



Besvarelse vedrørende transformationsmulighederne

Medlem af Borgerrepræsentationen borgmester Line Barfod (Ø) har den 12. december 2025 stillet følgende spørgsmål til Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen.

Spørgsmål

Hvorfor er det ikke muligt at transformere bygningen i sagen om Himmerlandsvej 8, Vanløse, der fremgår af oversigten over nedrivningssager (TMU 15.12.2025). Svaret bedes svare på mulighederne for transformation frem for nedrivning og mhp. evt. §14-sag.

Svar

Ejendommen ligger på grænsen mellem et ældre villakvarter med bygninger fra 1920'erne og en ligeledes ældre etagehus- og karrebebyggelse fra 1930'erne. Den fungerer som en slags overgang, hvor alle bygninger er af nogenlunde samme alder.

Ejendommen er omfattet af Byplan nr. 85 "Bellahøj" (bekendtgjort den 15. november 1977). Byplanen har bl.a. bestemmelser om, at anvendelsen skal være boliger samt, at der kan etableres bebyggelse i højst tre etager.

Ansøger ønsker at nedrive det eksisterende enfamiliehus for at opføre ny etageboligbebyggelse i tre etager. Den eksisterende ejendom fremstår umiddelbart slidt, men ansøger har i forhåndsdialogen ikke redegjort for, hvilken bygningsmæssig tilstand bygningen står i, herunder om ombygning er mulig.

08-01-2026

Sagsnummer i F2
2025 - 248

Dokumentnummer i F2
234327

Sagsnummer i eDoc
2025-0004562



Ansøgers umiddelbare skitse af nyt projekt fra forhåndsdialog

Overordnet kan forvaltningen oplyse, at bygningen på Himmerlandsvej 8, umiddelbart vurderes som bevaringsværdig. Den betragtes som et godt og tidstypisk eksempel på sin tids arkitektur med gode hovedproportioner og enkle, markante detaljer. Bygningen, der fremstår som en villa-lignende konstruktion, blev opført i 1920, og har været vurderet med en SAVE-værdi på 4 siden den oprindelige vurdering i 1994. Det vurderes umiddelbart, at transformationsmulighederne er begrænsede, uden at bevaringsværdierne forringes pga. bygningens enkle arkitektur og sluttede bygningskrop.

Hvis udvalget beslutter, at der skal nedlægges et § 14 forbud, vil forvaltningen vurdere, om et forbud kan begrundes planlægningsmæssigt. Forvaltningen vil i den forbindelse vurdere, om ejendommen er bevaringsværdig. I givet fald vil vurderingen kunne danne grundlag for en planlægningsmæssig begrundelse for nedlæggelse af et § 14-forbud med henblik på udarbejdelse af en bevarende lokalplan.

Forvaltningens besvarelse er afgivet med forbehold for, at en nærmere udredning vil ske ved udarbejdelse af en evt. § 14-indstilling.

Svaret lægges på som bilag til punktet Aflæggerbordet på udvalgets dagsorden til den 26. januar 2026.

Karsten Biering Nielsen
Vicedirektør



Oversigt over nedrivningssager til Teknik- og Miljøudvalget 15. december 2025

Oversigten 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 oversigt er ikke omfattet af forbud mod nedrivning. Eneste mulighed for at forhindre nedrivning er et § 14-forbud efterplanloven, 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.

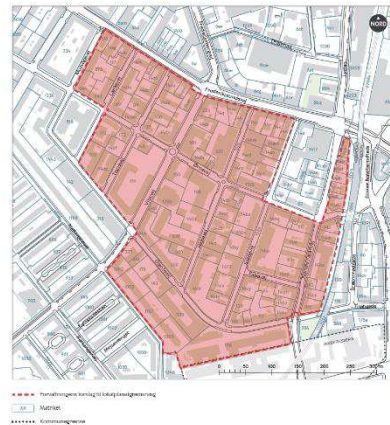
BYUDVIKLINGSOMRÅDERNE VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

- 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.

