



Oversigt over sager vedr. nedrivning af ejendomme til Klima-, Miljø- og Teknikudvalget den 17. august 2026

Klima-, Miljø- og Teknikudvalget har (4. oktober 2021 og løbende) tilkendegivet, at forvaltningen skal orientere udvalget om bestemte sager vedr. nedrivning af ejendomme. Formålet er at give udvalget mulighed for at løfte en sag til politisk behandling og tage stilling til, om den pågældende bygning skal bevares.

Ejendommene på oversigten er ikke omfattet af forbud mod nedrivning. Den eneste måde at forhindre nedrivning er et § 14-forbud efter planloven. Derefter har forvaltningen et år til at udarbejde en bevarende lokalplan for ejendommen. I hver sag skal der foretages en konkret vurdering af muligheden for at nedlægge et § 14-forbud.

Tidsperspektivet har væsentlig betydning, hvis forvaltningen skal nedlægge et §14-forbud for at bevare bygningen. Af hensyn til sagens videre behandling fremgår der en frist for at løfte en sag til politisk behandling. Forvaltningen fortsætter sagsbehandlingen efter fristen, medmindre sagen løftes. Hvis sagen først løftes efter fristens udløb, kan der derfor være truffet en afgørelse, og sagen kan ikke længere behandles politisk. Fristen er fastsat af hensyn til byggesagsbehandlingstider og ansøgers behov for afklaring.

Det skal bemærkes, at et forbud mod nedrivning kan have konsekvenser for ejers muligheder med ejendommen, og det kan i nogle tilfælde føre til økonomiske konsekvenser for kommunen, såsom potentielle retssager og erstatningsansvar.

Oversigten indeholder nedrivningssager i følgende kategorier:

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

Oversigten er kun en oversigt over de sager udvalget har ønsket at se, dvs. forvaltningen behandler flere sager om nedrivning end dem der fremgår af listen.

Lena Kongsbach
Vicedirektør

04-08-2026

Sagsnummer I F2
2026 - 529

Dokumentnummer i F2
262888

Sagsnummer eDoc
2026-0006711

Rådhussekretariatet
Rådhuspladsen 1
1550 København V

EAN-nummer
5798009809452

Nye nedrivningssager med byhuse

Ingen nye sager.

Nye nedrivningssager i Fuglekvarteret

Ingen nye sager.

Nye nedrivningssager i Kulturmiljøer

Ingen nye sager.

Nye nedrivningssager i i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Ingen nye sager.

Nye nedrivningssager i 'Byens Sjæl'

Ingen nye sager.

Forhøjelse af byhus

Toldbodgade 19A, og Toldbodgade 19B, København (S2026-4897) Forhåndsdiallog om forhøjelse af forhus og baghus. Forhuset er to etager og ønskes forhøjet med én etage med samme tagform. Forhuset er i dag godkendt til kontor erhverv og ansøger ønsker at etager over stueetagen skal anvendes til boliger. Baghuset er fire etager og ønskes forhøjet med én etage. Baghuset er i dag godkendt til kontor erhverv, men ansøger har søgt om at konvertere huset til hotel. Ansøger ønsker, at den ekstra etage skal anvendes til tagterrasse med spa-område, pool, omklædning, sauna og juice-bar i tilknytning til den ønskede hotelanvendelse på de underliggende etager. Stueetagen ønskes anvendt til fitness. Baghuset ønskes sammenbygget med eksisterende Hotel Sankt Annæ beliggende på tilstødende nabomatrikel.

Frist: 17. august 2026 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at forhindre at bygningerne forhøjes, kræver det ikke nødvendigvis at der nedlægges et §14-forbud, idet projektet skal helhedsvurderes og idet Byggelovens § 6D, stk. 1 kan anvendes, da bygningerne ligger i et område, der er udpeget som byarkitektonisk helhed i Kommuneplan 2024.

Kommuneplan, Lokalplan og SAVE-værdi

Forhus og baghus er i kommuneplanen udpeget som en del af byarkitektonisk helhed. Det fremgår af retningslinjer for byarkitektoniske helheder, at om- og tilbygning samt nybyggeri ske under hensyntagen til at bevare områdernes arkitektoniske kvalitet og helhedspræg. Ved bygningsmæssige ændringer, der skønnes nødvendige for at fastholde en god brugsværdi eller følger af lovgivningsmæssige krav (tilgængelighed, energiforbrug, indeklima etc.), skal der tages særlige hensyn til en tilpasning til bebyggelsens arkitektoniske kvalitet og helhedspræg.

