



Besvarelse vedrørende nedrivningssag på Hejrevej 5

Bispebjerg Lokaludvalg har den 3. november 2025 henvendt sig til Teknik- og Miljøudvalget om nedrivningssagen på Hejrevej 5, der fremgår af "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget" på aflæggerbordet til udvalgsmødet den 3. november og 24. november 2025. Efter ønske fra Line Barfod (Ø) har forvaltningen udarbejdet svar på spørgsmål stillet af Bispebjerg Lokaludvalg.

Spørgsmål

Medlem af Borgerrepræsentationen Line Barfod (Ø) har den 3. november 2025 stillet følgende spørgsmål til Teknik- og Miljøforvaltningen:

- 1) Hvornår skal sagen senest rejses for at der evt. kan udstedes §14-forbud?
- 2) Hvis Teknik- og Miljøudvalget ikke gør noget, vil der så alligevel kunne stilles krav til, hvad der skal bygges?

Bispebjerg Lokaludvalgs foreslår følgende i deres henvendelse:

- 3) At der, hvis der gives nedrivningstilladelse, også stilles krav om, at genopbygning af facaden ud mod Hejrevej i høj grad matcher det eksisterende FODAFTRYK med diverse spring i højde/drøjde og tilbagebagerik fra fortov – men selvfølgelig i en version, der lever op til nutidens regler.
- 4) At man overvejer kun at give nedrivningstilladelse til bygninger, der er brandskadede.
- 5) At man fastholder, at der fortsat skal være erhverv af en slags på grunden.
- 6) At man overvejer muligheden for at stille krav om genbrug af materialer.
- 7) At denne sag bør være det, som gør, at man nu tager hul på den bevarende lokalplan for Fuglekvarteret, som blev besluttet maj 2025.

Svar

Ad. 1) Fristen for at løfte sagen på Hejrevej 5 med henblik på at nedlægge et §14-forbud er ifølge "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget" den 24. november 2025.

Ad. 2) Hvis Teknik- og Miljøudvalget ikke gør noget, skal ny bebyggelse godkendes på baggrund af en helhedsvurdering efter

13-11-2025

Sagsnummer i F2
2025 - 248

Dokumentnummer i F2
226321

Sagsnummer i eDoc
2025-0004562

bygningsreglementet (BR18). Med helhedsvurderingen skal forvaltningen blandt andet sikre, at bebyggelsens omfang og højde svarer til det sædvanlige i området og at den nye bebyggelse ikke giver anledning til indblik- og skyggegener. Omfanget af friarealer og parkering kan fastlægges på baggrund af Kommuneplan 2024. Bebyggelsens placering kan kun reguleres i meget begrænset omfang, mens udseende og materialevalg ikke kan reguleres.

Ad. 3) Det er der ikke hjemmel til at stille krav om, medmindre der nedlægges § 14-forbud.

Ad. 4) Der er ansøgt om at nedrive alle bygninger på grunden. Forvaltningen har ikke hjemmel til at begrænse en nedrivningstilladelse til bygninger, der er brandskadede. Hvis der er ønske om at bevare nogle af bygningerne vil det kræve, at der nedlægges et §14-forbud til de pågældende bygninger.

Ad. 5) Forvaltningen kan med hjemmel i planlovens § 12, stk. 3 sikre, at anvendelsen er i overensstemmelse med Kommuneplan 2024, hvor ejendommen ligger i et C2-område, der kan anvendes til boliger, serviceerhverv og kollektive anlæg. Boligandelen skal udgøre mellem 40 og 75 % af etagearealet. Det kan ikke sikres, at der fortsat vil være erhverv på ejendommen, da den fremtidige anvendelse kan være en kombination af boliger og kollektive anlæg.

Ad. 6) Forvaltningen kan ikke stille krav om genbrug af materialer i en nedrivningstilladelse eller byggetilladelse.

Ad. 7) Politikerne kan beslutte at igangsætte den bevarende lokalplan for Fuglekvarteret i forbindelse med evt. nedlæggelse af et § 14 forbud. Et § 14 forbud kan ikke være længere end ét år, og et lokalplanforslag må offentliggøres inden for fristens udløb. Dette vurderer forvaltningen som kort tid til et så omfangsrigt område.

Forvaltningen har modsat Provstevej kvarteret fået en del henvendelser fra grundejere, der har henvendt sig om ønske for udvikling indenfor afgrænsningen af den kommende bevarende lokalplan for Fuglekvarteret. En lokalplan med forskellige bygherrer, der ønsker byggemuligheder vil komplicere lokalplanprocessen, fremfor en lokalplan med det formål at udpege bygninger til bevaring.

Svaret er offentligt tilgængeligt på Teknik- og Miljøudvalgets dagsorden til "Liste over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget" på aflæggebordet.

