



## Notat

### Orientering om henvendelser fra Bispebjerg Lokaludvalg og lejer til indstilling om bevaring af bebyggelse på Svanevej 10, Bispebjerg

#### Resumé

I forbindelse med behandling af sag om nedlæggelse af § 14-forbud på Svanevej 10, der blev behandlet på TMU møde den 2. oktober 2023, er forvaltningen kommet i besiddelse af synspunkter til sagen fra Bispebjerg Lokaludvalg samt fra lejere af bygning på Svanevej 10.

Henvendelserne støtter forvaltningens vurdering af, at bebyggelsen bør bevares, og at der skal nedlægges et § 14-forbud mod nedrivning af bebyggelse på ejendommen.

#### Sagsfremstilling

Henvendelsen fra lokaludvalget er modtaget inden behandling af sagen i Teknik- og Miljøudvalget og henvendelserne fra lejerne af bygningen er modtaget efter behandling af sagen i Teknik- og Miljøudvalget.

Varsel om § 14-forbud mod nedrivning af bebyggelse på Svanevej 10 har været i partshøring hos lejer af bygning på Svanevej 10 i perioden den 24. august 2023 til den 16. september 2023.

#### *Henvendelse fra Bispebjerg Lokaludvalg*

Lokaludvalget har den 28. september sendt en skrivelse til Teknik- og Miljøudvalget (bilag 3). Heri fremgår, at lokaludvalget anbefaler, at der nedlægges et § 14-forbud i sagen, og at bebyggelsen derfor bør bevares. Lokaludvalget peger på, at kirken bør bevares, da den er en del af kulturmiljøet i Fuglekvarteret. Lokaludvalget tilbyder desuden at tage en dialog med bygherre på Svanevej 10 med henblik på at informere om lokale synspunkter på projektet.

#### *Henvendelse fra lejer (skoleleder) af villa på Svanevej 10*

Forvaltningen har efter fristen, den 2. oktober 2023, modtaget en henvendelse fra lejer af villaen på grunden (bilag 1). Det fremgår af henvendelsen, at lejer mener, at eksisterende bebyggelse på ejendommen skal bevares, men at dele af bebyggelsen kræver reovering. Lejer ønsker at gøre opmærksom på, at villaen med tilbygning i øjeblikket fremlejes på en uopsigelig lejekontrakt af Svanevej Privatskole.

10-10-2023

Sagsnummer i F2  
2023 - 13652

Dokumentnummer i F2  
106507

Sagsnummer i eDoc  
2023-0345617

Klima og Byudvikling  
Njalsgade 13  
2300 København S

EAN-nummer  
5798009809452

*Henvendelse fra lejer (bestyrelsesformand) af villa på Svanevej 10*  
Forvaltningen har den 9. oktober 2023 modtaget endnu en henvendelse fra lejer (bilag 2). Det fremgår af henvendelsen, at lejer ikke er enig i fremstillingen af bygningen i de dokumenter, der er udarbejdet med henblik på nedrivning. Lejer mener, at det er af stor betydning at bevare den kulturelle og historiske værdi, som villaen repræsenterer. Der opfordres til en nærmere undersøgelse af alternative løsninger til nedrivning, som kan sikre bevarelse af bygningen. Henvendelsen indeholder desuden en række aktuelle billeder af villaens bygningsmæssige tilstand (bilag 2).

**Videre proces**

Indeværende notat vedlægges indstilling "Bevaring af bebyggelse på Svanevej 10, Bispebjerg" forud for behandling af sagen i Borgerrepræsentationen.

Karsten Biering Nielsen  
Vicedirektør



## Sofie Emilie Lehmann B Clausen

---

**Fra:** Jakob Callesen <jakob@svanevejprivatskole.dk>  
**Sendt:** 2. oktober 2023 15:10  
**Til:** Sofie Emilie Lehmann B Clausen  
**Cc:** jannielsen@mail.dk; Kristinn Odinson; 'Thomas Müller'  
**Emne:** Partshøring - Nedrivning af bebyggelse på matr.nr. 14cc

**Opfølgningsflag:** Opfølgning  
**Flagstatus:** Afmærket

Svanevej Privatskole  
Svanevej 10  
2400 København NV  
[post@svanevejprivatskole.dk](mailto:post@svanevejprivatskole.dk)  
Telefon 35816143  
02-10-2023

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

Kære Sofie Emilie Lehmann B Clausen,

Vi henviser til vores tidligere korrespondance og fremsender hermed vores officielle indsigelser og input til partshøring vedrørende varsel om forbud i henhold til planlovens §14 mod nedrivning af bebyggelse på matr.nr. 14cc, Utterslev, København.

