

**Fra:** [Borgmesteren TMF](#)  
**Til:** [REDACTED]  
**Cc:** [FRH-JOURNAL TMF](#)  
**Emne:** VS: HASTEANMODNING OM § 14 FORBUD EFTER PLANLOVEN MOD NYBYGGERI OG NEDLÆGGELSE AF UNIKKE BILLEDKUNST-ATELIERER  
**Dato:** 21. august 2018 08:55:15  
**Vedhæftede filer:** [Paragraf 14 forslag.docx](#)  
[WA Holckehus.docx](#)

---

Ninna og Stine: til orientering  
FRH: til journalisering

Kh Helle

**Fra:** Jesper E [REDACTED]  
**Sendt:** 20. august 2018 22:00  
**Til:** Borgmesteren TMF <BORGMESTEREN@tmf.kk.dk>; Borgmesteren Kultur <Borgmesteren@kff.kk.dk>; TMF (tmf@tmf.kk.dk) <TMF@tmf.kk.dk>; KFFKP KFF <KFF@kff.kk.dk>; kaspar [REDACTED]>; Carl Krull [REDACTED]>; maria wandel [REDACTED]>; Rasmus Bro [REDACTED]>; Anette Birck [REDACTED]>; mona kielland [REDACTED]>; Jesper Egevang [REDACTED]>  
**Emne:** HASTEANMODNING OM Â§ 14 FORBUD EFTER PLANLOVEN MOD NYBYGGERI OG NEDLÆGGELSE AF UNIKKE BILLEDKUNST-ATELIERER

Kære Ninna Hedeager Olsen og Niko Grünfeldt

Tillad os at fremsende til jeres videre vurdering og formidling hasteanmodning om paragraf 14 forbud efter, samt artikel Planloven mod nybyggeri og nedlæggelse af 13 billedkunst-atelierer i Holckehus bag Rådhuset (Vester Voldgade, Dantes Plads, H.C. Andersens Boulevard, Stormgade) midt i kulturaksen i centrum af Indre By.

Vedlagt skriftlig anmodning om forbud og notat om paragraf 14 forbud i forhold til den aktuelle byggesag, der er under behandling i Teknik- og Miljøforvaltningen, samt artikel fra Weekendavisen om sagen.

Med venlig hilsen

På vegne af  
Kunsten i Holckehus og Beboerforeningen Holckehus

Kaspar Bonnén  
Carl Krull  
Maria Wandel  
Rasmus Bro  
Anette Birck  
Mona Kielland

Jesper Egevang



Kaspar Bonnén  
Carl Krull  
Maria Wandel  
Rasmus Bro  
Anette Birck  
Mona Kielland  
Jesper Egevang

## Laila Madsen

---

**Fra:** Borgmesteren TMF  
**Sendt:** 21. august 2018 08:54  
**Til:** Borgmesteren TMF; Stine Hald Larsen  
**Cc:** FRH-JOURNAL TMF; Louise Johannsen; Birthe Lien  
**Emne:** VS: Hasteanmodning om paragraf 14 forbud efter Planloven mod nybyggeri og nedlæggelse af 13 125 år gamle billedkunst-atelierer bag Rådhuset  
**Vedhæftede filer:** Paragraf 14 forslag.docx; WA Holckehus.docx  
**Kategorier:** Susanne

Ninna og Stine: til orientering  
FRH: til journalisering

Kh Helle

**Fra:** Jesper E [REDACTED]  
**Sendt:** 20. august 2018 22:18

[REDACTED]

**Emne:** Hasteanmodning om paragraf 14 forbud efter Planloven mod nybyggeri og nedlæggelse af 13 125 År gamle billedkunst-atelierer bag Rådhuset

Til medlemmerne af Teknik- og Miljøudvalget

Tillad os at fremsende til jeres videre vurdering hasteanmodning om paragraf 14 forbud efter Planloven mod nybyggeri og nedlæggelse af 13 billedkunst-atelieer i Holckehus bag Rådhuset (Vester Voldgade, Dantes Plads, H.C. Andersens Boulevard, Stormgade) midt i kulturaksen i centrum af Indre By.