Forhuset er desuden udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen med en SAVE-værdi 3 (høj). Baghuset har en SAVE-værdi 4 (middel). Begge huse fremstår i god stand.

Husene er ikke beskyttet eller reguleret i en lokalplan.

Forhus

Forhuset blev tegnet i 1856 af arkitekten Hans Christian Tybjerg (1815-1879), der både tegnede Toldbodgade 19 og 21 for D. E. Funchs Eddikebyggeri. Grunden i Toldbodgade tilhørte tidligere den kongelige maltmølle. Bygningen var oprinde-

ligt en 2-etages rødstens forhus med mønstermuring (nu overmalet), brede vinduer og kviste og ved siden af nabohuset, et klassicistisk 4-etagers beboelseshus. Huset ligger i facaderække i randbebyggelsen i Toldbodgade, og forhusene mod Toldbodgade fra Sankt Annæ Plads og Nyhavn er karakteriseret ved overvejende at udgøre bevaringsværdige og fredede ejendomme. Forhusene i husrækken udgør i øvrigt 3, 4 og 5 etager.

Baghus

Baghuset er opført i 1800 (FBB) og har en SAVE-værdi 4, da huset synes tilbygget og renoveret siden. Baghuset er i 4 etager og med en ensidig taghældning og ligger i en tæt bebygget sammenhæng i matrikelstel mod matr.nr. 65, og ca. 1,5-5 m fra matr.nr. 57a og 56, Sankt Annæ Øster Kvarter. De tilstødende primære bygninger er i 3, 4 og 5 etager.

Historik vedr. hotelanvendelse

Selve anvendelsen af baghuset til hotel har været på orienteringslisten til KTU, "*Oversigt over sager vedr. konvertering fra bolig og erhverv til hotel*" den 16. marts 2026. Klima-, Miljø- og Teknikudvalget besluttede ikke at hæve spørgsmålet om anvendelse til hotel i baghuset på adressen Toldbodgade 19B til politisk behandling jf. referat fra KTU-møde den 16. marts 2026.

Forvaltningens vurdering

Forhus

Der er fremsendt facadeopstalter af forhusets gårdfacaden til forhåndsdialogen. Der er ikke medsendt facadeopstalter af gadefacaden, eller opstalter af den bygningsmæssige sammenhæng som forhuset indgår i. Det fremgår heller ikke hvordan nabobygningernes vinduer i gavle over forhuset, skal håndteres. Forvaltningen kan på det foreliggende grundlag ikke vurdere projektet. Dog vurderer forvaltningen at en øgning i etager vil være en væsentlig ændring af bygningens bevaringsværdige udtryk og historiske fortælling om tidligere erhvervsbyggerier i byen.

Forvaltningen har til forhåndsdialogen den 17. juni 2026 vejledt om, at en forhøjelse af forhuset kan influere på lysforhold for overforliggende bebyggelse, og at vi på det foreliggende grundlag ikke kan vurdere projektet og hvordan det er tilpasset. Ved en evt. ansøgning om byggetilladelse til udvidelse af forhuset med én etage til boliger, skal projektet helhedsvurderes efter BR18 og lysforhold vil skulle vurderes, og der ville skulle foretages en partshøring efter forvaltningsloven.

Baghus

Til forhåndsdialogen har forvaltningen vejledt om, at projektet vedr. etablering af tagterrasse med spa-område til hotel kræver byggetilladelse og skal helhedsvurderes efter BR18, og at forvaltningen umiddelbart på det foreliggende grundlag vurderer, at en tagterrasse med det viste omfang og anvendelse ikke er sædvanligt for det pågældende område, der er afgrænset af Sankt Annæ Plads, Toldbodgade, Nyhavn og Lille Strandstræde, hvor der forefindes tagterrasser, der er af mindre omfang og anden anvendelse.

Billeder af ejendom med forhus og baghus



KK-skråfoto af området og oversigtskort fra rådgivers materiale til forhåndsdialog d. 17-06-2026/sagsnr. S2026-4897.



Rådgivers fotos af forhus og baghus præsenteret ved forhåndsdialog d.17-06-2026/sagsnr. S2026-4897

Baggrund om kategorierne

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.

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

BYENS SJÆL - I 2022 har Københavns Kommune gennemført kampagnen Byens Sjæl, hvor bygninger med særlig og unik betydning for København er udpeget.

BYUDVIKLINGSOMRÅDERNE VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

I efteråret 2022 blev arbejdet med en ny planlægning for området igangsat. 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 afgrænset og rødskraveret på nedenstående kortudsnit.

Kortudsnit af Vermlandsgade/Siljangan og Fuglekvarteret

