

Vedr.: Høringssvar vedr. forslag til lokalplan “Aldersrogade Øst”.

Som ejer af h.h.v. Aldersrogade 6 A og 6B skal vi hermed fremkomme med vores høringssvar til lokalplanforslag “Aldersrogade Øst”.

Området ved Vibenshus Runddel har de seneste år undergået en meget stor forandring delvist drevet af Vibenshus Runddel Metro station, der har gjort området til et egentligt bydelscentrum.

Det gamle industribyggeri er i dag væk til fordel for tættere og højere kontorbebyggelse. Bl.a. Galle & Jessens fabrikker og skorstenen med de hoppende frøer er væk til fordel for moderne bebyggelse. Senest har ATP ryddet det meste af en karré ved Jagtvej 169 og 171 for at skabe rum til et domicilbyggeri på op til 34 meters højde lige overfor vores bygninger

Det forekommer derfor mærkværdigt, at netop vores (små) bygninger nu skal tillægges særligt betydning og bevaring. Det er åbenbart noget som er sket i takt med, at kommunen løbende har tilladt ganske omfattende ændringer i kvarteret, og det kan alene ses som et forsøg på at “redde” de sidste tavlige og forsømte stumper af det industrikvarter, der var engang. Vi føler lokalplanen er resultatet af kommunenes måske dårlige samvittighed over at have tilladt nedrivningen af Jagtvej 169 og 171 med henblik på, at ATP opfører en bygning i 34 meters højde. Det er en helt vild massiv bebyggelse, som vores bygninger nu ligger klemt inde mellem, og den nye byggeri vil være alt dominerende for området, og vores små bygninger vil alligevel “drukne” i det samlede arkitektoniske indtryk af bybilledet.

Vores 2 bygninger, som lokalplanforslaget omhandler er særdeles nedslidte og ugenede til at blive bevaret. Vi har i mange år haft et ønske om at nedrive dem, da løbende omkostninger til vedligeholdelse, og påkrævede modernisering overstiger de mulige lejeindtægter.

Energimæssigt er bygningerne særdeles energitunge, og er som følge heraf tildelt energimærke G, der som bekendt er den dårligst mulige. Allerede nu er energimærkning noget vi kan mærke har stor betydning for udlejningen. I fremtiden må man forvente, at lejere stiller endnu større krav til lokalernes energiforbrug, og fra landspolitisk side har det endvidere været på tale med tiden at indføre forbud mod udlejning af de dårligst isolerede bygninger. Lignende forbud ses i allerede i andre europæiske lande.

Med den foreslåede lokalplan er det ikke muligt at nedrive bygningerne og opføre noget mere energimæssigt tidssvarende. Det vil ligeledes ikke være muligt at foretage en effektiv energirenovering af facaderne med ekstra udvendig isolering. Isolering indvendig fra er ikke muligt, da begge bygninger allerede i dag døjer med dårligt indeklima, skimmelp problemer osv. som med sikkerhed bliver forværret med en indvendig isolering, der teknisk set frarådes af alle eksperter.

Begge bygninger har kælder, som allerede nu er kraftigt udfordret af problemer med vandindtrængen i.f.b.m. de hyppige kraftige regnskyl og skybrud, vi desværre har set mange flere af de seneste år. Det vil være umulig uden urimelig stor investering at klimasikre de pågældende kældre. Indtrængende vand og fugt er begyndt at sætte sine spor i facaderne og ydervægge.

Klima- og enegimæssigt er det derfor helt forkert at vedtage en lokalplan, som forhindrer nedrivning og opførelse af noget mere tidssvarende.

En anden ikke uvæsentlig problemstilling er i øvrigt støjen fra Lyngbyvej, der slår ind i karreen ved vores bygninger, hvilket giver store støjgener for beboerne i karreens østlige ende. Disse boliger har i forvejen store støjgener fra Lyngbyvej på ydersiden af karreens facader, og kunne derfor have stor glæde af, at karreen blev lukket til med et nybyggeri på vores ejendom.. Når ATP's store domicilbyggeri bliver taget i brug, vil trafikken og støjen blive endnu mere genererende for beboerne.

Vi har siden 2021 arbejdet på et projekt med udvikling af hele området Aldersrogade 6, som udover de 2 bygninger omfattet af lokalplanforslaget ligeledes omfatter den røde bygning. Vi har afholdt mange mødet med forvaltningen om projektet, som udover kontor omfatter hotel.

I den ønskede form har projektet imidlertid ikke fundet opbakning i de indledende møder med forvaltningen, men dermed ikke sagt at projektet ikke kan tilrettes efter kommunens ønsker. Men med vedtagelse af lokalplanen er projektet i praksis udelukket.

Projektet viser med tydelighed vores hensigter og underbygger blot vores ovenstående bemærkninger angående, at de pågældende bygninger er utilsvarende og på ingen måder bevaringsværdige når henses til deres meget dårlige forfatning og vedligeholdstilstand.

Med vedtagelsen af lokalplanen må det forventes, at vi desuagtet vil søge om dispensation til nedrivningen, således som der lægges op til i bestemmelsernes § 5 stk. 3 pkt. b). Det vil næppe komme som en overraskelse for os, hvis vi efterfølgende får afslag til nedrivningen. Vi skal i den forbindelse allerede nu tage forbehold for, at vi vil rejse en sag under planlovens § 49 og kræve kommunen overtager bygningerne/ejendommene mod erstatning. Et sådanne krav vil blive rejst med den argumentation, at vi i fremtiden, jfr. ovenfor, vil få svært ved at gennemføre nødvendige energibesparende tiltag og moderniseringer og dermed udleje bygningerne til samme leje, som kan opnås for nybyggerier. I en salgssituation vil det på tilsvarende vis påvirke prisen kraftigt i nedadgående retning, når der er forbud mod nedrivning. I langt de fleste tilfælde er det som bekendt billigere at bygge nyt fremfor at renovere gamle nedslidte og utidssvarende bygninger.

Med tiden er der stor risiko for, at bygningerne vil stå tomme uden lejere og så vil de formentlig blot stå og forfalde, som det er set så mange andre steder i byen gennem tiderne, hvor det ikke har været muligt at finde lejere til forældede og nedslidte bygninger.

Som grund- og bygningsejer er det en helt grundlæggende hovedregel, at man har en ret til at nedrive eksisterende bygninger. Som grund- og bygningsejer har man en naturlig interesse i at pleje, udvikle og optimere sin investering. Det sker mange gange ved, at man bygger nyt, og det er også på den måde, vi generelt i samfundet har højnet standarden i vores bygningsmasse til gavn for lejere og ejere. Når man fra politisk side vil pålægge nogle enkelte bygningsejere en så vidtgående begrænsning i udnyttelsen af en ejendom som et nedrivningsforbud er, så skal der være ualmindelige gode grunde til det. Det er på ingen måder vores opfattelse, at der i denne sag kan findes så stærke og gode argumenter.

Hvis vores argumenter her finder genlyd hos kommunen, er vi er klar til i samarbejde med kommunen at finde den bedste løsning på en modernisering og udvikling af hele området

Aldersrogade 6 (incl. den røde bygning). Det vil kunne gavne området på langt sigt og sikre at bydelen får et sidste løft.

Om muligt vil vi meget gerne have foretræde for Teknik- og Miljøudvalget for at uddybe vores synspunkter.

Med venlig hilsen

K/S Althor

Niels Fennet

Direktør og indehaver