Eftersom partshørings papirerne, var stilet til ICC og vi derfor ikke var blevet hørt. Inviterer vi kommunen til en besigtigelse af ejendommen, idet vi har uenigheder med grundejeren omkring bygningernes kvalitet og bevaringsværdighed. På matr.nr. 14cc, Utterslev, findes tre bygninger med følgende karakteristika:

### **Bygning 1 - Skolebygning:**

- Den oprindelige ejendom er opført i 1903 og fungerer i øjeblikket som en skole.
- Samlet bygningsareal: 503 m<sup>2</sup>.
- Samlet bebygget areal: 314 m<sup>2</sup>.
- Bevaringsværdi: 4.
- Bygningen er præget af højt til loftet, stuk og andre charmerende detaljer. Dog er der behov for renovering af VVS og taget. Trods disse behov, fremstår bygningen som en ældre, men smuk villa.

### **Bygning 2 - Kirke:**

- En tilbygning opført i 1944, som indeholder et kirkerum.
- Samlet bygningsareal: 202 m<sup>2</sup>.
- Samlet bebygget areal: 167 m<sup>2</sup>.
- Bevaringsværdi: 5.
- Bygningen er i dårlig stand og kræver enten renovering eller genopbygning.

### **Bygning 3 - Tilbygning fra 1928**

- Benyttes til SFO og undervisning.
- Bygningens tag er i dårlig stand og kræver udskiftning, men ellers fremstår bygningen uden væsentlige fejl.

Vi ønsker at gøre opmærksom på, at bygning 1 og 3 for øjeblikket lejes på en uopsigelig lejekontrakt af Svanevej Privatskole.

Derfor ønsker vi ligeledes at rette særlig opmærksomhed mod Erhvervslejelovens relevante bestemmelser:

**Ombygningsret og Kompensation (§ 65 i Erhvervslejeloven):**

- Hvis der er planer om ombygninger eller væsentlige ændringer i ejendommen, der påvirker vores brugsret som lejer, skal vi normalt give samtykke hertil. Vi ønsker at præcisere, at vi som lejer ikke har givet samtykke til de planer, udlejeren har præsenteret os for.

**Videreførelse af Lejeaftalen ved Ejendomssalg (§ 60 i Erhvervslejeloven):**

- I henhold til § 60 i Erhvervslejeloven har vi som lejer normalt ret til at videreføre vores lejeaftale under de samme betingelser som tidligere, hvis ejendommen bliver solgt. Dette gælder, medmindre der er særlige omstændigheder, der gør sig gældende.

Vi anmoder kommunen om at inddrage disse juridiske overvejelser i deres vurdering af sagen og inviterer jer til at kontakte os for yderligere dialog og en besigtigelse af ejendommen.

Med venlig hilsen

**Jakob Callesen**

Skoleleder

---

## Svanevej Privatskole

Svanevej 10 | 2400 København NV

Tlf. 3581 6143 | Direkte 2151 9103 | CVR 4385 7916

[www.svanevejprivatskole.dk](http://www.svanevejprivatskole.dk) | [www.facebook.dk/svanevej](https://www.facebook.dk/svanevej)

Kære medlemmer af Borgerrepræsentationen,

På vegne af Svanevej Privatskoles bestyrelse henvender jeg mig hermed angående den afgørende beslutning, som I vil træffe den 12. oktober vedrørende ejendommen på Svanevej 10, 2400 København NV.

Beslutningen om, hvorvidt bygningerne skal bevares eller nedrives, vil have en betydelig indvirkning på vores skole, da vi benytter både kirkebygningen og skolebygningen på denne adresse. Derfor ønsker vi at give vores bidrag til grundlaget for behandlingen af sagen.