Vedlagt skriftlig anmodning om forbud og notat om paragraf 14 forbud i forhold til den aktuelle byggesag, der er under behandling i Teknik- og Miljøforvaltningen, samt artikel fra Weekendavisen om sagen.

Med venlig hilsen

På vegne af  
Kunsten i Holckehus og Beboerforeningen Holckehus

Kaspar Bonnén  
Carl Krull  
Maria Wandel  
Rasmus Bro  
Anette Birck  
Mona Kielland  
Jesper Egevang

Holckehus, København den 20. august 2018

Teknik- og Miljøborgmester, Ninna Hedeager Olsen

Kultur- og Fritidsborgmester, Niko Grünfeldt

**Vedr.: HASTER - Forslag til nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14 mod nedlæggelse af 13 unikke 125 år gamle billedkunstner-atelierer i ejendommen Holckehus i Vester Voldgade**

**(Byggesag 712536; Matrikelnumre 243 og 244 og 246 og 245 og 247 VV, Kbh. )**

Hermed anmodes Københavns Kommune om at nedlægge forbud efter Planlovens § 14 mod nybyggeri af luksustageligheder og samtidig nedlæggelse af 13 unikke og kulturhistorisk betydningsfulde 125 år gamle billedkunstner-atelierer i ejendommen Holckehus.

Årstidernes Arkitekter har på vegne af nye ejere af ejendommen Holckehus (Vester Voldgade 86-90, Dantes Plads 2, H.C. Andersens Boulevard 33, Stormgade 35; matr. nr. 243 og 244 og 246 og 245 og 247), den amerikanske 'real estate' kapitalfond, Blackstone, hvis motto er "buy it, fix it, sell it", og det danske administrationselskab, 360North, ansøgt Københavns Kommune om tilladelse til ombygning af/nybyggeri på ejendommen, herunder nedlægning af 13 125 år gamle kunstneratelierer, hvor bl.a. Marie og P.S. Krøyer har haft atelier og bolig såvel som mange snese af andre markante danske billedkunstnere. Ateliererne har siden ejendommens opførelse huset billedkunstnere, hvilket også er tilfældet i dag. En publikation er under udarbejdelse om ejendommens kulturhistoriske betydning qua nævnte atelierer.

Ansøgningen fra Årstidernes Arkitekter vil endvidere ændre ejendommens markante bygningsarkitektoniske udtryk, herunder ejendommen helhedspræg, arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning, hvilket for bestandigt vil have konsekvenser for oplevelsen af den såkaldte kulturakses mest markante strækning mellem Glyptoteket og Tivoli på den ene side af ejendommen og Nationalmuseet og Christiansborg Slot på den anden side.

Ejendommen Holckehus er aktuelt ikke omfattet af lokalplan eller byplan. Det betyder, at netop atelierernes eksistens og kulturhistoriske betydning ikke indgår i den sagsbehandling af byggeansøgningen fra Årstidernes Arkitekter, der pt. pågår i Teknik- og Miljøforvaltningen. Det bemærkes endvidere, at det af den aktuelle sag fremgår, at ejendommens tagetage fremstår uudnyttet. Det er ikke korrekt, da en lang række billedkunstnere aktuelt anvender og siden 1893 har anvendt de 13 atelierer, der udgør langt størstedelen af etagearealet på tagetagen.

Ejer af Ny Carlberg Glyptoteket, brygger og kunstmæcen Carl Jacobsen solgte grunden til bygherren Schioldann umiddelbart forud for påbegyndelsen af ejendommens opførelse, 1891-1893. I handelen skulle angiveligt have indgået en aftale om, at ejendommens tagetage skulle indrettes med billedkunst-atelierer med henblik på at skabe ideelle udfoldelsesmuligheder for datidens og fremtidige billedkunstnere. Derfor er atelierernes lysindfald – ifølge nutidens billedkunstnere – også helt unikt.

De nuværende ejeres planer for ejendommen, herunder særligt nedlæggelsen af netop billedkunst-ateliererne, bør derfor efter undertegnedes opfattelse vurderes inden for rammerne af en lokalplan/byplan/bevarende

lokalplan for kvarteret/ejendommen for at sikre, at alle objektive forhold og alle særlige bevaringsværdige forhold inddrages i den endelige beslutning om ejendommens tagetages fremtidige anvendelse.