Lena Kongsbach
Vicedirektør



Vedrørende nedrivning af Hejrevej 5

Kære Teknik- og Miljøudvalg

Vi er netop blevet opmærksomme på, at nedrivning af Hejrevej 5 og Svanevej 8 indgår i nedrivningslisten, som ligger på aflæggerbordet til jeres møde mandag den 3. november.

Det er selvfølgelig ærgerligt, når en bygning brænder, og særligt når der er tale om en stor og markant bygning som denne. Nederst i brevet har vi indsat lidt historik.

2. november 2025

Der har altid været industri eller andet erhverv her, indtil bygningen blev overtaget af developere.

Vi kender bygningen ganske godt, og har været på rundvisning inviteret af en af de tidligere developere, der erhvervede grunden for nogle år siden. Den developer, der købte grunden kort før branden, kender vi dog ikke.

En af vores bekymringer er, at denne interessante og meget store erhvervsbygning rives ned og erstattes af en tam skotøjsåske med 100 ungdomsboliger.

Bispebjerg foreslår, at man i forbindelse med tilladelsen til nedrivning træffer nogle beslutninger:

Bispebjerg Lokaludvalgs forslag til beslutning:

1. At der, hvis der gives nedrivningstilladelse, også stilles krav om, at genopbygning af facaden ud mod Hejrevej i høj grad matcher det eksisterende FODAFTRYK med diverse spring i højde/drøjde og tilbageryk fra fortov - men selvfølgelig i en version, der lever op til nutidens regler (begrundelse følger).
2. At man overvejer kun at give nedrivningstilladelse til bygninger, der er brandskadet.
3. At man fastholder, at der fortsat skal være erhverv af en slags på grunden.
4. At man overvejer muligheden for at stille krav om genbrug af materialer.
5. At denne sag bør være det, som gør, at man nu tager hul på den bevarende lokalplan for Fuglekvarteret, som blev besluttet maj 2025.

Center for Stab
Sekretariatet for
Bispebjerg
Lokaludvalg

Nedenfor bygningens udseende før branden.



Herunder er bygningen, som den fremstår efter branden. Den øverste etage med den ikoniske mastekran er væk. Man bemærker, at der ikke er forsøgt afdækning af den resterende bygning i forhold til vind og vejr. Sidebygningen (til venstre i billedet) synes ikke brandskadet.



Grunden er sam-matrikuleret med Svanevej 8. Her er der kun parkeringsplads, som branden har ikke haft nævneværdige konsekvenser for (se næste side).

Bilag: Historien om Hejrevej 5,- udtog fra Københavns Museums kortlægning af kulturarv i Fuglekvarteret.

I 1905 opførte Nørrebro Maskinsnedkeri for snedkermestrene Jensen og Sørensen på dette sted en toetages fabriksbygning med snedkerværksted og tørrerum, samt en 1-etages kontorbygning, med skure og retirade. Arkitekten var Kalsbøll Knudsen. Kontorbygningen lå mod nordskellet, hvor der bagerst var hestestald. Det er grundlaget for bygningskomplekset, men er siden blevet ændret flere gange.

I 1915 havde Schous Fabrikker lager på matriklen med kemikalier med bl.a. soda og potaske. Funktionen som kemikalielager beholdtes, men allerede året efter er A/S Dansk Kemikalieforretning at finde på bygningstegninger. Samme år i 1916 overtager Chr. Bostrøm, der er ejer af Læder-Industri Export, bygningerne. I begyndelsen af 1920'erne har værktøjsmaskinfabrikken Præcision maskinværksted i fabriksbygningen, og der foretages ombygninger.

I 1931 er det Nørrebro Dampvaskeri, der forhøjer kontorbygningen, som ligger mod nordskellet langs Hejrevej og giver bygningen sit aktuelle volumen.

Sidst i 1960'erne flytter Nørrebro Dampvaskeri ud og i stedet er det firmaet Frederik Fiedler (der forhandler boligtekstiler engros og beskæftiger ca. 40 mennesker), som overtager og indretter bl.a. showroom og lager i det tidligere vaskeri. Svanevej 8, der blev opført som beboelse sidst i 1800-tallet, nedrives.

I 1974 rykkede Selandia Radio ind og ombyggede.

I 1992 var det tømrer- og snedkervirksomheden P. Winther Jespersen A/S, der anførtes som ejer, og deres logo ses på flere af facaderne (eksempelvis kan det ses på det sidste foto ovenfor). Efter deres ophør var bygningerne sæde for et arkitektfirma, indtil det blev overtaget af developere.



D. 1.5.43 udsættes bygningerne for sabotage. Nørrebro Dampvaskeri arbejder for Værnemagten ved at vaske og rense uniformer. Luntten på sprængladden gik ud inden ladningen detonerede, og der opstod derfor en mindre brand, men selve eksplosionen udeblev.