For det første er det afgørende at præcisere, om beslutningen vedrører både kirkebygningen og skolebygningen på Svanevej 10. Dette har direkte konsekvenser for vores skoles aktiviteter og fremtid. I dette indlæg vil vi kun fokusere på skolens bygninger.

### **Fakta om Bygningerne:**

#### **Bygning 1 - Skolebygning**

- Den oprindelige ejendom blev opført i 1903 og fungerer nu som skole.
- Samlet bygningsareal: 503 m<sup>2</sup>.
- Bebygget areal: 314 m<sup>2</sup>.
- Bevaringsværdi: 4.
- Bygningen har rum med højt til loftet (små 3 m), stuk og andre charmerende detaljer. Bygningen trænger til en gennemgang af VVS-installationer og en renovation af vinduer i taget. Øvrige vinduer er i god stand, og bygningen fremstår som en smuk gammel villa.

#### **Bygning 2 - Tilbygning fra 1928**

- Denne bygning anvendes til SFO og undervisning.
- Bygningens tag og tagvinduer er i dårlig stand og trænger til udskiftning, men ellers er bygningen i god stand.
- Svanevej Privatskole er lejer af begge bygninger (1 og 2) på en uopsigelig lejekontrakt.

Vi ønsker at understrege, at skolen ikke er enig i fremstillingen af bygninger i de dokumenter, der er blevet udarbejdet med henblik på nedrivning. Der mangler fx billede referencer til bygninger på detaljebilleder. Vi mener, at det er af stor betydning at bevare den historiske og kulturelle værdi, som denne charmerende gamle villa repræsenterer. Derfor opfordrer vi til en nærmere undersøgelse af alternative løsninger til nedrivning, som kan sikre bevarelsen af dette værdifulde element i vores lokalsamfund. Se vedhæftede billeder hvor detaljebilleder alle er fra villaen.

Vi vil gerne benytte anledningen til at invitere Borgerrepræsentationen til at besøge Svanevej 10 for at opleve bygningen på nært hold og dens betydning for vores samfund. Vi vil gerne gå ind i en dialog om denne vigtige sag og står til rådighed til at dele vores synspunkter og bekymringer over en kop kaffe.

Vi ser frem til at høre fra jer og håber på en positiv respons. Tak for jeres opmærksomhed i denne afgørende sag.