Nærværende henvendelse skal derfor betragtes som en **indstilling med hasteanmodning til Københavns Kommune** med henblik på at sikre, at Holckehus' fremtid og særligt ejernes planer om at ombygge ejendommen med henblik på etablering af luksuslejligheder på bekostning af dels billedkunstner-ateliererne, og dels ejendommens helhedsvirkning mv., vurderes på et oplyst grundlag, hvilket efter undertegnede opfattelse vil forudsætte et **§ 14 forbud efter Planloven, jf. omstående notat, og en heraf afledt (bevarende) lokalplanproces**.

Undertegnede og de mange kunstnere, der aktuelt udøver deres virke i ateliererne, står naturligvis til rådighed for yderligere oplysninger og eventuelle møder med henblik på yderligere at belyse sagen, ligesom ejendommens beboere og billedkunstnere står til rådighed, hvis en fremvisning ønskes.

Der vedlægges artikel fra Weekendavisen.

Med venlig hilsen,

På vegne af

Kunsten i Holckehus og Beboerforeningen Holckehus

Kaspar Bonnén

Rasmus Bro

Carl Krull

Maria Wandel

Anette Birck

Mona Kielland

Jesper Egevang

## Planlovens § 14 og den aktuelle sag om Holckehus

I henhold til planlovens § 14 kan Københavns Kommune – administrativt og/eller ved beslutning i Borgerrepræsentationen – nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en (bevarende) lokalplan.

Bestemmelsen giver mulighed for ved et konkret forbud at hindre byggeri eller (midlertidigt) afvise en byggeansøgning, som faktisk er i overensstemmelse med den gældende planlægning, men som Københavns Kommune kræver indstillet, indtil kommunen gennem en lokalplanlægningsproces har haft lejlighed til at vurdere og fastlægge, hvordan rammerne for byggeri eller ændring af nuværende anvendelse mv. fremadrettet skal være i det pågældende område og i den pågældende ejendom, herunder under hensyn til det pågældende områdes eller den pågældende ejendoms helt særligt kulturhistoriske betydning.

Formålet med § 14 bestemmelsen er at sikre, at alle forhold af betydning for almenvellet og offentligheden i dag og fremover inddrages i vurderingen af en konkret byggeansøgning. Det vil i den aktuelle byggesag om Holckehus sige, hvorvidt man finder det rigtigt dels at nedlægge stadigt anvendte 125 år gamle billedkunstner-ateliefer, fordi en udenlandsk kapitalfond under mottoet "buy it, fix it, sell it" ønsker at kapitalisere på Københavns kulturhistoriske værdier ved at indrette luksusboliger til en lille privilegeret gruppe i byen og dels at ændre ejendommens arkitektoniske særpræg og helhedsvirkning.

Planlovens § 14 giver således kommunen lejlighed til at *fastfryse* den fysisk faktiske situation, dvs. beskyttelse af de eksisterende 13 125 år gamle ateliefer, mens det overvejes og afgøres, om der skal etableres et nyt plangrundlag, som kan have betydning for mulighederne for at gennemføre den aktivitet, der er anmeldt eller søgt om tilladelse til; i den aktuelle situation Årstedernes Arkitekters ansøgning på vegne af den amerikanske "real estate" kapitalfond, Blackstone, og dets danske administrationsselskab, 360North, om at nedlægge de oprindelige kunstnerateliefer med henblik på etablering af luksuslejligheder. Årstedernes Arkitekters ansøgning er aktuelt under behandling i kommunen på vegne af ejerne.

Et forbud efter planlovens § 14 indstiller således forholdene, herunder den aktuelle sagsbehandling af ansøgningen/ansøgningerne fra Årstedernes Arkitekter på vegne af ejer, mens Københavns Kommune vurderer, om der er behov for at foretage planmæssige ændringer.

Det er således den aktuelle ansøgning om nedlæggelse af billedkunstner-atelieferne, som er den konkrete anledning til, at Københavns Kommune opfordres til at se nærmere på lokalplanforholdene for kvarteret og ejendommen, fordi kommunen med denne henvendelse bliver opmærksom på, at der kan være et behov for at gennemføre lokalplanlægning i det pågældende område og/eller for den pågældende ejendom.

