort i 1990. - Der er ikke udpeget bevaringsværdige bygninger i lokalplanen. - Området er udpeget som bevaringsværdig bebyggelse og kulturmiljø (Middelalderbyen) i kommuneplan 2019. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Forhåndsdialogmøde afholdt i maj 2021 med opfølgende møde i juni 2021. 	 <p>(Fra ansøgning)</p>
2021-0179060 / 961423	<p>Nordre Fasanvej 248 - Forhåndsdialog om <u>nedrivning</u> af 2-etagers hus.</p> <p>Fakta om bygningen:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2-etagers forhus opført i 1890. - SAVE-værdi 7 (Lav bevaringsværdi). <p>Området:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Varieret bebyggelse med forskelligartet højde. <p>Plangrundlag:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig og eller del af kulturmiljø i kommuneplan 2019. - Ingen lokalplan. <p>Tidsplan:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Ansøgning om forhåndsdialog modtaget i juni 2021. Forhåndsdialogmøde afholdt den 18. august 2021. 	 <p>(Google Street View 2020)</p>

Igangværende sager, som er gået videre i processen og er under byggesagsbehandling

- Da sagsbehandlingen er indledt, er det ikke hensigtsmæssigt at nedlægge et § 14 forbud i disse sager.

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2021-0091768/ 959571	<p>Amagerbrogade 135-137 - Ansøgning om nedrivning af boligejendom i 2 etager med udnyttet tagetage.</p> <p>På Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 21. juni 2021 stillede Ø, A og F medlemsforslag om muligheden for nedlæggelse af et § 14 forbud mod nedrivning af byggeri på grunden. Medlemsforslaget blev godkendt uden afstemning.</p> <p><u>Status</u> På Teknik- og Miljøudvalgsmødet den 20. september 2021 besluttede udvalget at nedlægge et § 14 forbud mod nedrivning.</p>	 <p>(Google Street View 2021)</p>
2021-0288634 / 962609	<p>Frederikssundsvej 100 - Ansøgning om nedrivning af eksisterende bebyggelse.</p> <p>Eksempel på 'grænsetilfælde', da ejendommen i højere grad betragtes som etageejendom, men stadig er lavere bebyggelse blandt højere etageejendomme. Eksempel på sagstype, som ikke fremadrettet vil fremgå af listen.</p> <p><u>Status</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Sagen er under behandling og er klar til afgørelse. - Der er i november 2018 givet nedrivningstilladelse til ejendommen på højre side. - På grund af sagens varighed og forløb kan muligheden for at nedlægge et § 14 forbud være fortabt. 	 <p>(Google Street View 2020)</p>

Afsluttede sager 2021

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold	Billede af ejendom
2020-0901083 / 957746	<p>Vanløse Allé 100 - Forhåndsdialog om nedrivning af baghuse.</p> <p>Eksempel på et 'grænsetilfælde', da baghusene ikke er typiske byhuse, men rummer historie. Eksempel på sagstype, som ikke fremadrettet vil fremgå af listen</p> <p><u>Status</u> Sagen er lukket i august 2021 pga. inaktivitet fra ansøger.</p>	 <p>(KK-kort 2019)</p>
2020-0171203 / 954410	<p>Griffenfeldsgade 15 - Ansøgning om ombygning og udvidelse af eksisterende ejendom</p> <p>Eksempel på et 'grænsetilfælde', da der tilbygges to nye etager ovenpå et byhus. Der er dermed ikke tale om en nedrivning af eksisterende bebyggelse. Ombygning af den type, vil fremadrettet fremgå af listen.</p> <p><u>Status</u> Afslag i juli 2021 pga. manglende parkeringsdækning.</p>	 <p>Ansøgte forhold:</p>  <p>W00 GADEN_NYE FORHOLD_MÅL 1:150 (fra ansøgning)</p>



Notat

Bilag 2 – Administrationsgrundlag for nedrivningsager

Forvaltningen har udarbejdet et administrationsgrundlag for nedrivningsager, som beskriver retningslinjer for at behandle disse sager, herunder hvilke lovbestemte hørings- og orienteringsprocedurer, der er gældende. Dette vil give udvalget et bedre billede af forvaltningens handlemuligheder for at forhindre nedrivning samt tydeliggøre, hvilke handlemuligheder de som politikere har for at bevare en bygning.