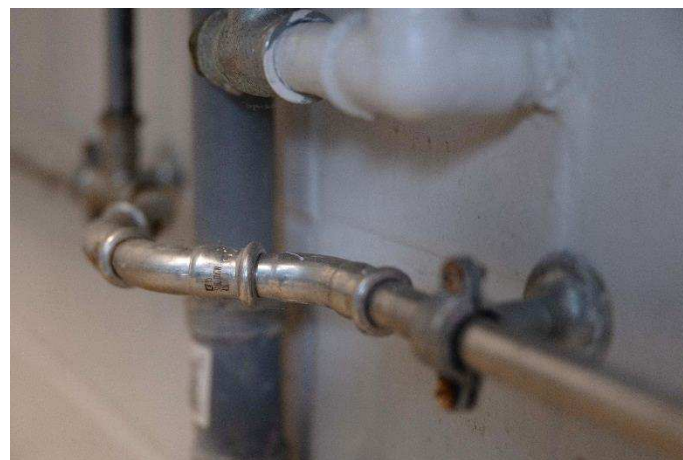
Med venlig hilsen

Jan Nielsen, Bestyrelsesformand

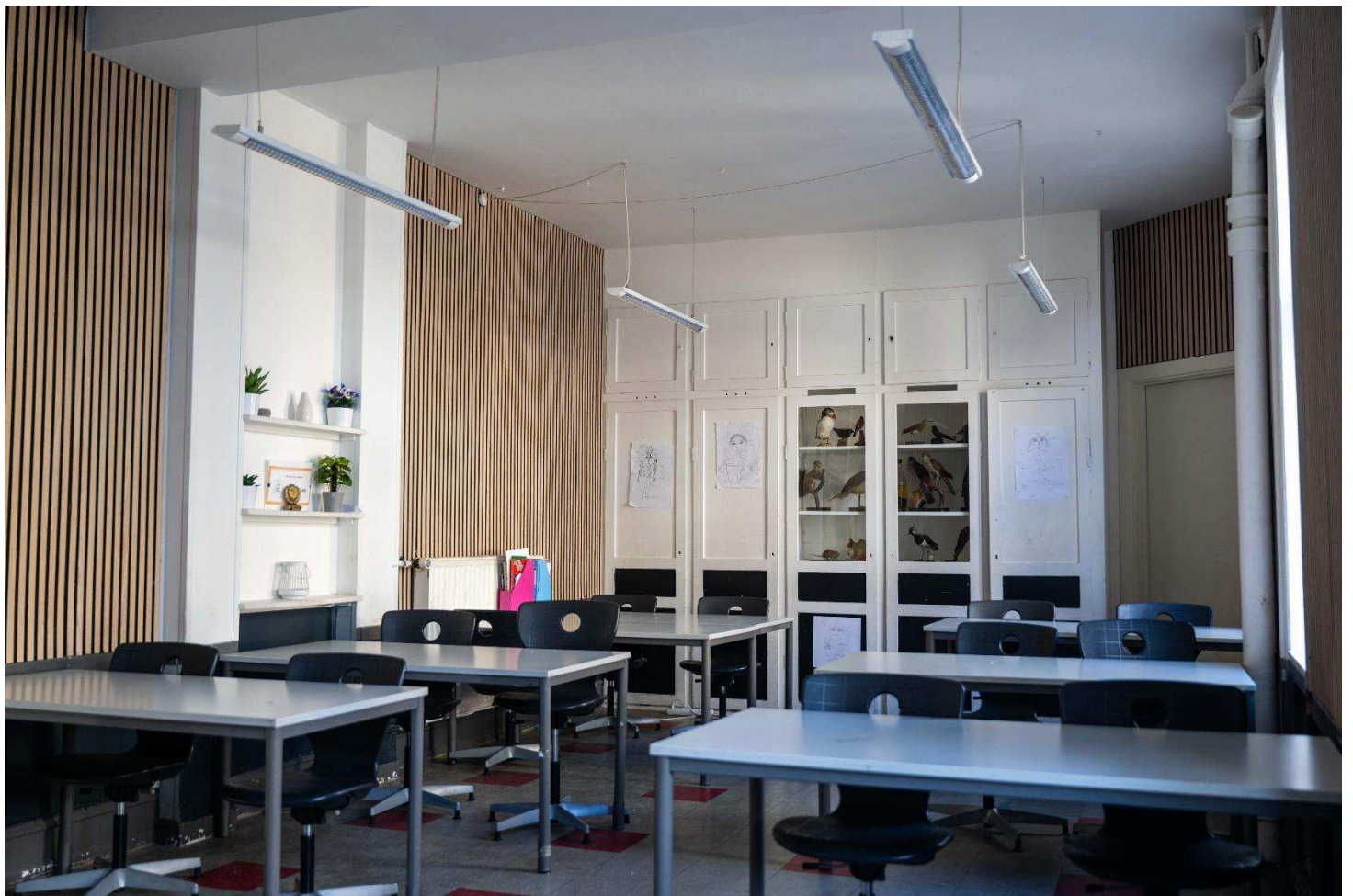
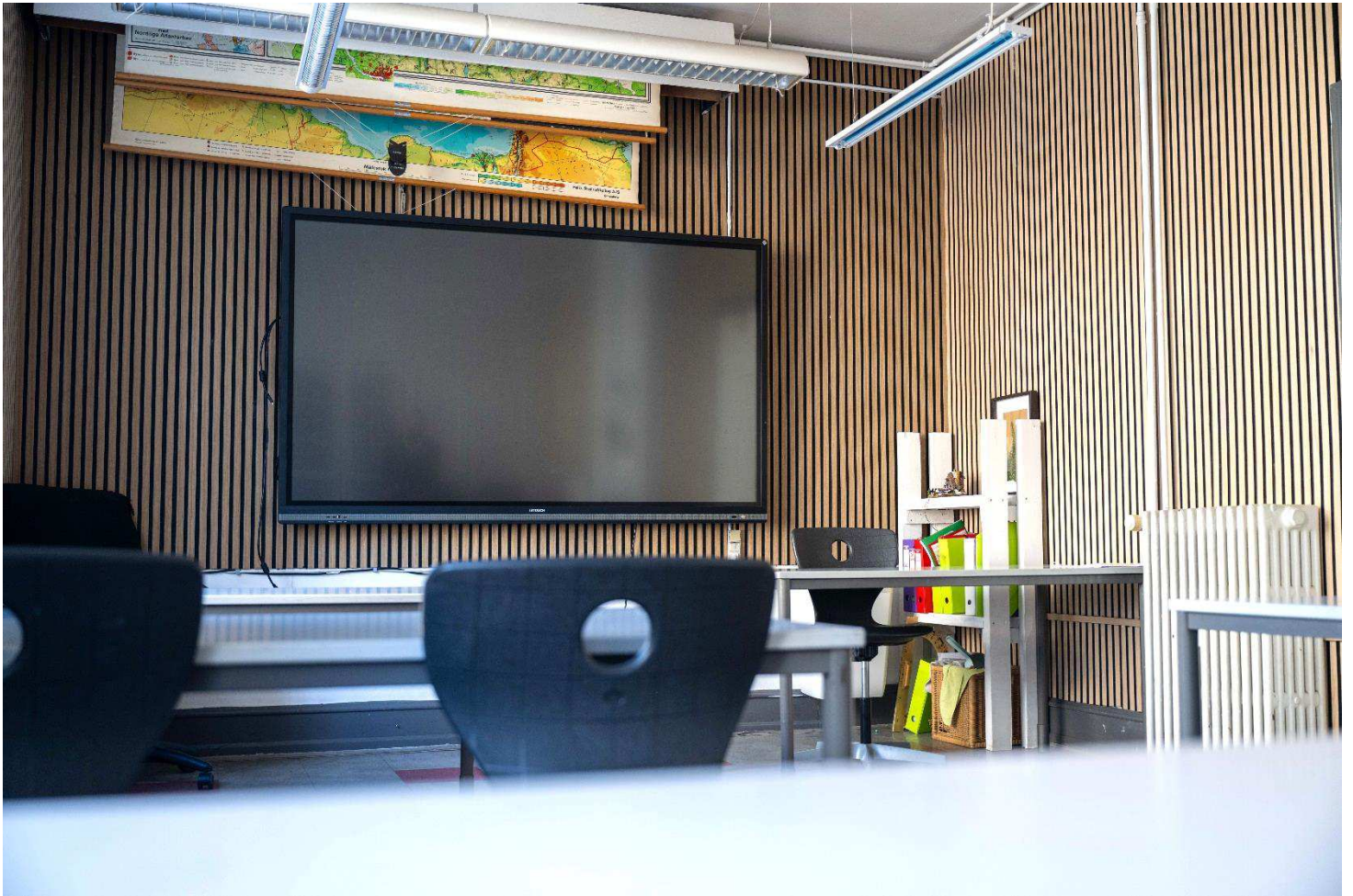




