

Bilag 4 Hørings svar

Kære Sofie,

Jeg vil hermed benytte anledningen til at komme med et indlæg iht. vedhæftet partshøring på Svanevej 10.

Undertegnede har i samarbejde med Adventistkirken arbejdet på at udvikle ejendommen Svanevej 10, Kbh. NV. I den forbindelse ønsker vi at skabe noget der er godt for byen.

Vi ønsker dialog med kommunen og lokalsamfundet, så vi kan få skabt det bedste projekt for alle.

Jeg har vedhæftet vores skitseprojekt, som inspiration til hvad vi ønsker at lave.

Til jeres information har jeg tidligere købt Vandværket på Rabarbervej 2 Kbh NV. af Københavns Kommune, og udviklet det fra en faldefærdig bygning til et moderne forsamlingshus.

Derudover har jeg udviklet Rundkirken i Rødovre, der også stod som en faldefærdig bygning, den har jeg udviklet til en kirke med sang og musikundervisning. Så det er ikke fordi jeg ikke kan udvikle gamle bygninger, men i tilfældet med Svanevej 10, så er bygningsmassen så dårlig, at den bør nedrives, så man kan skabe noget godt for hele bydelen.

Håber at forvaltningen samt politikerne vil være med til at give tilladelse til nedrivning, samt tilladelse til et nyt projekt.

Pft.

Med venlig hilsen / Best Regards

Rasmus Storgaard
Mobil: +45 21482243

NYR A/S
Vandværket
Rabarbervej 2
2400 Kbh. NV.

www.nyr.dk



Syvende Dags Adventistkirken Danmark
SVANEVEJ PRIVATSKOLE
Seventh-Day Adventist ICC

Partshøring - varsel om forbud i henhold til planlovens § 14 mod nedrivning af bebyggelse på matr.nr. 14cc, Utterslev, København

Teknik- og Miljøforvaltningen har den 25. april 2023 modtaget en anmodning om forhåndsdialog samt materiale for et konkret byggeprojekt på matr.nr. 14cc, Utterslev, København, Svanevej 10, København NV. Forvaltningen har på den baggrund afholdt et forhåndsdialogmøde om projektet med grundejer den 7. juni 2023.

Grundejer blev på mødet orienteret om, at to bygninger på ejendommen, som er omfattet af grundejers byggeprojekt, i en startredegyørelse fra 2020 blev udpeget som bevaringsværdige med en SAVE-vurdering på hhv. 4 og 5 (middel bevaringsværdi). Udvikling i området skal ifølge startredegyørelsen ske i overensstemmelse med den lokale egenarts særlige karakter for at sikre områdets bevaringsværdige kulturmiljøer og en blanding mellem det gamle og det nye samt det grønne og det bebyggede.

Teknik- og Miljøudvalget skal derfor beslutte, om der skal nedlægges § 14-forbud mod nedrivning af bebyggelsen.

Forud for, at Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning om nedlæggelse af forbuddet, skal ejeren/ejerne af ejendommen samt andre forbuddet retter sig imod have lejlighed til at udtale sig. Det følger af forvaltningslovens § 19.

Afdelingen for Klima og Byudvikling skal derfor bede om eventuelle bemærkninger til det påtænkte § 14-forbud senest den 14. september 2023.

Et forbud i henhold til planlovens § 14 indebærer, at en eventuel ansøgning om nedrivning og /eller opførsel af nyt byggeri vil blive sat i bero.

Forbuddets gyldighedsperiode fastsættes ud fra en konkret vurdering og ikke længere end et år fra den dato, hvor forbuddet meddeles. Kommunen skal inden for dette tidsrum udarbejde et forslag til

24. august 2023

Sagsnummer
2023-0298736

Dokumentnummer
2023-0298736-1

Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S

EAN-nummer
5798009809452

lokalplan, der sikrer bevaring af dele af den eksisterende bebyggelse på ejendommen. Når den endelige lokalplan er bekendtgjort, vil der foreligge et nyt plangrundlag, der sikrer bevaring af dele af den eksisterende bebyggelse mv. Der vil først herefter blive meddelt afslag på eventuel ansøgning om nedrivning og/eller opførsel af nyt byggeri på ejendommen, som er omfattet af § 14-forbuddet.

Hvis I har spørgsmål til sagen, er I velkomne til at kontakte mig (tlf. 2159 8907 eller e-mail: tx5p@kk.dk).

Venlig hilsen
Sofie Emilie Lehmann B Clausen
Specialkonsulent

SVANEVEJ 10

NORDVEST
13.06.2023

SVANEVEJ 10

BAGGRUND

Ejendommen Svanevej 10 er ejet af Adventistkirken, som ønsker at forny og opdatere deres bygninger, så de kan bruges som en moderne kirke og kulturhus med plads til kirke, spejder, kulturhus og en social cafe.

Den eksisterende ejendom på Svanevej 10 er udtjent og kan ikke fungere som en moderne bygning til ovenstående formål.

Den nuværende kirke er ét rum med en entre. Selve bygningsmassen er udslidt og ikke i god kvalitet, der kan bl.a. nævnes, at gulvet i kirken ligger under terrænniveau, murene og taget er revnede og beskadiget flere steder.

For at en kirke skal kunne leve op til nutidens faciliteter, skal der være børnerum, legerum, plads til fællesspisning og netværk ud over en moderne kirkesal med gode lyd- og lysforhold.

Der er et ønske om at skabe et sted, der kan være med at være et aktiv for området. Spejderne er i dag i små lokaler, der heller ikke er tidssvarende. Det ønskes også ændret, således børnene i Nordvest får de bedste faciliteter til spejder og kreativitet.