Et § 14 forbud vil indebære, at tilladelsen til nedlæggelse af billedkunstner-atelieferne og nybyggeri af luksuslejligheder på en af kvarterets mest markante ejendomme ikke kan gennemføres.

Når det nye plangrundlag er tilvejebragt – hvilket skal ske inden for tolv måneder – skal Årstedernes Arkitekters ansøgning på vegne af Blackstone og 360 North vurderes på baggrund af det nye plangrundlag.

En § 14 proces betyder altså ikke, at der er truffet endelig beslutning i forhold til Årstedernes Arkitekters ansøgning. Nedlæggelsen af et forbud i den pågældende sag er således heller ikke et afslag på byggeansøgningen og dermed nedlæggelsen af de 13 ateliefer, men en beslutning om, at anmeldelsen først vil blive behandlet, når kommunen har vurderet, om der er behov for at tilvejebringe et ændret plangrundlag for området og/eller ejendommen.

Selve beslutningen om at nedlægge et forbud efter planlovens § 14 er derfor heller ikke på nogen måde erstatningsudløsende for Københavns Kommune.

Forbuddet kan nedlægges enten administrativt eller af Borgerrepræsentationen og har retsvirkning fra det tidspunkt, hvor der er truffet endelig beslutning herom.

Når forbuddet er nedlagt, skal arbejdet på at tilvejebringe et forslag til lokalplan påbegyndes. Der skal være løbende fremdrift i lokalplanprocessen, og § 14-forbuddet skal tinglyses på den berørte ejendom.

Lokalplanlægningsprocessen skal resultere i et forslag indenfor et år.

**Holckehus.** En amerikansk kapitalfond og en ejendomsspekulant gør ende på 125 års dansk kunsthistorie i privat regi. Marie og P. S. Krøyer var de første af en perlerække af billedkunstnere frem til i dag, men nu skal der være luksuslejligheder.

### Kunstnerne skal ud

Af Poul Pilgaard Johnsen

ET unikt kulturhistorisk miljø midt i København med 13 billedkunst-atelierer, der har eksisteret på privat basis i 125 år, er i fare for at forsvinde. Den amerikanske ejendomsgigant Blackstone, der opererer under mottoet *Buy it, fix it, sell it*, vil via det danske joint venture-selskab 360North nedlægge ateliererne og i stedet indrette luksus-taglejligheder.

Selskabet har for nylig købt ejendommen Holckehus, som ligger mellem H. C. Andersens Boulevard, Vester Voldgade, Stormgade og Dantes Plads, og har allerede sendt en ansøgning til Københavns Kommune for at få tilladelse til ombygningen. Af ansøgningen fremgår det ikke, at et af formålene med ejendommen siden opførelsen i 1892 netop har været at give arbejdsplads til kunsten.

Mindst 74 kunstnere har siden dengang arbejdet i de højloftede og nordvendte atelierer med sublimt dagslys, og blandt perlerækken af navne finder man blandt andet ægteparret Marie og P. S. Krøyer, der flyttede ind som de første, Agnes og Harald Slott-Møller, Kristian Zahrtmann, der havde sin berømte malerskole her, H. E. Brendekilde, Emil Nolde og i nyere tid Jens Birkemose og Peter Bonnén.

En række af de nuværende beboere og lejere, Kaspar Bonnén, Maria Wandel, Carl Krull og Rasmus Kloster Bro, har i sidste uge henvendt sig til politikerne i kommunens teknik- og miljøudvalg i et forsøg på at bremse planerne. Det er i ellefte time, for af korrespondancen mellem kommunens embedsmænd og ejendomsselskabet fremgår det, at forvaltningen som udgangspunkt ikke er imod projektet.

HOLCKENHUS blev opført i årene 1891-93 af den indflydelsesrige bygherre Nikolai Albert Schioldann efter tegning af arkitekten Albert Smidth. Den imponerende bygning i fransk stil fik navn efter Holcks Bastion, der fandtes her indtil sløjfningen af det københavnske voldanlæg. I sin ansøgning om byggetilladelse i juni 1891 anmodede arkitekten på Schioldanns vegne om tilladelse til – udover almindelige lejligheder på de andre etager – også at indrette atelierer i tagetagen, og det ønske blev imødekommet af myndighederne.