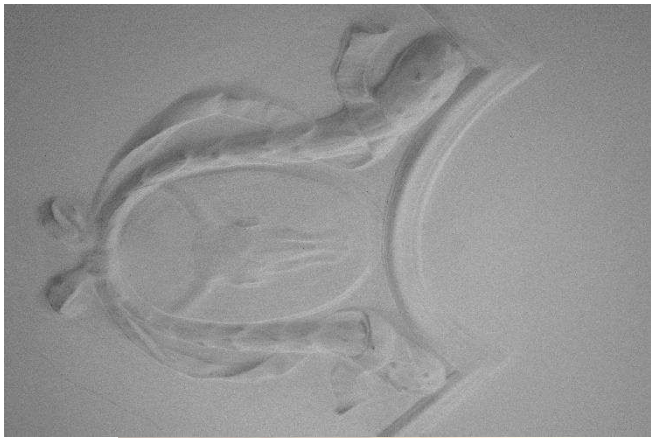
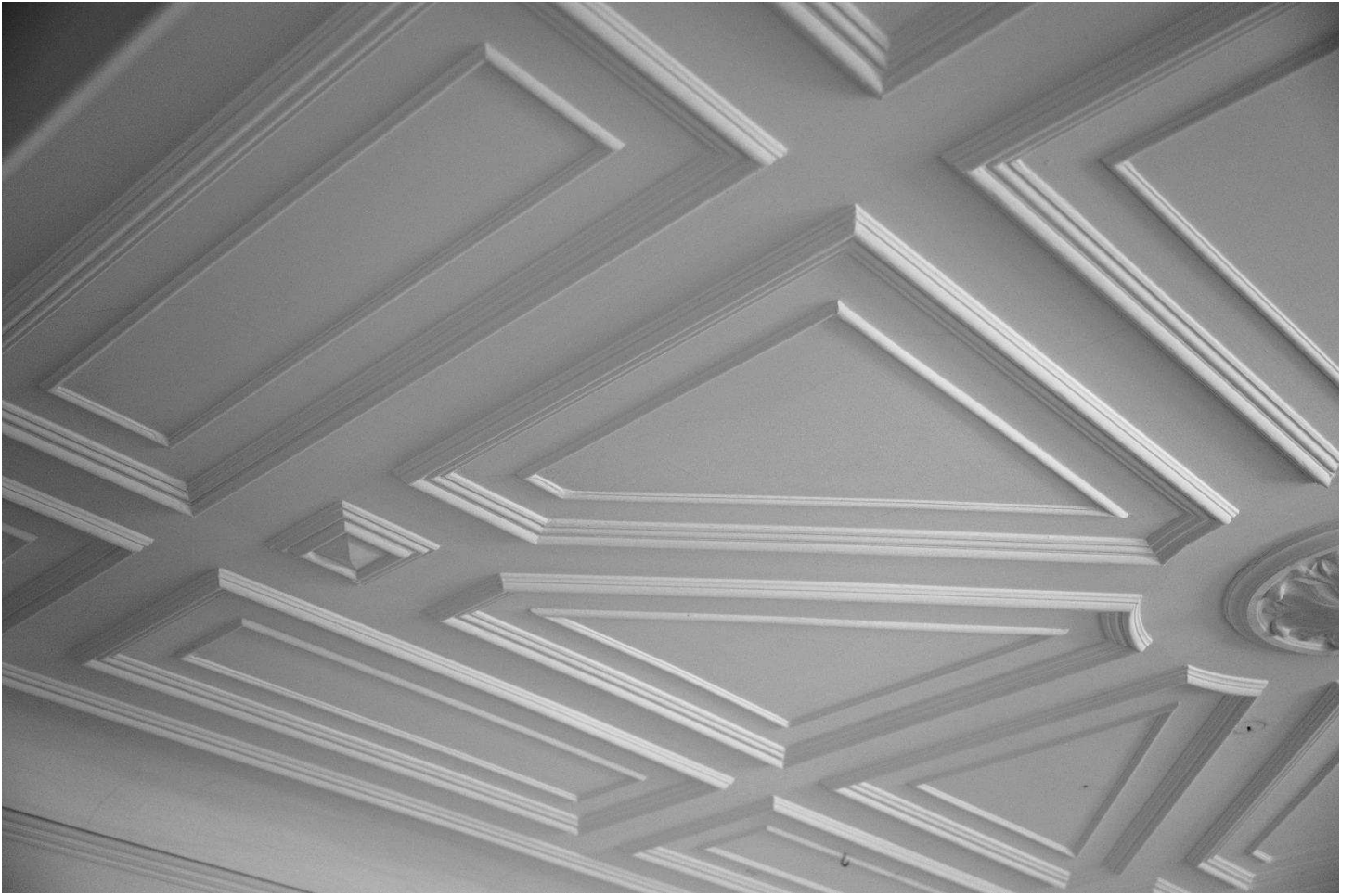