For at dette er muligt, er der behov for at kommunen giver lov til, at den eksisterende ejendom på Svanevej 10 kan nedrives, og nærværende projekt kan skabes i tæt samarbejde med kommunen.

Der er et ønske om at bygge nyt i høj arkitektonisk kvalitet, så man har en bygning, der kan stå i mange år og være med til at skabe gode rammer for området.

Udviklingen ønskes i tæt samarbejde med kommunen, så man får et så godt og brugbart projekt som muligt.

Boligerne på toppen af projektet skal være med til at skabe økonomi til hele visionen, så det også bliver et økonomisk bæredygtigt projekt.

Der er et ønske og håb om, at kommunen vil være en aktiv medspiller i projektet, i første omgang til at give tilladelse til, at vi kan skabe nærværende projekt.

Hvis kommunen ikke tillader projektet, bliver kirken desværre nedlagt, da bygningerne ikke er tidssvarende, og bygningen bliver solgt, hvorfor den nuværende funktion med kirke og spejder vil blive ændret over tid.

Vi ser et stort aktiv i at have en kirke i Nordvest og på den måde være en del af det blandede kulturelle område, hvor der er forskellige religioner og folk.

Ovenstående ønsker Adventistkirken at være en aktiv del af, med den nye bygning.

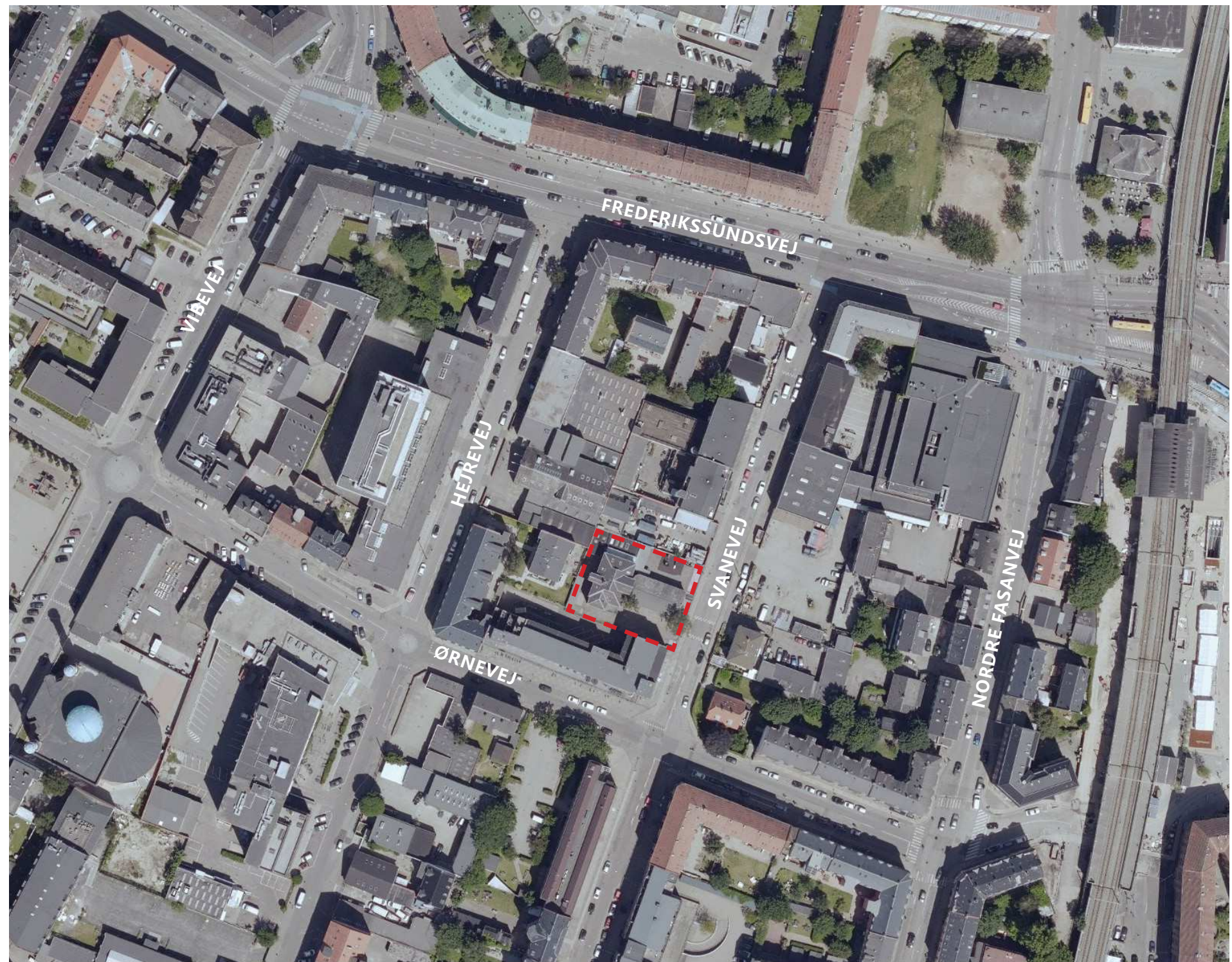


SVANEVEJ 10

KONTEKST

Svanevej 10 er beliggende i et blandet bolig- og erhvervsområde i det københavnske Fuglekvarter på Nørrebro lige syd for Nørrebro station. I dag fremstår området med en blandet, sammensat karakter af bl.a. høj/lav bebyggelse, forskellige typer anvendelse og arkitektur. Området bærer præg af at der ikke er tilknyttet en lokalplan for det samlede område, men arkitekturen er knopskydninger på den eksisterende kontekst.

I dag er der på matriklen opført en kirke til Syvende Dags Adventistkirken. I nær tilknytning til kirkens bebyggelse er opført en ejendom som i dag anvendes som kirkens friskolen. Ejendommene er utilsvarende og det er svært at tilpasse kirkefunktion i eksisterende bebyggelse.