LISTE OVER NEDRIVNINGSSAGER TIL TEKNIK- OG MILJØUDVALGET 3. november 2025

Listen indeholder følgende sager:

- Nedrivning og forhøjelse af byhuse (besluttet af TMU den 20. september 2021).
- Nedrivning af ejendomme beliggende i områder, der i Kommuneplan 2019 er udpeget som kulturmiljøer (besluttet af TMU den 10. august 2022).
- Nedrivning af ejendomme i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade.
- Nedrivning af ejendomme, der er udpeget i projektet 'Byens Sjæl' (besluttet af TMU den 19. december 2022).
- Nedrivning af ejendomme i Fuglekvarteret i Bispebjerg (besluttet af TMU den 26. maj 2025).

RAMMER

- Ejendommene på nedenstående liste er ikke omfattet af forbud mod nedrivning. Eneste mulighed for at forhindre nedrivning er et § 14-forbud efter planloven, hvorefter der skal udarbejdes en bevarende lokalplan.
- Der skal tages udgangspunkt i den eksisterende ejendom, og i hver sag skal der foretages en konkret vurdering af muligheden for nedlæggelse af et §14 forbud.
- Et forbud mod nedrivning har konsekvenser for ejers muligheder på ejendommen. Det kan ikke afvises, at et forbud i nogle tilfælde kan have økonomiske konsekvenser for kommunen i form af mulige retssager og erstatningsansvar.

HVAD ER ET BYHUS

- Med byhus menes mindre, enkelte bygninger, der optræder i bymæssig sammenhæng og er med til at sætte præg på gadebilledet eller den bymæssige bebyggelsesstruktur, fx lavere husbebyggelse i et område, der ellers er præget af karrébebyggelse.
- Byhusene skal være af en vis alder, dvs. opført før 1950.

HVAD ER ET KULTURMILJØ

- Kulturmiljøer udpeges i Kommuneplanen. Et kulturmiljø er et afgrænset område, som har en særlig og historisk sammenhæng i byudviklingen.

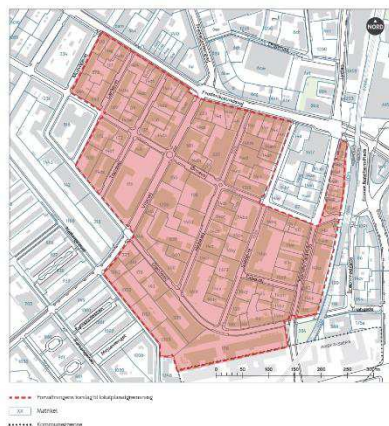
BYUDVIKLINGSOMRÅDERNE VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

- I efteråret 2022 igangsættes arbejdet med ny planlægning for området. Sager i området vil fremgå af listen i en tidsbegrænset periode indtil lokalplanen foreligger. Områderne er afgrænsede og rødskraveret på nedenstående kortudsnit.



FUGLEKVARTERET I BISPEBJERG

- Teknik- og Miljøudvalget har i maj 2025 besluttet, at der skal udarbejdes lokalplan for området. Sager i området vil fremgå af listen i en tidsbegrænset periode indtil lokalplanen foreligger. Området er afgrænsede og rødskraveret på nedenstående kortudsnit.



Sager med byhuse

Sags.nr.	Adresse – sagens indhold
Nova sagsnr. S2025- 6657	Jyllingevej 12 og 14, Vanløse – Forvaltningen har den 13. august 2025 modtaget anmodning om forhåndsdialog. Ansøger ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse på de to ejendomme og opføre ny bebyggelse som ungdomsboliger på grundene. Til forhåndsdialogen har ansøger oplyst, at de undersøger mulighederne for sam-matrikulering af de to matrikler (matr.nr. 1495 og 1496 Vanløse, København) til én ejendom. Der har i 2023 været ansøgt om en planmæssig vurdering af ejendommene ifm. opførelse af etageboligbyggeri til familieboliger. Vurderingen forholder sig kun til byplanen og servitut, som ejendommene er omfattet af. Der er til forhåndsdialogen udarbejdet tegningsmateriale i skitseform, der viser to stokbebyggelser i 3 etager med svalegange. Bygningerne er placeret hhv. langs med Egelykkevej og på langs af matriklerne. Bygningerne vil dermed fremstå med gavl mod Jyllingevej. Frist: 24. november 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen og stand. - Eksisterende bygninger er opført i 1936 og er SAVE vurderet i kategori 6. - Ansøger har ikke oplyst hvilken bygningsmæssig tilstand bygningerne står i. Bygningerne fremstår umiddelbart i ok tilstand. - Bygningerne er oplyst til at være anvendt til erhverv i stueetagen og bolig på 1. sal/tagetagen. Lokalplan og Kommuneplan 2024 - Ejendommene er omfattet af byplan nr. 32 "Slotsherrensvej" og gældende romertalsservitut IV3750. De indeholder bebyggelsesregulerende bestemmelser. Forvaltningens vurdering

