



Til: Teknik- og Miljøudvalget
Fra: Center for Bydesign
Vedr.: UT0196, Frederiksborgvej 73 (Dong-grunden)

24-04-2009

Nedrivning af bebyggelse

Baggrund

Dong Energy A/S har som ejer af ejendommen matr. nr. 196 Upperslev, Frederiksborgvej 73, Dortheavej, Landfogedvej (Dong-grunden) ansøgt om tilladelse til nedrivning af bebyggelsen på ejendommen. Ansøgningen blev fremsat i januar 2008 for at muliggøre nybyggeri på grunden.

Sagsnr.
2008-15771

Dokumentnr.
2009-177710

Sagsbehandler
Finn Larsen

Dong Energy A/S har ikke længere aktuelle byggeplaner på grunden, jf. nedenfor, men opretholder ifølge brev af 5. marts 2009 alligevel ansøgningen om nedrivning.

Bortfald af planforslag

TMU tog i mødet den 10. december 2008 forvaltningens notat om bortfald af planforslag til efterretning:

"I mødet den 30. oktober 2008 behandlede Borgerrepræsentationen tillæg nr. 1 til lokalplan nr. 261 "Provstevej" med kommuneplantillæg - endelig vedtagelse (2008-60167). Det blev besluttet, at sagen tilbagesendes Teknik- og Miljøudvalget med henblik på, at der udarbejdes et nyt lokalplanforslag, som følger borgernes ønsker.

Forslagene til plantillæggene blev udarbejdet efter anmodning fra Dong Energy A/S som grundejer. Planforslagene skulle gøre det muligt at bygge boliger og erhverv, herunder butikker, i området ved Frederiksborgvej, Dortheavej og Landfogedvej (Dong-grunden).

Dong Energy A/S har på baggrund af Borgerrepræsentationens beslutning oplyst til forvaltningen, at selskabet ikke p.t. ønsker et nyt lokalplanforslag. Forvaltningen afventer således en eventuel fornyet henvendelse fra ejer, før der igangsættes udarbejdelse af et nyt lokalplantillæg.

Det gældende plangrundlag for området er herefter stadig lokalplan nr. 261 "Provstevej". Det fremgår heraf, at væsentligt nybyggeri inden for området kun må finde sted efter tilvejebringelse af supplerende lokalplan."

Borgernes forslag

I høringsprocessen har naboer m.fl. fremsat forslag til ændring af forslaget til lokalplantillæg, herunder til et ændringsforslag fra forvaltningens side. Den nye bebyggelse ønskes af borgerne placeret fortrinsvis som randbebyggelse, og et derved fremkommet byrum foreslås udlagt til lokalpark. Denne funktion foreslås at kunne

Center for Bydesign

Islands Brygge 37
Postboks 447
1505 Kbh. V

Telefon
3366 1343

Telefax
3366 7020

E-mail
finlar@tmf.kk.dk

EAN nummer
5798009495044

www.kk.dk

inkludere udnyttelse af en eksisterende mindre rødstensbygning til kulturformål i kvarteret.

Vurdering

Bygningerne på grunden er vurderet til bevaringsværdier mellem 5 og 8 (på en skala fra 1-9, hvor 1 er det højeste) svarende til middel og lav bevaringsværdi, som angivet i "Bydelsatlas Bispebjerg". Den pågældende bygning i borgernes forslag er vurderet til en bevaringsværdi på 5 svarende til middel bevaringsværdi. Bygningen er således ikke i sig selv bevaringsværdig og har dermed heller ikke været foreslået fastlagt som sådan i det offentliggjorte forslag til lokalplantillæg. Forvaltningen finder (fortsat) intet grundlag for, at den pågældende bygning fastlægges som bevaringsværdig.

Udnyttelse af Dong-grunden til et kommunalt formål som lokalpark eller lignende, som foreslået af borgerne, er ikke i overensstemmelse med planlægningen for området. Ifølge Kommuneplan 2005 er grunden fastlagt til boliger (B3-område). Der er ingen overvejelser om ændringer heraf. I givet fald forudsættes et lokalplantillæg med kommuneplantillæg, der udlægger området til offentlige formål. Kommunen skal derefter overtage grunden med en betydelig kommunal udgift til følge. Forvaltningen finder ikke grundlag for at foreslå en ændring af plangrundlaget med henblik på etablering af lokalpark.

Ifølge forhandlingerne i det ovennævnte møde i Borgerrepræsentationen den 30. oktober 2008 er baggrunden for beslutningen om at sende sagen tilbage til TMU et ønske om at følge borgerforslagets placering af ny bebyggelse. Bevaring af eksisterende bebyggelse, herunder etablering af lokalpark, er ikke nævnt.

Såfremt den ansøgte nedrivning af den pågældende bygning skal forhindres, kan dette kun ske ved et forbud efter planlovens § 14.

Konklusion

Forvaltningen tolker Borgerrepræsentationens beslutning i mødet den 30. oktober 2008 således, at der alene er et politisk ønske om hensyntagen til borgerforslagets placering af ny bebyggelse og dermed ikke bevaring af eksisterende bebyggelse, herunder indretning af lokalpark.

Hvis et § 14-forbud ønskes gennemført for at hindre nedrivningen, skal der vedtages et forslag til lokalplan inden for et år - en lokalplan der i øvrigt ikke er behov for p.t., jf. foran.

Forvaltningen agter på den baggrund, herunder at rødstensbygningen ikke i sig selv er bevaringsværdig, at imødekomme ansøgningen om nedrivning af samtlige bygninger på grunden.

Ulrik Winge