LUFTFOTO

SET FRA NORDØST



REGISTRERING

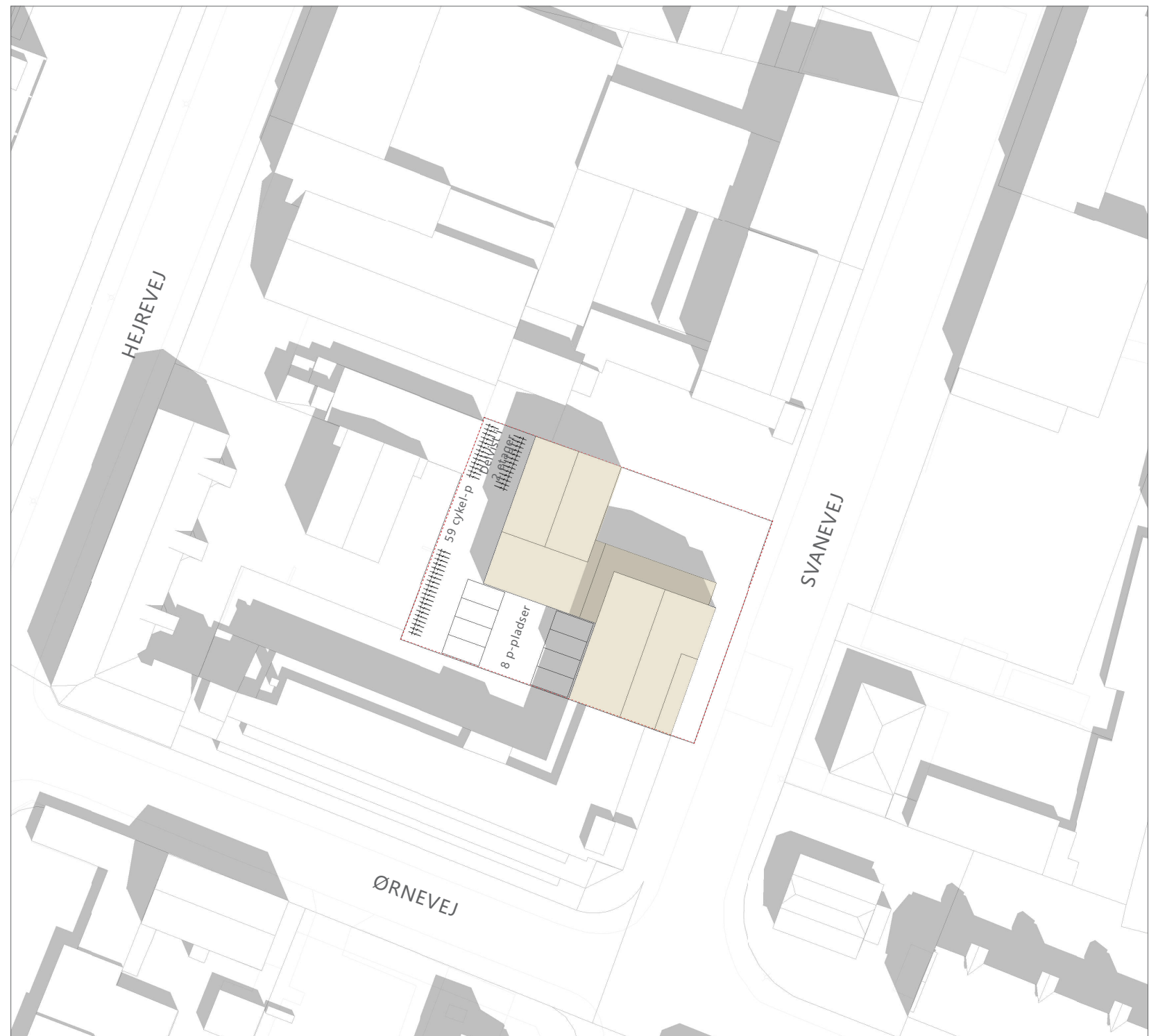
BILLEDER FRA SVANEVEJ



SITUATIONSPLAN

OVERSIGT



Matrikel	14cc
Grundareal	1.194 kvm
Bebygget areal	544 kvm
Familieboliger	1.100 kvm
Kirke	674 kvm
Samlet areal	1.774 kvm
Bebyggelsesprocent	149 %
Familieboliger	11 stk.
Parkeringskrav	7 stk
Heraf Bolig	6 stk.
Kirkefunktionen kræver en konkrete vurdering eksisterende på matriklen	1 stk.
Indtegnet i projektet	8 stk.
Cykelparkeringskrav	51 stk.
Bolig	44 stk.
Kirkefunktion kræver en konkrete vurdering Eksisternde på matriklen ca.	7 stk.
Indtegnet	59 stk.