Ifølge en overleveret fortælling var det bryggeren Carl Jacobsen, der havde stillet det som en betingelse for at sælge grunden til Schioldann, at der også skulle være kunstner-atelierer. Historien kan dog ikke bekræftes af dokumenter, og måske var det bygherren selv, der havde en særlig veneration for kunsten. I hvert fald er det et faktum, at Schioldann også etablerede atelierer i sin egen selvtegnede og selvopførte ejendom på Gammel Kongevej på Frederiksberg.

Den store ejendom var opdelt i flere matrikler, og med tiden fik den flere ejere, men ateliererne bestod. Nogle af kunstnerne boede selv i Holckehus, mens andre udefra lejede sig ind i de seks meter høje rum i tagetagen for at kunne arbejde her.

Med den nuværende ejer, 360North, er hele Holckehus igen samlet under én ejer, og nu skal der nye boller på suppen. Firmaet er tæt forbundet med den amerikanske kapitalforvalter Blackstone, der på få år har opbygget en ejendomsportefølje på flere milliarder kroner i Danmark.

Ifølge en artikel tidligere i år i mediet Insidebusiness er den konkursramte ejendomsspekulant Nils Jansson via sine døtre medejer af 360North. Blackstone arbejder således sammen med Jansson, der var storkunde i den krakkede Eik Bank og havde nære forbindelse til flere andre af finanskrisens helt store ejendomsspekulanter, herunder Martin Klüts og Kenneth Schwartz Thomsen, som flittigt handlede ejendomme indbyrdes. Akkurat som de fleste af sine samarbejdspartnere gik Jansson konkurs både personligt og med sin koncern.

PLANERNE om at nedlægge atelierne i Holckehus er et chock for kunstnerne, som arbejder der, men også for de tidligere ejere. En stor del af ejendommen tilhørte fra midten af 1980'erne en familiefond med Tage Nørgaard og hans bror for bordenden, og de gjorde sig ingen forestillinger om, at kunstnerne skulle ud, da de ved udgangen af 2017 solgte til ejendomsselskabet Norden. Men selskabet solgte straks ejendommen videre til de nye ejere.

"Jeg står helt fremmed over for det, der sker nu. Vi regnede da med, at det skulle fortsætte som under alle tidligere ejere," siger Tage Nørgaard og tilføjer:

"Lejligheder i tagetagen? Det er absurd! Det er synd, meget synd, for huset er jo bygget til kunstnere. Ellers havde man da aldrig indrettet atelierer ved husets opførelse. Mens vi ejede det, overvejede vi ikke et sekund at inddrage ateliererne, for der har jo været kunstnere altid. Det er i allerhøjeste grad et kulturhistorisk tab, og stod det til os, var det her aldrig sket. Det er noget mærkelig noget, for det har jo aldrig været meningen med Hockehus."

Argumentationen anfægter dog ikke 360 Norths CFO (økonomidirektør, red) Morten Kornerup: "I dag er det kun ejendommens beboere, der har adgang til ejendommen og ikke offentligheden. Hverken for kunstnermiljøet eller københavnere er derfor tale om et tab ved, at tagetagen bliver sat i stand og gjort til lejebolig til glæde for flere familier. Ønsker en kunstner at leje sig ind, kan vedkommende stadig gøre det og arbejde i atelier-lignende rammer, som der ikke ændres på," siger han.

I sit skriftlige svar kommer direktøren ikke ind på, om kunstnere så også vil have råd til at leje en af de attraktive atelier-lejligheder. Til gengæld fastslår han:

"Vi mener, at man bør udvikle København ved at udnytte de kvadratmeter, der allerede er i de smukke bygninger frem for at plastre byen til med grimme hovsa-løsninger, der ikke passer til den byggestil, der kendetegner byen og gør den internationalt berømt og anerkendt. Det vil være en udvikling som man må gå ud fra også kunstnermiljøet værdsætter."