

Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K

Østerbro den 22 marts 2006

Klage

I medfør af planloven og lov om miljøvurdering anmodes Naturklagenævnet om at træffe afgørelse i en sag, som behandles af Københavns Kommune. Baggrunden for anmodningen er følgende:

Rosenvængets Grundejerkomité repræsenterer ejere af ejendomme i kvarteret Rosenvænget på det indre Østerbro. Komiteens medlemmer er både villaejere, ejerforeninger og virksomheder med tilknytning til kvarteret.

Rosenvængets Allé ApS, v/ eneejer og direktør Hans Henrik Kondrup (i det følgende Hr. Kondrup) er ejer af ejendommene beliggende Rosenvængets Allé 32 og Rosenvængets Allé 34-38 med et grundareal på i alt ca. 5.826 m². Hr. Kondrup ønsker at nedrive den eksisterende bebyggelse på ejendommene og opføre ca. 4.100 m² etagebyggeri til boligformål.

De to ejendomme er en del af Rosenvænget, som er en af det indre Østerbros vigtigste grønne oaser. Kvarteret bruges daglig af beboere på hele Østerbro til rekreative formål, hundeluftning med videre. Rosenvænget er karakteriseret ved et antal villaer hovedsagligt opført i perioden 1860 – 1880 af blandt andre guldaldermalere som PC Skovgaard og Wilhelm Marstrand. Opførelsestidspunktet er bemærkelsesværdigt, da det gør Rosenvænget til Danmarks ældste villakvarter. Derudover var mange af den tids førende skikkelser tilknyttet Rosenvænget, jf. eksempelvis Louise Heiberg, som boede i kvarteret og H.C. Andersen som jævnligt kom hos flere af familierne i Rosenvænget. Området blev allerede i 1942 fundet bevaringsværdigt i en grad så man gennemførte Byplan nr. 7 for at holde fast i kvarterets præg. Byplan 7 blev dengang tinglyst på samtlige ejendomme i Rosenvænget.

Byplan 7 indeholder i afsnit B.2 en meget kort tekst og har som bilag en ganske uklar skitse, som tyder på at man i 1942 forventede de to bygninger på Rosenvængets Allé 32 og 34-38 nedrevet og etagebyggeri opført i et omfang, som kun meget løst er defineret i Byplan 7. Til stor nytte for kvarteret Rosenvænget blev nedrivningen aldrig gennemført og de to bygninger på Rosenvængets Allé 32 og 34-38 har derfor fået lov

til at blive stående. De to bygninger medvirker i dag som vigtige elementer i kvarteret Rosenvænget, og er afgørende vigtige for at fastholde kvarterets kvaliteter.

Hr. Kondrups planer har vakt stor opsigt på det indre Østerbro og beboere i området – både i og udenfor Rosenvænget - har iværksat en række initiativer for bevarelse af villaerne. Der er blandt andet indsamlet 3.100 underskrifter mod nedrivningerne, afholdt demonstration, lavet lobbyarbejde og givet møde på Københavns Kommune når det var relevant.¹

Københavns Kommune har på sin side arbejdet meget målrettet sammen med Hr. Kondrup med henblik på at fremme byggesagen. Kommunen har blandt andet selv lavet skitser eller tegninger til projektet og Stadsarkitekten har ved flere lejligheder i pressen udtrykt sig til støtte for en nedrivning, herunder udtalt sig negativt om de nedrivningstruede villaers bevaringsværdighed.

I den forbindelse har både initiativgruppen ”Bevar Rosenvænget” og Rosenvængets Grundejerkomité overfor Københavns Kommune ved foretræde på møder i de relevante udvalg fremsat ønske om miljøvurdering i forbindelse med behandlingen af lokalplanen.

Komiteen har særligt gjort gældende at Byplan 7 for så vidt angår spørgsmålet om nedrivning af de to villaer (afsnit B.2) er utidssvarende, uklar og i strid med Kommuneplanen.

For det første er Byplan 7, B.2 er utidssvarende fordi den har nået en alder af mere end 60 år. Byplanens forudsætning om nedrivning af de to villaer må antages blandt andet at have været båret af bolignoden i tiden omkring 2. verdenskrig og helt sikkert ikke aktuelle hensyn, som for eksempel ønsket om en hel og levende by med sine historiske kvarterer og bygningsværker intakte. Siden de omfattende nedrivninger i af gammel boligmasse i København i 1960’erne og 1970’erne har man indset de enorme værdier af kulturel og miljømæssig art der ligger gemt i de gamle kvarterer. Denne øgede forståelse og ønskerne til en miljømæssig beskyttelse eksemplificeres af beskyttelserne af kvarterer som Kartoffelrækkerne og Brumleby.

For det andet er Byplan 7 som nævnt uklar. Byplan 7 indeholder ganske få sætninger og en rudimentær skitse som meget uklart viser at der i 1942 var planer om et nedrive de to villaer og at noget andet skulle træde i stedet.