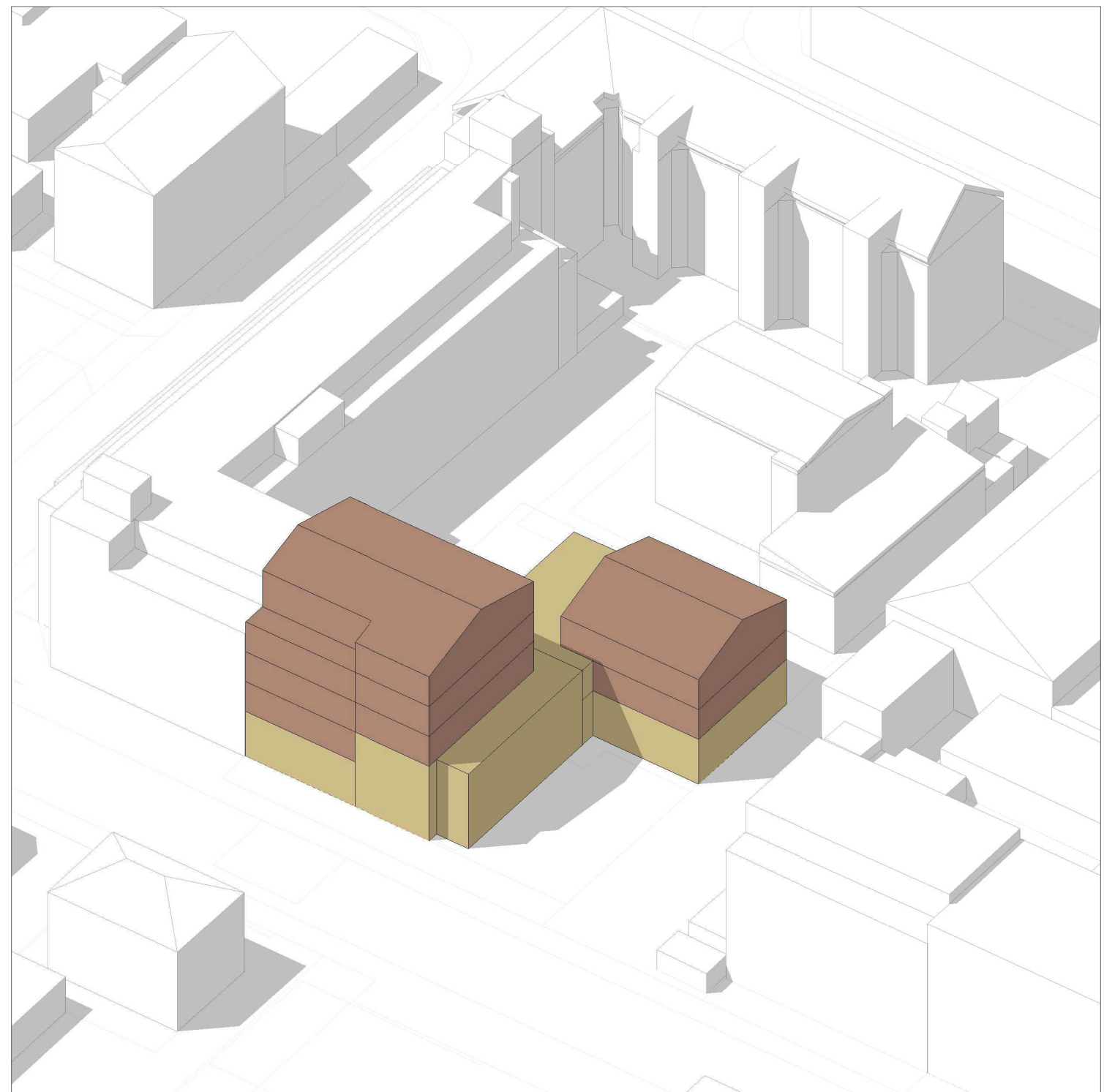


FUNKTIONER

FUNKTIONER

Vi ønsker ejendommen udviklet mod en mere samlende arkitektur men med bevarelse af den eksisterende kirkefunktion som ejendommens kerne. I forbindelse med kirken ønskes der udviklet familieboliger med en tilhørende fælles tagterrace for beboerne.