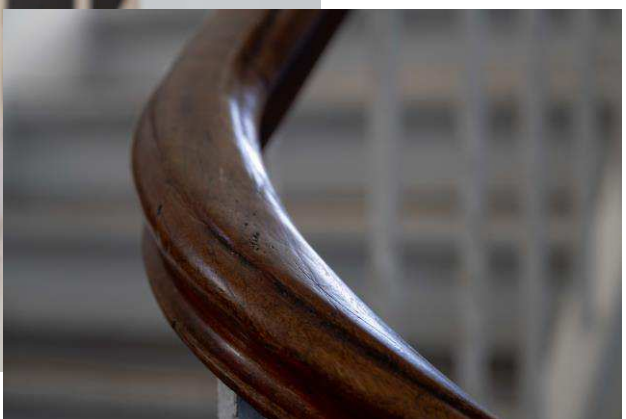
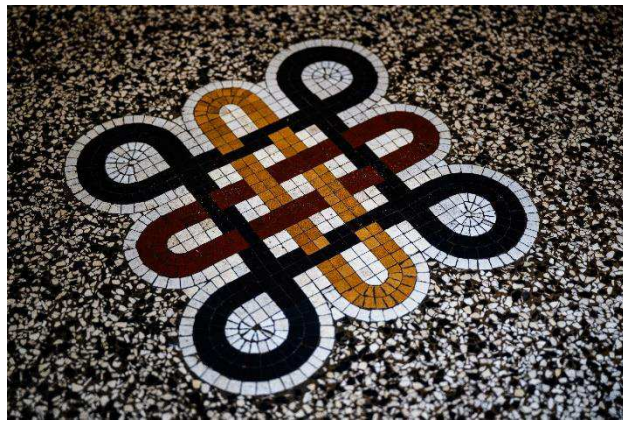




