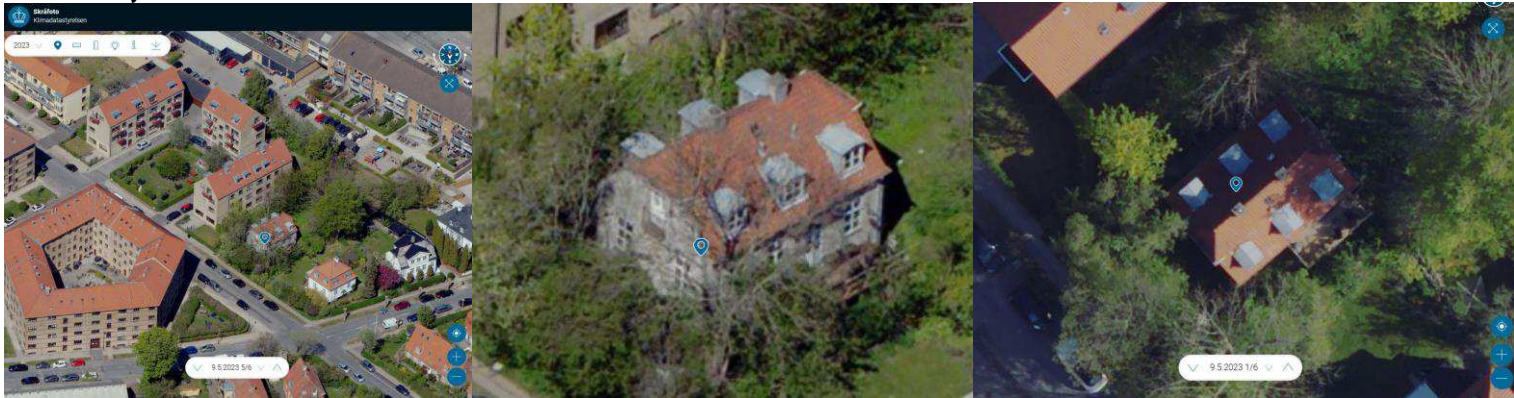


FUGLEKVARTERET I BISPEBJERG

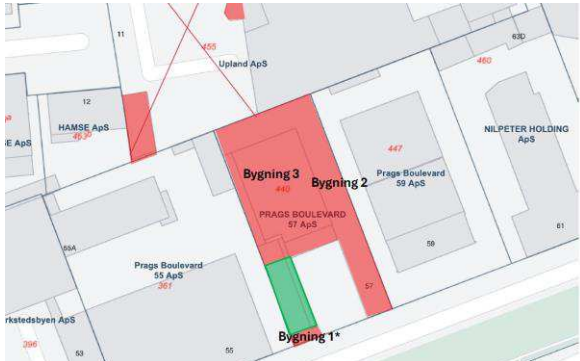
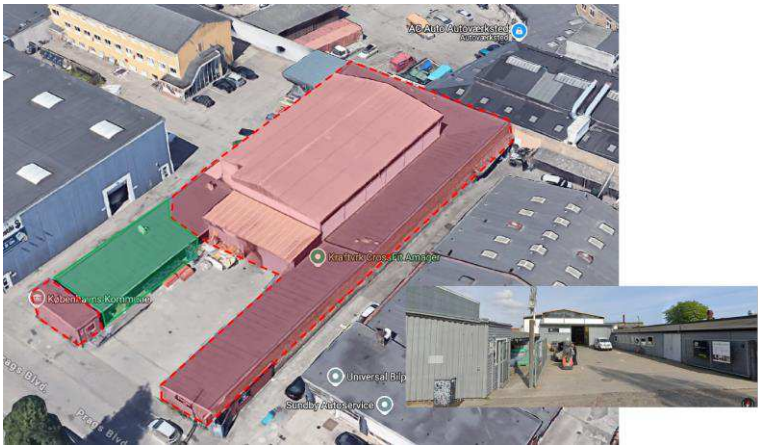
- Teknik- og Miljøudvalget har i maj 2025 besluttet, at der skal udarbejdes lokalplan for området. Sager i området vil fremgå af listen i en tidsbegrænset periode indtil lokalplanen foreligger. Området er afgrænsede og rødskraveret på nedenstående kortudsnit.



Sager med byhuse

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
Nova sagsnr S2025- 8946	Himmerlandsvej 8, Vanløse - Forvaltningen har den 28. oktober 2025 modtaget anmodning om forhåndsdialog. Ansøger ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse på ejendommen og opføre ny boligbebyggelse i 3 etager. Frist: 26. januar 2026 - Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen og stand - Ejendommen er opført i år 1920, og har SAVE-værdi 4 - Ejendommen fremstår slidt. - Ejendommens seneste godkendte anvendelse er beboelse, et fritliggende enfamiliehus. Lokalplan og Kommuneplan - Ejendommen er omfattet af en byplan nr. 85 "Bellahøj", bekendtgjort den 15. november 1977. Forvaltningens vurdering - Ejendommen er placeret i et område med blandede bygningstypologier, med overvægt af beboelsesejendomme i 3- 4 etager. Bebyggelsen er omkranset af både villaer og etageejendomme. Bebyggelsen er opført i byggestilen klassicisme, velproportioneret bygning med fine detaljer udført med muret facader med valmet tegltag. Det er forvaltningens vurdering, at bygningen i sig selv ikke har en markant arkitektonisk tilknytning til andre bygninger, da den ligger klemmt mellem nyere huse, dog har den en kvalitet i dens oprindelige arkitektur, der pt. ikke er vedligeholdet, men hvor det vurderes, at renovering er muligt. Billeder af ejendom  Fotos fra KK-kort