 Familieboliger	1.100 kvm
 Kirke	674 kvm
Samlet areal	1.774 kvm



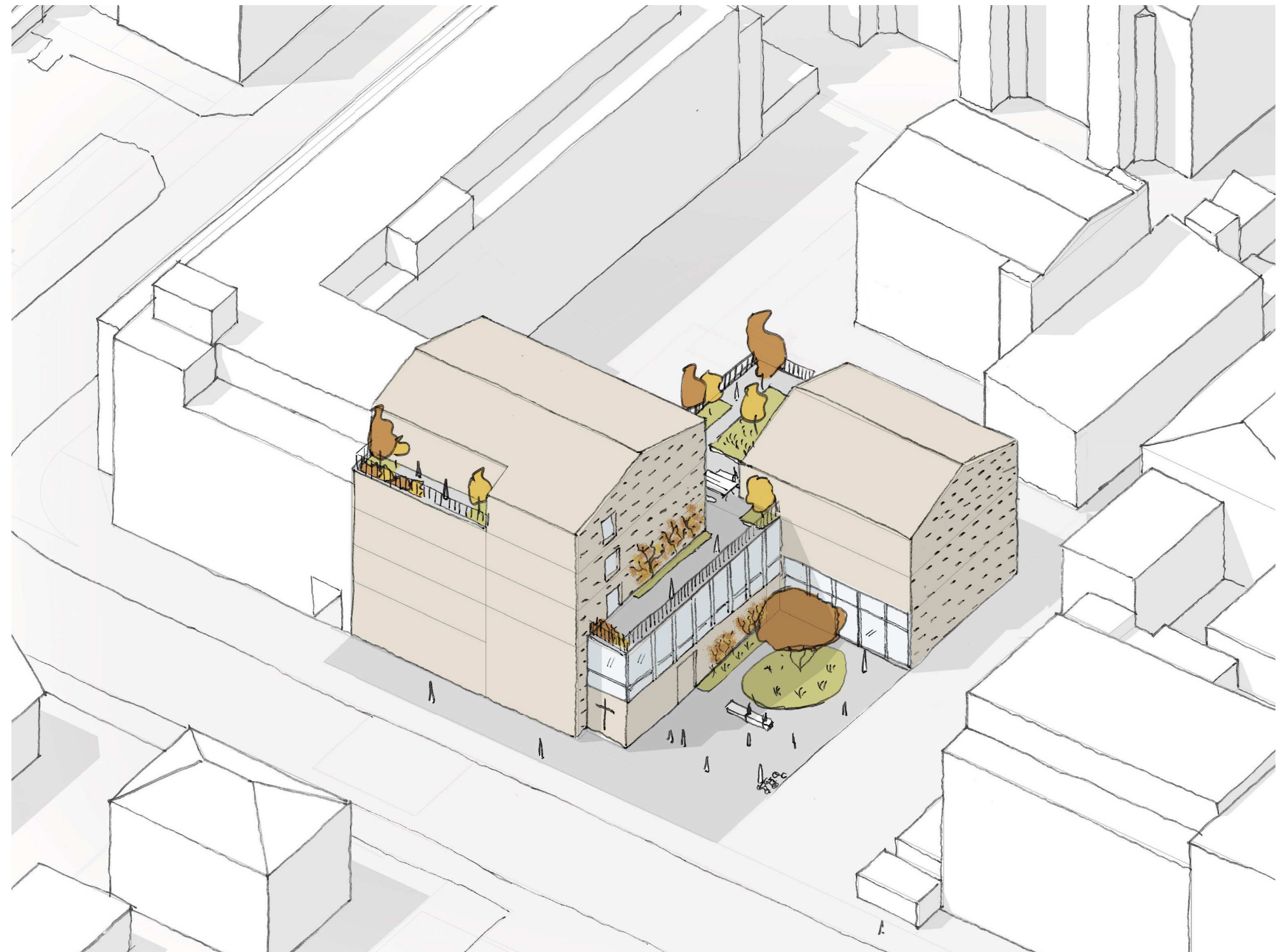
VISION

ARKITEKTONISK UDTRYK

Vi ønsker at forskønne ankomsten til ejendommen, som udover at bidrage til ejendommens beboere og besøgende også vil skabe et langt smukkere udtryk for de mennesker der bor og arbejder i området. Der skabes samtidig et offentligt byrum foran kirkens indgang.

Facaderne ønskes udført i gul-brune tegl, egetræselementer og glas. Facaden udsmykkes med murdetaljer omkring vinduerne og i forbindelse med indgangspartiet i stueetagen.

Den nye bebyggelse bygges sammen med naboejendom på Svanevej. Taget udføres som sadeltag, som eksisterende nabetag, således de tekniske installationer kan skjules i tagkonstruktionen, og dermed undgås udgravning af kælder. Kirkens stueetage udføres i en lukket arkitektur, hvorimod 1. salen udføres i en mere åben karakter af hensyn til lysets indstrømning i kirkerummet.



VISUALISERING



SAMMENLIGNING



Eksisterende forhold



Forslag til projekt

Seventh-Day Adventist International Church in Copenhagen
Høring om byggeprojekt - Sagsnummer: 979789

Der er blevet sendt et brev til os vedr. partshøring på Svanevej 10. Det vil vi hermed give vores korte svar på. Vi håber, vi kan få lov til at bygge en ny kirke.

Vi har en meget nedslidt kirke, som ikke har mange år tilbage pga. den dårlige bygningsmasse.

Ejendommen er sunket i jorden, og det har skabt revner flere steder i bygningen. Der kommer vand ind flere steder, bl.a. under bygningen, da udluftningen, der burde udlufte under gulvet, bliver fyldt med vand, når det regner.

Det undrer os, at kommunen ønsker at bevare bygningen, da standen er så dårlig.

Vi vil gerne forsætte kirke og spejder på Svanevej, men det kræver, at vi får nye lokaler, da vi ikke kan blive boende i de nuværende bygninger.

Vi håber derfor, at kommunen vil give os lov til at nedrive ejendommen, så vi kan udvikle os og lave noget, der er godt for byen og området.

Vi har mange mennesker, der kommer hos os, og vi ønsker alle at være med til at hjælpe mennesker med særlige behov, men vi har svært ved det med vores nuværende bygningsmasse.

Vi håber derfor meget på, at I vil give os lov til at nedrive de nuværende bygninger, så vi kan lave en ny bygning, der kan indeholde, skole, spejder og kirke.

Det ville give os en stor fordel at kunne bygge en ny bygning, så vi kan dobbeltudnytte bygningen, da skolen bruger den fra 8 – 16, og vi bruger den efter kl. 17 og i weekenderne.

Håber på jeres forståelse for ovenstående.

Venlig hilsen,

Alex Galindo - præst
Seventh-Day Adventist ICC



Klima og Byudvikling
Område for Byplanlægning
Njalsgade 13
Postboks 348
2300 København S
Att.: Sofie Emilie Lehmann B Clausen
Sendt på mail: tx5p@kk.dk

Nærum den 12. september 2023

Indlæg til partshøring vedr. Svanevej 10, København NV.

Vi har igennem en længere årrække ønsket at udvikle vores ejendom på Svanevej 10, da den ikke fungerer optimalt til skole, spejder og kirke.

Ejendommen er nedslidt, og undergrunden har sat sig så meget, at bygningen har taget skade. Disse skader kan ikke oprettes.

Derfor ønsker vi at skabe et nyt projekt i samarbejde med Københavns Kommune, et projekt, hvor vi kan være med til at give tilbage til byen.

Vi ønsker en tæt dialog med kommunen, så vi sikrer at alle forhold kommer med.

Vi har fået udarbejdet et forslag til et projekt, hvor vi får mulighed for at skabe et nyt spændende projekt, der bl.a. kan give en samlingsplads til byen.



Vi er sikre på, at en tilladelse til at nedrive bygningen vil være med til at gavne området og lokalsamfundet.

Det vil give os mulighed for at udvikle vores skole, samt det vil give spejderne bedre vilkår.

Vi ønsker også at have en mere åben kirke, hvor vi vil tilbyde varmestue og åben café, så vi kan hjælpe folk, der har særlige behov.