## Kære medlem af TMU

Vi erfarer, at TMU mandag 2. oktober behandler sagen "Bevaring af bebyggelse beliggende Svanevej 10, Bispebjerg." Indstillingen til jer går på, at der nedlægges et §14 forbud i sagen mhp. efterfølgende lokalplan.

I lokaludvalget har vi fået en henvendelse fra udvikleren med et forslag om, at TMU lader sagen gå tilbage til forvaltningen for at skabe tid til dialog mellem udvikleren og lokaludvalget.

### **Bispebjerg Lokaludvalg anbefaler, at der nedlægges et § 14 forbud i sagen.**

Det skal medgives, at vi ikke har et indgående kendskab til det konkrete projektfor-slag, men forstår dog på sammenhængen, at der er forslag om at sløjfe en lille kirke, hvilket vi ikke synes er en god idé. Lokaludvalget har tidligere fået udarbejdet en kort-lægning af kulturmiljøer i Fuglekvarteret, der blev forestået af Københavns Museum. Netop kirken på Svanevej indgår i kulturmiljø 5. Det er derfor lokaludvalgets anbefa-ling at sikre bevaring af særlige bygninger, og det gør man ved § 14, når det ikke er ud-peget via en lokalplan.

14. august 2023

Lokaludvalget har ingen formel kompetence i sagsbehandling med udviklere. Erfarin-gen i sagen om "Fuglereden" gør dog, at vi gerne tilbyder at tage en dialog med udvik-leren med henblik på at informere om lokale synspunkter på projektet. En konklusion herfra kunne nok foreligge indenfor få uger.

En lokal dialog kan selvfølgelig også lade sig gøre, hvis TMU alligevel ikke nedlægger et § 14 forbud nu.

Venlig hilsen

Alex Heick

Formand for Bispebjerg Lokaludvalg

*PS: Lad mig benytte lejligheden til at erindre Rådhuset om, at der er enormt behov for en moderniseret lokalplan for Fuglekvarteret. Potentielle bygherrer aner pr. definition ikke, hvad der kan lade sig gøre. Små lokalplaner, kommuneplan, lokale ønsker og be-varingsinteresser stritter vildt mod hinanden. Ellers ender vi op med en masse hovsa-lokalplaner.*

*Bispebjerg Lokaludvalg har derfor haft en samlende lokalplan for Fuglekvarteret med bevarende elementer højt på vores ønskeliste i flere år. Herved kunne ambulancesitua-tioner som denne undgås. En sådan plan er allerede gennemført for Provstevejskvar-te-ret. Lokaludvalget genfremsender om nogle måneder et forslag til overførelsessagen om udarbejdelse af en sådan lokalplan.*



**Bispebjerg**  
LOKALUDVALG

Bispebjerg Lokaludvalg  
Rentemestervej 76  
2400 København NV

EAN-nummer  
5798009800275

[www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk/](http://www.bispebjerglokaludvalg.kk.dk/)