For det tredje er Byplan 7, B.2 i strid med den Kommuneplan der blev vedtaget for Københavns Kommune i 2001. Kommuneplanen kender nemlig hele Rosenvænget bevaringsværdigt. Byplan 7, B.2 (men ikke resten af Byplan 7) er i strid med Kommuneplanens bestemmelse om bevaringsværdighed, og afsnit B.2 må derfor betragtes som bortfaldet. Bevaringsværdigheden understreges i øvrigt også af Byskabsatlas 2003 for Indre Østerbro, hvor der af side 5 fremgår:

”De to villaområder Rosenvænget og Krausesvejområdet ligger som reminiscenser fra tiden før Østerbros udbygning, strukturelt veldefinerede og værdifulde pusterum i den

¹ Se nærmere www.bevar-rosenvaenget.dk

eller tætte bebyggelse.” og ”Disse særlige enklaver af villa- og rækkehusbebyggelse rummer kvaliteter, som må fastholdes og understøttes i den videre planlægning, ...”.

Formålet med Byskabsatlassene, som udkom i 2003, blev dengang motiveret med følgende²:

”Med udgivelsen præsenteres samlet en overordnet dimension i kommunens arkitekturpolitiske bestræbelser. Baggrundsmaterialet har til formål dels at øge bevidstheden om byens overordnede fysiske og arkitektoniske kvaliteter dels at fungere som værktøj i forskellige sammenhænge:

- I forhold til kommune- og bydelsplanlægning
- Ved udarbejdelse af lokalplaner og behandling af enkeltsager
- I dialogen mellem byens borgere og politikere ”

I øvrigt har kulturmiljørådet for København udtalt sig til støtte for en miljøvurdering, særligt motiveret i det forhold at der er vigtige arkitektoniske- og kulturarvsinteresser på spil.

Komitéen vil derudover påpege at Københavns Kommune i høj grad har opfordret og medvirket til Hr. Kondrups projekt. Komitéen frygter derfor at Københavns Kommune på usagligt grundlag vil tage hensyn til Hr. Kondrups forventninger for at Kommunen kan undgå et muligt erstatningskrav fra Hr. Kondrup. Til belysning af denne problemstilling vedlægges kopi af korrespondance mellem Hr. Kondrups advokat og Kommunen.

Derudover henvises til at Kommunens politikere åbenbart svæver i den vildfarelse at Hr. Kondrup har ret til at nedrive, jævnfør citat fra behandlingen af sagen i Teknik og Miljøudvalgets møde den 25. januar 2006 :

Jesper Schou Hansen (V) afgav følgende bemærkning: "Venstre så gerne, at villaerne var bevaret – men anerkender ejers ret over grunden."

Københavns Kommune bør om ikke andet sørge for at de relevante beslutningstagere – politikerne – er gjort bekendt med at Hr. Kondrup ikke i kraft af sit ejerskab til grundene har krav på at nedrive villaerne og at hverken eventuelle krav om erstatning eller Hr. Kondrups forventninger om at blive meddelt nedrivningstilladelse kan tillægges vægt i sagsbehandlingen.

Naturklagenævnet anmodes således om at træffe følgende afgørelser:

1. at lokalplanforslaget ”Rosenvængets Allé” er i strid med det overordnede plangrundlag, og at
2. der skal tilvejebringes en miljøvurdering før behandlingen af lokalplanforslaget ”Rosenvængets Allé” kan gennemføres, og at
3. Københavns Kommune må bortse fuldstændigt fra Hr. Kondrups berettigede eller uberettigede forventninger til sagens udfald på baggrund af Kommunens tidligere ageren i sagen herunder mulige opfordring til at købe ejendommen Rosenvængets Allé 32.

² <http://www3.kk.dk/Aktuelt/Presse/Pressemeddelelser/Arkiv/2003/Pressemeddelelser%202003/-%20juni/Juni/ByskabsAtlas%20Koebenhavn%202003.aspx>

Rosenvængets Grundejerkomité
c/o Niels Ulrik Ottesen
A. L. Drewsens Vej 2, st.
2100 København Ø

Komitéen anmoder om at denne klage tillægges opsættende virkning, således at Københavns Kommune ikke kan fortsætte behandlingen af Lokalplanforslaget ”Rosenvængets Allé” eller Hr. Kondrups ansøgning om nedrivningstilladelser / byggetilladelse før Naturklagenævnet har taget stilling.

P.v.a.
Rosenvængets Grundejerkomité

Jørgen P. Bansler
Formand

Niels Ulrik Ottesen
Medlem af komitéen

Henvendelser vedrørende denne sag bedes rettet til

Niels Ulrik Ottesen
A. L. Drewsens Vej 2, st.
2100 København Ø
Telefon: 22 43 35 38

Vedlagt:

1. Byplan 7
2. Indstilling til møde den 9. marts 2006 i København Borgerrepræsentation vedrørende Lokalplanforslag ”Rosenvængets Allé”
3. Byskabsatlas i uddrag
4. Lokalplanforslag ”Rosenvængets Allé”
5. Korrespondance i uddrag, Hr. Kondrup til Københavns Kommune
6. Vedtægter for Rosenvængets Grundejerkomité