Hvis vi ikke får mulighed for at nedrive vores bygning, ser vi ikke anden mulighed end at lukke skolen og spejder. Vi ser, at både skolen og spejderne er med til at bidrage positivt til området og lokallivet i Svanevejskvarteret.

Vi har udarbejdet en byggeteknisk beskrivelse, der er vedhæftet som bilag. Dette dokument beskriver ejendommens status, hvilket tydeliggør, at ejendommen er nedrivningsberettiget. . Vi vil derfor bede kommunalpolitikkerne om at gå i dialog med os, så vi sammen kan skabe et nyt projekt, der kan være til gavn for lokalsamfundet.

Venlig hilsen



Lasse Bech, næstformand



Lasse Bech
Næstformand/Executive Secretary
Syvende Dags Adventistkirken
Concordiavej 16 • 2850 Nærum • Danmark

lasse.bech@adventist.dk | +45 45587772 | www.adventist.dk

Teknisk gennemgang

Ejendommen Svanevej 10, 2400 København NV

September 2023



Indledning

Fredag den 1. september 2023 blev der udført en teknisk gennemgang af ejendommen Svanevej 10, 2400 København NV.

Gennemgangen blev udført af rådgiver Henrik Abrahamsen fra Abrahamsen, Arkitekt & Bygherrerådgiver. Ved gennemgangen var der adgang til alle rum på alle etageplan i ejendommen.

Formål med notat

Formålet med nærværende tekniske notat er at belyse bygningernes nuværende stand fejl, svigt og skader på ejendommen.

Forudsætninger for den tekniske gennemgang

Nærværende notat dokumenterer udelukkende en teknisk visuel gennemgang af ejendommen.

Klimaskærme er besigtiget og vurderet fra terræn og ved åbning af vinduer.

Indvendigt er bygningsdele på alle etager besigtiget.

Der er ikke udført tekniske undersøgelser, som har krævet destruktive indgreb i bygningsdele eller installationer.

Bygninger - Fakta

Bygning 1 - Skolebygning

Den oprindelige ejendom er opført i 1903 og huser pt en skole.

Samlet bygningsareal ialt 503 m².

Bebygget areal ialt 314 m².

Bevaringsværdi 4

Bygning 2 - Kirke

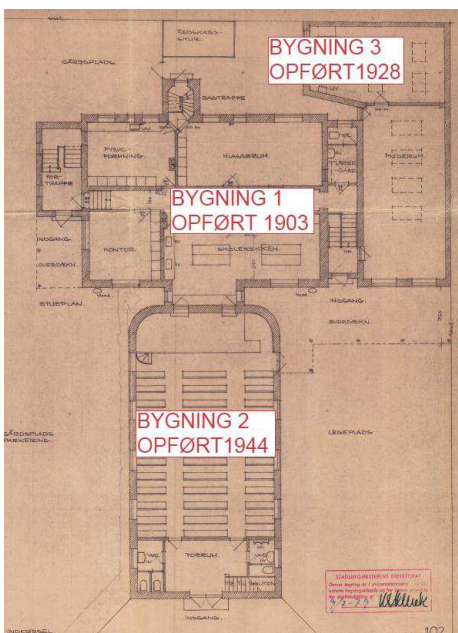
Tilbygning er opført i 1944 og indeholder et kirkerum

Samlet bygningsareal ialt 202 m².

Bebygget areal ialt 167 m².

Bevaringsværdi 5

Øvrige sekundære bygninger på grunden har ingen status som bevaringsværdig.



Stueplan

Konklusioner

Bygningerne bedømmes til at fremstå i en bygningsmæssig meget ringe stand sammenlignet med tilsvarende bygninger, hvad angår tidsalder og med tilsvarende materialevalg.

På gennemgangen blev der observeret et tydeligt forfald og flere steder uoprettelige nedbrydninger i bygningsdele.

Generel opsummering:

- Betydelige sætningsskader i ydervægge og fundamenter på kirkebygningen
- Vandindtrængen / fugtskader / skimmelforekomster
- Nedbrudte bygningsdele – facadevinduer, lofter m.v.
- Gulve under terrænniveau
- Installationer, vand- og varmerør / faldstammer / kloak
- Meget ringe indeklima, manglende ventilation
- Sokkelriste til ventilering af krybekælder - placeret for lavt i forhold til terræn
- Bygningsdele med forventelige forekomster af skadelige stoffer - rørisolering, tungmetaller i maling / lak / gulvbelægninger / glaserede fliser / tagbelægninger
- Tagbelægning lille restlevetid. Formodes at være asbestholdige
- Utilstrækkelige inddækninger langs facadepartier

Bygning 1 - Skolebygning

Bygningens anvendelse er til undervisning og forskning.

Indvendig

På baggrund af gennemgangen kan det konkluderes, at ejendommen både i forhold til den nuværende indretning, men også i forhold bygningens generelle indeklima, som fremstår med en utilstrækkelig luftudskiftning, hverken er velegnet til anvendelse som skole eller anden type anvendelse hvor der vil forekomme forsamlings af et større antal personer.

De tydelige nedbrydninger / råd i facadevinduer og ovenlys på flere etager underbygger blot at udluftning / indeklima er for ringe med for store fugt og kondensophobninger til følge.

Specielt i et-plans bygningen mod nord øst (opført i 1928) samt i trapperum er der meget tydelige forekomster af fugtindtrængen - med stor risiko for forekomster af skimmelvækst i diverse bygningsdele.

Udfordringer med manglende luftudskiftning er med til at forværre tilstanden yderligere.

Klimaskærm

Skiffer belægning på tag herunder inddækninger, plasttagrender vurderes at have en lav rest levetid. Det må antages at tagbelægningen indeholder asbest (anvendt indtil 1986).