Sager i kulturmiljøer

Sags.nr.	Adresse – sagens indhold
Nova sagsnr S2025- 5406	Prags Boulevard 57, København S - Forvaltningen har den 27. juni 2025 modtaget ansøgning om nedrivning af bygning 2 og 3. Bygning 1 er allerede nedrevet. Der er ikke ansøgt om opførelse af nyt byggeri. Frist: 26. januar 2026 – Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen og stand - Bygning 2: 1-etages lagerbygning opført i 1942 og til/ombygget i 1971. - Bygning 3: 1-etages lagerbygning opført i 1974. - Bygning 2 og 3 er begge vurderet til at have en lav bevaringsværdi med SAVE-værdi 7. - Senest godkendte anvendelse er lager og værksted. Lokalplan og kommuneplan - Ejendommene ligger i kulturmiljø "Industriområde ved Amagerbanen" i Kommuneplan 2024. - Bygningerne er ikke omfattet af en lokalplan, men der er en lokalplan på vej. Den aktuelle tidsplan fastlægger, at der offentliggøres et lokalplansforslag i sensommeren 2026, og den endelige lokalplan forventes bekendtgjort i begyndelsen af 2027. Forvaltningens vurdering - Ansøger har ikke redegjort for standen af bygningerne, men umiddelbart vurderer forvaltningen, baseret på udvendige observationer, at bygningerne er i en stand, så de kan renoveres. - Umiddelbart er der ikke planer om at udpege disse bygninger som bevaringsværdige i den kommende lokalplan, hvorfor nedrivningen umiddelbart kan anbefales. Billeder af ejendom  Prags Boulevard 57 *Bemærk at det kun er en andel af bygning 1. Det med grønt markerede er nedrevet.  Prags Boulevard 57 alle 3 bygninger. Bygning 1, der er farvet med grønt, er allerede nedrevet, bygning 2 og 3 er markeret på kortet.

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
Nova sagsnr. S2025- 5413	Prags Boulevard 65-67 - Forvaltningen har den 27. juni 2025 modtaget ansøgning om nedrivning af bygning 1 og 2. Der er ikke ansøgt om opførelse af nyt byggeri. Frist: 26. januar 2026 - Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen og stand - Bygning 1: Sammenbyggede bygninger, der består af 1-etages garagebygning med kontor, en 2-etages hestestald, en lagerbygning og lukket del af vognskur, et hønseshus, et kaninbur og åbent vognskur, der er opført i 1942/1944 og ombygget i 1963. - Bygning 2 er en 1-etagers bygning (en pølsevogn) opstillet i 1989/1990. - Bygning 1 er vurderet til at have en lav bevaringsværdi med SAVE-værdi 6. Bygning 2 (pølsevogn) er uden bevaringsværdi. - Senest godkendte anvendelse for bygning 1 er værksted/erhverv/ industri og for bygning 2 er det erhverv/restaurant/café. Lokalplan og kommuneplan - Ejendommen ligger i kulturmiljø "Industriområde ved Amagerbanen" i Kommuneplan 2024. - Bygningerne er ikke omfattet af en lokalplan, men der er en lokalplan på vej. Den aktuelle tidsplan fastlægger, at der offentliggøres et lokalplansforslag i sensommeren 2026, og den endelige lokalplan forventes bekendtgjort i begyndelsen af 2027. - Bygning 2 (pølsevogn) er påskønnet i "Byens sjæl". Bygning adskiller sig fra andre bygninger i området ved at have en særlig udsmykning/arkitektur Forvaltningens vurdering - Ansøger har redegjort for at standen af bygning 1 er dårlig. Der er ikke redegjort for standen af bygning 2 (pølsevogn). Umiddelbart vurderer forvaltningen, baseret på udvendige observationer, at bygningerne er i en stand, så de kan renoveres. - Umiddelbart er der ikke planer om at udpege disse bygninger som bevaringsværdige i den kommende lokalplan, hvorfor nedrivningen umiddelbart kan anbefales. Billeder af ejendom  Prags Boulevard 65- Bygning 1-etages garagebygning med Kontor, en 2 etages hestestald, en lagerbygning og lukket del af vognskur, et hønseshus, et kaninbur og åbent vognskur.  Prags Boulevard 67- Bygning 2: Bistro Trekanten- Pølsevogn

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Ingen nye sager

Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

Ingen nye sager

Sager i Fuglekvarteret

Ingen nye sager