	- Bygningerne er opført i 2 etager og afsluttet med et mansardtag. Bygningerne indpasser sig den øvrige eksisterende bebyggelse langs Jyllingevej og udgør også en afslutning på de byhuse der placerer sig langs den sidste strækning af Jyllingevej mod krydset ved Slotsherrensvej og Bellahøjvej. Langs den ene side af Jyllingevej har bebyggelsen en tættere og mere bymæssig karakter, set i forhold til det bagvedliggende villakvarter. Bygningerne er med deres etageantal og dominerende tagform med til at markere overgangen mellem karrébebyggelsen på den ene side af Jyllingevej og det tæt-lave boligområde bestående af fritliggende villabebyggelse på den anden side. Det er forvaltningens vurdering, at de to bygninger er med til at bidrage med en mindre skala i gadebilledet. Udefra ser bygningen ikke umiddelbart ud til at være misligholdt eller nedslidt og forvaltningen vurderer derfor ud fra de få oplysninger forvaltningen har, at renovering vil være muligt.
	Billeder af ejendom Billede af eksisterende forhold i dag. Jyllingevej 12-14, set fra vest. Ansøgers foto set fra vej KK-kort - nærområde Ansøgers projekt

Sager i Fuglekvarteret

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
S2025-8329	Hejrevej 5, København NV - Forvaltningen har den 9. oktober 2025 modtaget en ansøgning om nedrivning af alle bygninger på ejendommen. Bygningerne brændte den 27. september 2025. Ifølge ansøger så er bygninger så brandskadede, at de ikke kan genopføres. Det er ikke oplyst, hvad der fremover skal opføres på grunden. Frist: 24. november 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Bygning nr. 1: - Opført i 1890 og har en middel bevaringsværdi (SAVE 5). - Bygning står i BBR som bygning til kontor, handel og lager på 817 m². Bygning nr. 2: - Opført i 1904 og har en middel bevaringsværdi (SAVE 5). - Bygning står i BBR som værksted på 137 m². Bygning nr. 3: - Opført i 1941 og har ingen fredningsværdi. - Bygning står i BBR som værksted på 24 m². Bygning nr. 5:

- Opført i 1993 og har ingen fredningsværdi.
- Bygning står i BBR som bygning til produktion på 6 m².

Bygning nr. 6:

- Opført i 1993 og har ingen fredningsværdi.
- Bygning står i BBR som udhus på 13 m².

Ovennævnte bygninger indeholder ikke boligarealer.

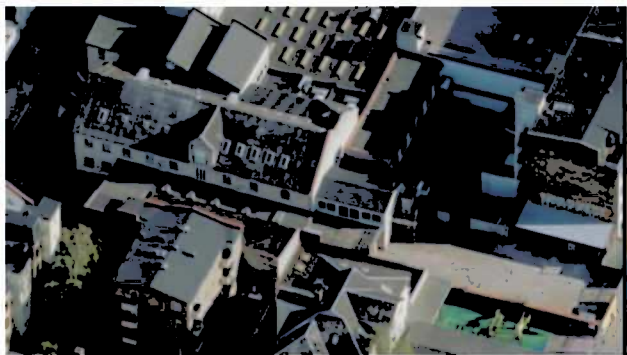
Lokalplan og Kommuneplan 2024

- Ejendommen er omfattet af det område som har fået udarbejdet en startredegerelse for en kommende lokalplan benævnt "Hejrevej".
- Ejendommen er omfattet af det område hvor der er en lokalplan på vej for Fuglekvarteret.
- Ejendommen er i forhold til kommuneplanen beliggende i et område for boliger og serviceerhverv (C2-område).

Forvaltningens vurdering

- I startredegerelsen "Hejrevej" fra 2020 blev det anbefalet, at dele af Hejrevej 5 blev bevaret. Der blev dog aldrig lavet en lokalplan, da grundejer droppede planerne for et kommende projekt.
- Ifølge ansøger samt ved visuel besigtigelse udefra af forvaltningen er bygningerne nu så brandskadede, at det bliver svært at genopføre dem, hvorfor forvaltningen anbefaler at nedrivningen godkendes.

Billeder af ejendom



HEJREVEJ 5, BYGNINGERNES PLACERING. BYGNINGEN SET FRA SYD MOD NORD

KORTUDSNIT AF OMRÅDET (BBR).

Sager i kulturmiljøer

Ingen nye sager

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Ingen nye sager

Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

Ingen nye sager