Skolebygningen lever ikke op til gældende krav i forhold til indeklima, indretning, tilgængelighed herunder handicap adgange. Det er min vurdering, det ikke vil være en rentabel løsningsmodel at renovere og opgradere bygningen til en moderne tidssvarende institution fremfor opførelse af en ny bygning - med mulighed for at tilføre vedligeholdelsesfrie løsninger samt at tage mere bæredygtige materialevalg.

Bygning 2 - Kirke

Bygningens anvendelse er til kirke eller anden funktion til trossudøvelse for statsanerkendte trossamfund.

Bygningen har flere steder tydelige sætningsrevner.

En meget kritisk sætningsrevne ved bygningshjørnet mod vejen skal have stor opmærksomhed. Bygningen har sat sig da undergrunden er blød/har givet sig. Der skal en del yderlige undersøgelser til for at kan svare på om bygningen overhovedet kan reddes.

I facader, gesimser og fundamenter er der store sætningsrevner. Revnerne vurderes som gennemgående i konstruktionen da de tydeligt forekommer både på ud- og indvendige sider af ydervæggene.

Sokkelriste på bygningen er generelt placeret for lavt i forhold til terræn, de ligger i niveau med terræn, og der kommer vand ind, dette kan umiddelbart ikke ændres, uden at sænke helle terrænet omkring bygningen.

Korrekt placering min. 150 mm over terræn.

Ventilationsristene har til formål at sikre tilstrækkelig ventilation under gulv / i krybekælder. Den nuværende lavt siddende placering sikrer ikke tilstrækkeligt mod vandindtrængen samt øger risikoen for tilstopninger.

Tagpap belægning på tag herunder inddækninger, plasttagrender vurderes at have en lille rest levetid. Taget er belagt med en del mos, hvilket kan medføre fugtophobninger idet vandet på taget ikke afvandes optimalt.

Bygning 3 – Skole sidebygning

Bygningens anvendelse er til undervisning og forskning.

Bygningen er i en meget ringe tilstand. Specielt de tydelige fugtindtrængninger er kritiske i forhold til indeklimaet samt for om bevarelse af især bygningens tagkonstruktion er mulig, da den er meget medtaget.

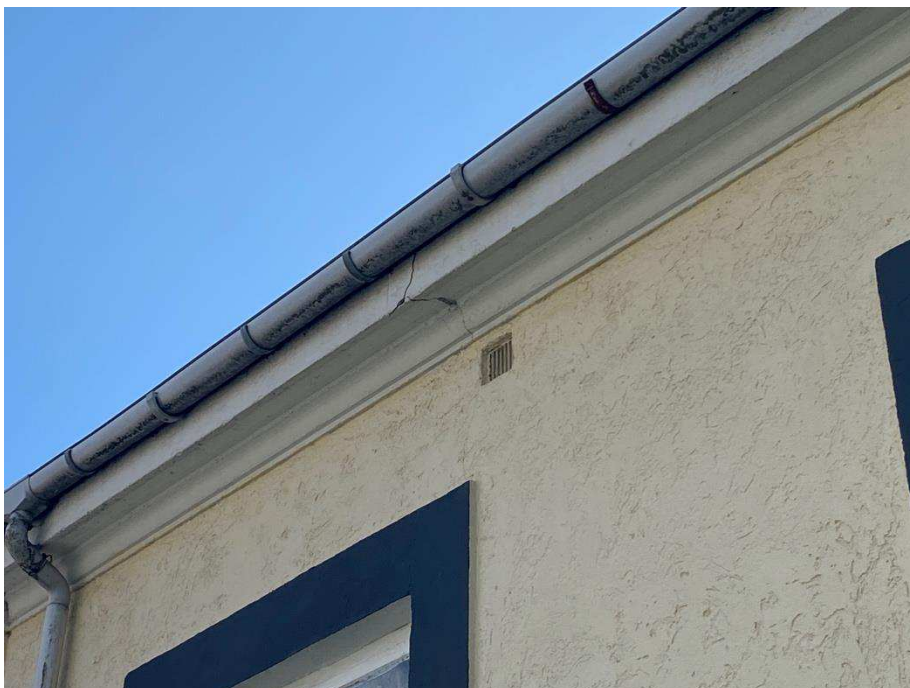
Henrik Abrahamsen, arkitekt & bygherrerådgiver



