

# Bygningskultur Foreningen i Lyngby-Taarbæk

Lyngby-Taarbæk Kommune  
Teknisk Forvaltning, Brand- og byggesagsafdelingen  
Rådhuset  
2800 Kgs. Lyngby

31. januar 2008

## **Vedr.: Ansøgning om tilladelse til nedrivning af Lundtoftevej 199.**

Bygningskultur Foreningen har følgende bemærkninger til ejerens ansøgning om tilladelse til at nedrive Lundtoftevej 199.

Lundtoftetoftvej 199, der er opført i 1862, er ét af de ældste huse i Lundtofte og ét af de få huse, der har overlevet i sin originale skikkelse, og som bidrager til at fortælle Lundtoftes historie i både den ældre og den nyere tid.

Bygningskultur Foreningen finder på den baggrund, at ejendommen i høj grad er bevaringsværdig, og er ikke enig i, at ejendommen er i en så ringe stand, at det kan begrunde en nedrivningstilladelse.

Advokatfirmaet Bech-Bruun konkluderer i et notat af 29. november 2007 udarbejdet for Lyngby-Taarbæk Kommune, at Lundtoftevej 199 er i så dårlig tilstand, at ejeren kan kræve, at kommunen skal overtage den. Advokatfirmaet vurderer endvidere, at det ikke er usandsynligt, at taksationsmyndighederne vil nå frem til, at grundens markedsværdi er 3-3,5 mio. kr, men at der herfra skal fratrækkes nedrivningsomkostninger på skønsmæssigt 500.000 kr. Ejeren kan derimod ikke få erstatning for forventede dækningsbidrag for en bebyggelse af ejendommen eller forventet avance ved eventuelt videresalg af byggeprojektet.

Bech-Bruun konklusion er således, at ejeren har krav på, at kommunen overtager ejendommen, og at erstatningen vil være på ca. 3 mio. kr. under forudsætning af, at ejendommen som byggegrund med ret til at bygge et tofamilieshus har en værdi på ca. 3,5 mio. kr, og at nedrivningsomkostningerne er på ca. 500.000 kr. Den ryddede grund har derfor en nettoværdi på 3 mio. kr.

Det fremgår af Bech-Bruuns notat, at ejeren har anslået, at en istandsættelse af huset vil koste 1,5 mio. kr. Det vil sige, at kommunen efter overtagelse af ejendommen for ca. 3 mio. kr. og efter en istandsættelse for ca. 1,5 mio. kr. skal kunne sælge huset for 4,5 mio. kr. for ikke at lide tab.

I betragtning af prisniveauet på ejendomme i kommunen, er der næppe nogen tvivl om, at kommunen enten vil kunne sælge grunden med det bevaringsværdige hus for 3 mio. kr. eller den istandsatte ejendom for væsentligt mere end 4,5 mio. kr. Da kommunalbestyrelsen endvidere har besluttet, at der kun kan opføres et enfamilieshus på grunden, er grundens nettoværdi mindre end 3 mio. kr.

Ejerens ønske om nedrivningstilladelse har ifølge notatet fra advokatfirmaet Bech-Bruun været baseret på en ejendomsmæglererklæring, som ejerens advokat har indhentet. Ifølge denne erklæring har grunden en handelsværdi som byggegrund på 3-3,5 mio. kr og efter opførelse af et tofamilieshus vil ejendommens værdi udgøre 10-11 millioner. Omkostningerne ved at opføre et tofamilieshus vil efter ejerens overslag andrage 4,4 mio. kr., og erstatningskravet ved kommunens overtagelse af

ejendommen er herefter opgjort til 5,6 mio. kr. (10 mio. kr. med fradrag af opførelsesomkostningerne på 4,4 mio. kr.).

Disse forudsætninger er bortfaldet med kommunalbestyrelsens beslutning om, at der ikke kan opføres et dobbelthus på grunden, idet nedrivningstilladelsen er betinget af, at nybyggeri opføres med en udformning og et materialevalg, svarende til den nuværende bebyggelse på ejendommen.

Bygningskultur Foreningen anmoder på den baggrund kommunalbestyrelsen om at meddele afslag på ansøgningen om nedrivningstilladelse, både fordi en bevaring af Lundtoftevej 199 økonomisk set slet ikke vil være dyrere end en nedrivning og opførelse af et nybyggeri svarende til den nuværende bebyggelse, og fordi det herved er muligt at bevare en historisk bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen, og som i høj grad bidrager til at fortælle Lundtoftes historie gennem snart 150 år.

Med venlig hilsen



Annette Hartung (formand)  
Fortunparken 34, 2800 Kgs. Lyngby  
Tlf: 4587 4824  
E-mail: [mail@bygningskultur-ltk.dk](mailto:mail@bygningskultur-ltk.dk)