Forvaltningen kan nægte nedrivning af bevaringsværdige bygninger i følgende to situationer:

1. Når en bygning ikke må nedrives i følge en lokalplan eller byplanvedtægt

Hvis en lokalplan eller byplanvedtægt beskriver, at en bygning ikke må nedrives, skal ansøgning om nedrivning behandles som en dispensationssag med evt. naboorientering og partshøring. Nedrivning kan forhindres ved afslag på dispensation. Disse sager vil fremgå af dispensationslisten, som forelægges Teknik- og Miljøudvalget på udvalgsmøderne.

2. Når bygningen er optaget som bevaringsværdig i kommuneplanen

Bygningsfredningsloven bestemmer, at de i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, medmindre kommunen ikke modsætter sig nedrivning. I København er samtlige bygninger, der efter SAVE-metoden er vurderet til at være i bevaringskategori 1-3, udpeget til at være bevaringsværdige. En del af de udpegede bevaringsværdige bygninger med bevaringskategori 1 er desuden fredede.

Alle bygningsarbejder vedrørende en fredet bygning kræver tilladelse fra kulturministeren/Slots- og Kulturstyrelsen, medmindre der er tale om almindeligt vedligeholdelsesarbejde.

Desuden er det i Københavns Kommune besluttet, at forvaltningen også skal vurdere bygninger i bevaringskategori 4, når SAVE-registreringen bruges i byggesags- og lokalplanbehandlingen. I overførelsessagen 2020-2021 er der fremsat et forslag om revision af

24. august 2021

Sagsnummer
2020-0204655

Dokumentnummer
2020-0204655-1

Bygge-, Parkerings- og
Miljømyndighed
Byggesager Jura
Njalsgade 13
Postboks 416
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

SAVE-registret. En revision vil generelt give forvaltningen et bedre arbejdsgrundlag og vil også muliggøre, at forvaltningen både kan lægge vægt på bygningers sammenhæng og den enkelte ejendoms bevaringsværdi. Der blev i overførelsessagen ikke afsat midler til en revision af SAVE-registret. Forvaltningen vil derfor benytte SAVE-registreret som hidtil i sagsbehandlingen.

Hvis kommunen vil hindre en nedrivning, skal der nedlægges et forbud i henhold til planloven (§ 14), og der skal derefter indenfor et år udarbejdes et forslag til lokalplan, som indeholder bevaringsbestemmelser for bygningen.

Når forvaltningen modtager en ansøgning om nedrivning af en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen (dvs. SAVE 1-3) – og forvaltningen er positivt indstillet overfor en nedrivning – gælder der en særlig offentlighedsprocedure, som er fastlagt i bygningsfredningsloven. Forvaltningen skal offentliggøre ansøgning om nedrivning på hjemmesiden med en frist for indsendelse af indsigelser på 4-6 uger, jf. bygningsfredningslovens § 18, stk. 2. Dette sker på Københavns Kommunes høringsportal "Bliv hørt" <https://blivhoert.kk.dk/>. Samtidig med offentliggørelse skal følgende underrettes:

- bygningens ejere og brugere
- Københavns Museum
- Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur
- Historiske Huse

Hvis forvaltningen giver tilladelse til nedrivning, skal dette offentliggøres på Københavns Kommunes hjemmeside: <https://www.kk.dk/annonceringsportalen>. Tilladelsen til nedrivning kan ikke påklages af andre end parterne i nedrivningssagen.

Nedrivning af bygninger, der ikke er optaget i en kommuneplan eller udpeget i en lokalplan/byplanvedtægt

Forvaltningen har ikke hjemmel til at nægte nedrivning af bygninger, der ikke er optaget i kommuneplanen eller udpeget i en lokal- eller byplan som bevaringsværdig. Nedrivning af disse bygninger forudsætter ingen høring eller orientering. Der er derfor ingen særskilt procedure for at behandle disse sager.

Hvis kommunen vil hindre nedrivning af disse bygninger, skal der nedlægges et § 14-forbud, og der skal efterfølgende udarbejdes et forslag til en bevarende lokalplan. I denne forbindelse kan kommunen dog i nogle tilfælde blive forpligtet til at overtage ejendommen. Ifølge planlovens § 49 kan en ejer af en ejendom forlange, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning, når en bebyggelse nægtes nedrevet på baggrund af forbud mod nedrivning i en lokalplan.

Overtagelsespligten påhviler kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.