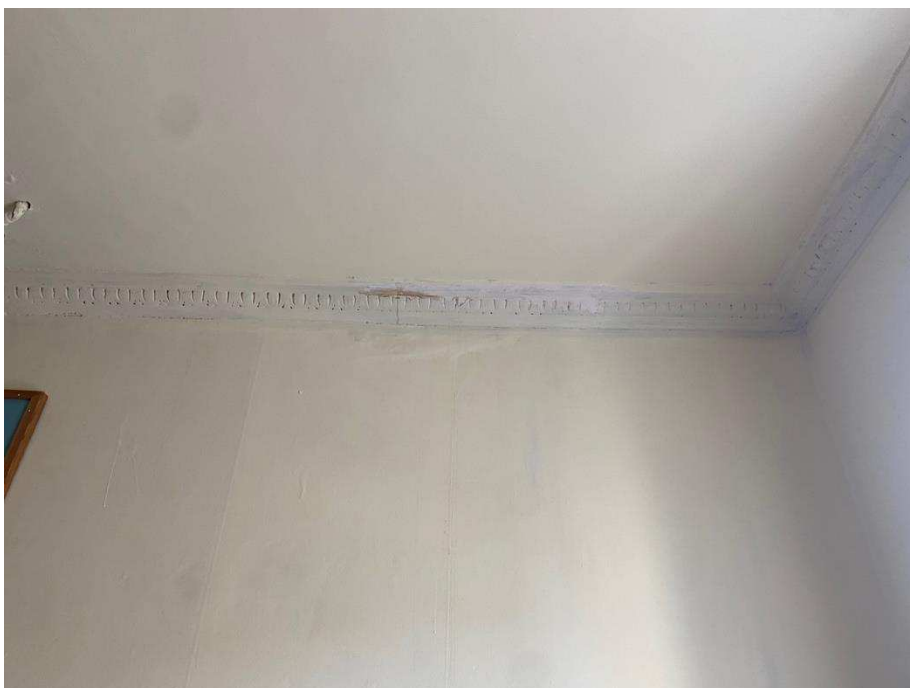
Udvendige sætningsrevner



Udvendig sætningsrevne, bygningshjørne



Sætningsrevner i gesimsbånd



Sætningsrevner i kirkerum



Sætningsrevner i kirkerum, gennemgående



Sætningsrevner i kirkerum



Sætningsevner i kirkebygning



Fugtskader på lofter i bygning 1 + uhensigtsmæssige føringsveje



Begyndende tæring i varmerør – midlertidig lapning



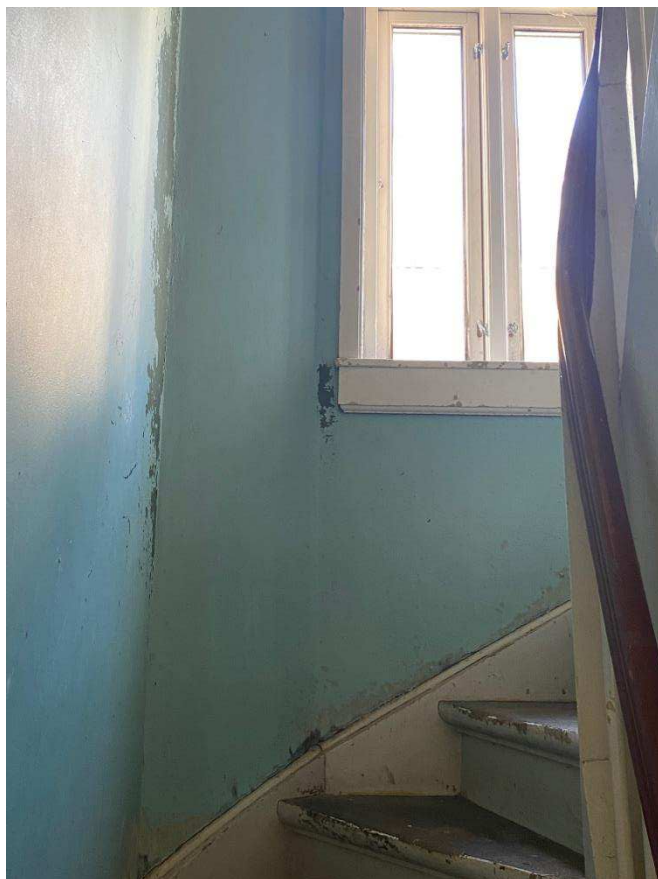
Installationer med gennemtæring



Nedslidte bygningsdele – trappe bygning 1



Nedslidte bygningsdele



Faldstammer med begyndende gennemtæringer



Omfattende fugtskader på lofter i bygning 3



Fugtskader på lofter i bygning 3



Rådskader i ovenlysvinduer i bygning 3



Rådskader i ovenlysvinduer i bygning 3



Fugtskader i vådrum



Rådskadede vinduer



Vægoverflader i trapperum



Installationer i kælder – slidte og begyndende gennemtæringer



Udtjente og utidssvarende elinstallasjoner



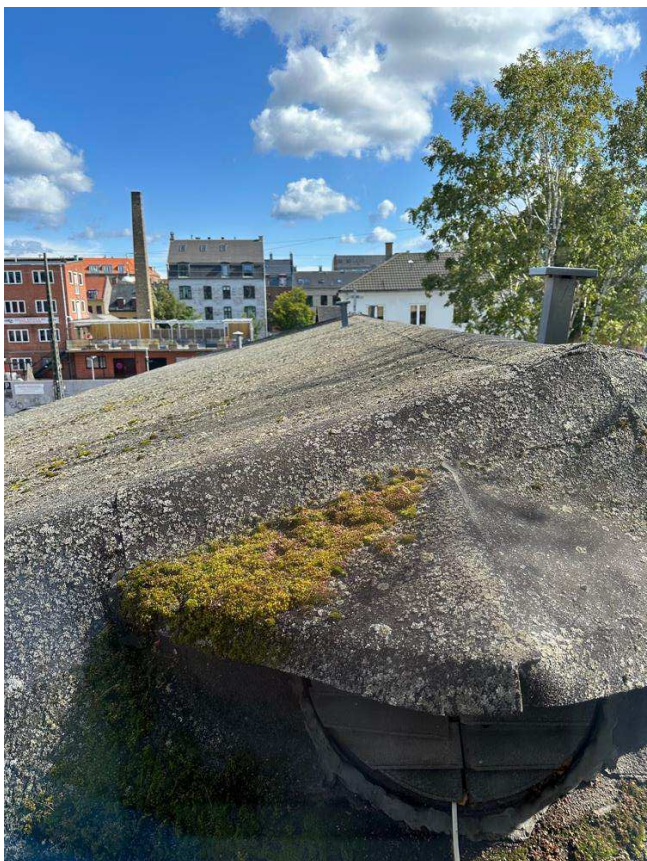
Ventilationsriste, for lavt sittende i forhold til terræn



Vinduer med for lille opkant i forhold til terræn.



Utilstrækkelige inddækninger ved facadepartier, med risiko for vandindtrængen



Tagpapbelægning på kirkebygning

