

Nedrivningssager

Lena Kongsbach, Vicedirektør
Klima-, Miljø- og Teknikforvaltningen



16. marts 2026

Hvad er nedrivningssager?

- Sager hvor ejer ønsker at nedrive en ejendom.
- 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.

Nye nedrivningssager med byhuse

Jernbane Alle 51 (sagsnr. S2025-9548) - Nedrivning af Jernbane Allé 51 sker med henblik på en efterfølgende udvidelse af den eksisterende dagligvarebutik på Jernbane Alle 53 og om muligt, etablering af 12 boliger på etagerne ovenover. På Jernbane Alle 51 er der registreret 1. stk. bolig.

Historik: Der har tidligere (2021) været dialog med Københavns Kommune omkring et lignende projekt, hvor der var tale om boliger i 5 etager, hvilket ikke kunne accepteres, jf. Byplan nr. 2. I det vedlagte projekt, dateret 25.04.2023, er antallet af etager reduceret, således det samlede etageantal efterlever Byplan nr. 2.

Frist: 24. februar 2025 - Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.

Fakta om bygningen og stand

- Bygningen er opført i år 1900. Fritliggende enfamiliehus fremstår i blank rød mur (1½ etage). Bevaringsmæssig værdi: Save 6. (Registreringsdato: 20-06-1994).
- Umiddelbart i OK stand, men trænger til vedligeholdelse.
- Et fritliggende enfamiliehus, godkendt til beboelse og butik.
- Stadig tilmeldt beboer på adressen.

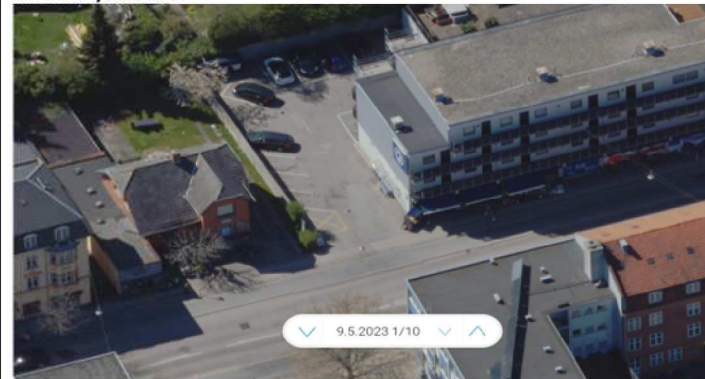
Lokalplan og Kommuneplan

- Lokalplan 546 Jernbane Allé, bekendtgjort den 20-04-2017 samt byplan Byplan 2 Jyllingevej, bekendtgjort den 09-08-1940
- Kommuneplan 2024 - Ejendommen er placeret i et område udlagt til boliger B3-område

Forvaltningens vurdering

- Bygningen er placeret tilbagetrukket fra den befærdede vej Jernbane Allé/strøggade, tæt ved Vanløse station og Vanløse torv. Området fremstår med blandede bebyggelser med boliger og butikker.
- Bygningen adskiller sig fra naboejendomme på adresserne Jernbane Allé 49 - Etageejendom opført 1907 og Jernbane Allé 47 - Kontorejendom opført 1957.
- Bygningen er beslægtet med bagvedliggende villaområde herunder bebyggelser på adresserne Brat-skovvej 2, fritliggende enfamiliehus opført 1898 og Herlufsholmvej 4, Etageejendom opført 1903.

Billeder af ejendommen



KK-kort 2023 - Eksisterende forhold

Formål og kriterier

- 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 Siljangade.
 - 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).

Overblik over proces

- Forvaltningen modtager forhåndsdialog og/eller indsendt ansøgning om nedrivning af ejendom.
- Nedrivningssagen kommer på listen til KTUs orientering (aflæggerbordet).
- Sagsbehandlingen fortsætter, mens sagen står på nedrivningslisten, men der foretages ikke høringer eller træffes afgørelser.
- KTU tager stilling til, om sagen skal løftes
 - Hvis sagen ikke løftes, orienteres ansøger og sagsbehandlingen fortsætter.
 - Hvis sagen løftes, udarbejder forvaltningen en indstilling om §14 forbud.

Hvis der træffes afgørelse om §14 udarbejder forvaltningen en bevarende lokalplan indenfor højst ét år.

Hvad er et §14 forbud?

- Et §14 forbud er et midlertidigt forbud mod et ansøgt projekt, som ellers er i overensstemmelse med plangrundlaget.
- Det er muligt at nedlægge §14-forbud, bl.a. hvis:
 - Kommunen har til hensigt at udarbejde ny lokalplan, og ny lokalplan kan forhindre projektet.
 - der foreligger planlægningsmæssige saglige hensyn, som kan begrunde forbuddet.
 - der ikke er givet byggetilladelse, VVM-tilladelse eller forhåndstilsagn.
 - ejere og brugere af ejendommen er varslet og partshørt om forbuddet.
 - afgørelsen om forbuddet ikke er i strid med retsprincipper, herunder lighedsprincippet.
 - der ikke foreligger myndighedspassivitet.
 - forbuddet ikke hindrer en eksisterende, lovlig anvendelse.

Forvaltningens rammer

- Forvaltningen bestræber sig på at informere KTU om ansøgninger om nedrivning hurtigst muligt.
- Hvis der går for lang tid, før et §14 forbud nedlægges, kan forvaltningen risikere, at der ikke kan nedlægges forbud p.g.a. myndighedspassivitet.
- Der er ikke servicemål for nedrivningssager, men forvaltningen bestræber sig på at træffe afgørelse hurtigst muligt i alle typer af sager.
- Ofte forelægges en nedrivningssag allerede ifm. forhåndsdialogen, selv om der er meget få oplysninger om ejendommens stand.

Eksempel:

Øresundsvej 21

- KTU besluttede den 8. maj 2023 at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivningen.
- Bygningen fra 1850 er et af de eneste tilbageværende huse fra den tidligere landsby Sundbyøster og har derfor en kulturhistorisk værdi.
- 30. september 2024 vedtog KTU en lokalplan, der havde til formål at bevare forhuset på Øresundsvej 21.
- Billedet er fra 2009.

Billede fra Google Maps



Eksempel: Karensbane 18

- I april 2024 modtog forvaltningen ansøgning om at nedrive en eksisterende villa og bygge nyt enfamiliehus på grunden i Valby beliggende i Forfatterkvarteret med villaer fra starten af 1900-tallet.
- 18. november 2024 besluttede TMU at nedlægge § 14-forbud med henblik på at udarbejde en bevarende lokalplan, der regulerer ny bebyggelse på ejendommen og i Forfatterkvarteret i øvrigt, samt udpeger kvarterets bevaringsværdige bebyggelser.
- Efter der vedtages ny lokalplan for området, vil bygningen kunne nedrives, og der kan opføres ny bebyggelse, under hensyn til bestemmelser i ny lokalplan.

