



LISTE OVER NEDRIVNINGSSAGER TIL TEKNIK- OG MILJØUDVALGET

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).

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 Kommuneplan 2019. Et kulturmiljø er et afgrænset område, som har en særlig og historisk sammenhæng i byudviklingen.

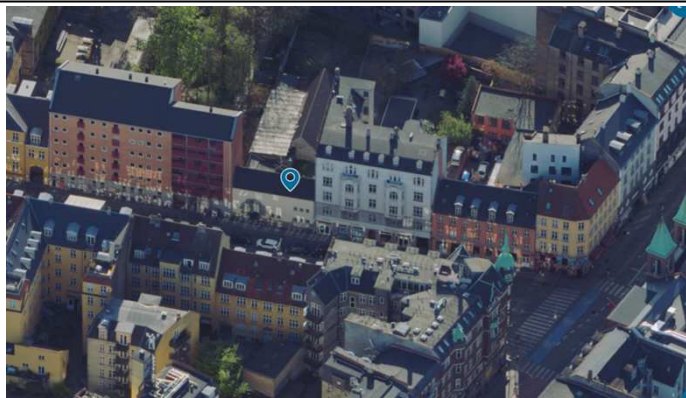
BYUDVIKLINGSOMRÅDERNE VERMLANDSGADE OG SILJANGADE

- 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.



 Kommuneplan 2019 - Byudviklingsområde, 1. del af planperioden

Sager med byhuse

Sags.nr.	Adresse - sagens indhold
S2025-2899	Fælledvej 8 – Forvaltningen har den 1. april 2025 modtaget anmodning om forhåndsdialog. Ansøger ønsker at nedrive eksisterende bebyggelse på ejendommen og opføre ny bebyggelse til og opføre ungdomsboliger eller familieboliger på grunden. Der er til forhåndsdialogen udarbejdet forskellige volumenstudier, som alle omfatter en bygning i 6 etager mod Fælledvej og derudover forskellig side- og baghusbebyggelse. Frist: 26. maj 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato. Fakta om bygningen og stand - Eksisterende bygning er opført i 1982 og er ikke SAVE vurderet. - Bygningen vurderes at være i tilfredsstillende stand - Bygningen er tom. Den er opført som daginstitution og har senest været anvendt sådan. Lokalplan og Kommuneplan 2019 - Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan. Ejendommen er omfattet af en servitut om adgangsforhold. - Ejendommen ligger i kulturmiljø "Ravnsborggadekvarteret" i Kommuneplan 2024. Forvaltningens vurdering - Bygningen er væsentligt nyere end de fleste andre bygninger i karreen. Bygningen er i 2 etager mod Fælledvej. De nærmeste bygninger i husrækken har højder, der varierer fra 3½ til 6 etager. Bygningen er med sine 2 etager med til at understrege de varierende højder i karreen og langs Fælledvej. Bygningens har en tidstypisk lukket facade med få og små vinduer. Den tillukkede facade er udsmykket med maleri og relief af keramiske høns. Det er forvaltningens vurdering, at bygningen i sig selv ikke har en arkitektonisk værdi for bevaring af kulturmiljøet. På den anden side er den lille bygning med til at understrege Fælledvejs karakter med sammensat bebyggelse i forskellige højder og fra forskellige tidsperioder. Udsmykningen giver bygningen karakter og genkendelighed.
   (Taget af forvaltningen 2025) (KK Kort 2024) (KK Kort 2023) Det første foto viser bygningens aktuelle stand udefra, mens det næste to fotos viser bygningens placering på grunden samt dens placering ift. øvrig bebyggelse i området.	

S2025-
2526

Øresundsvej 27 (baghus) – Anmodning om forhåndsdialog om nedrivning af 1-etagers bygning, så der kan opføres garager.

Frist: 19. maj 2025. Hvis udvalget eller et udvalgsmedlem ønsker at nedlægge et §14 forbud, skal sagen løftes senest denne dato.

Fakta om bygningen og stand:

- Opført i 1883 og har ingen registreret bevaringsværdi.
- Der blev givet byggetilladelse i 1933 til at etablere bageri og garage i bygningen. Bygningen har umiddelbart tidligere været anvendt som hestestald.
- Ansøger har ikke redegjort for standen af bygningen, men borgere har klaget over bygningens dårlige stand i 2013.

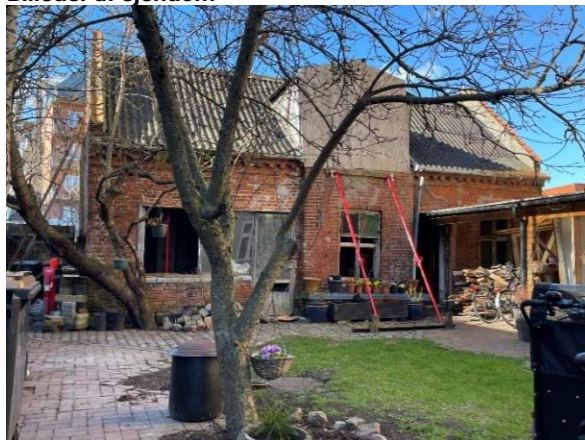
Lokalplan og Kommuneplan 2024

- Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 1196 "Lyongade", bekendtgjort den 12. december 1991. Lokalplanen tager ikke stilling til bevaringsværdig bebyggelse.
- Ejendommen er i kommuneplanen underlagt et område for boliger (B4-område)

Forvaltningens vurdering

- Forvaltningen vurderer, at bygningen er et eksempel på, hvordan man byggede og indrettede sig i København i 1800'tallet (her f.eks. med hestestald). Bygningen vurderes at have uforløst potentiale, da den adskiller sig fra den øvrige bygningsmasse ved at være en mindre, enkel bygning, der står markant i et område præget af etageejendomme og karrébebyggelse. Ud fra de originale tegninger vurderes bygningen at være opført med fine, enkle proportioner i klassicistisk stil. Dette taler for at bygningen har bevaringspotentiale. Bygningen fremstår dog i dårlig stand (se foto) og det er ikke sikkert, at det er rentabelt at renovere den.

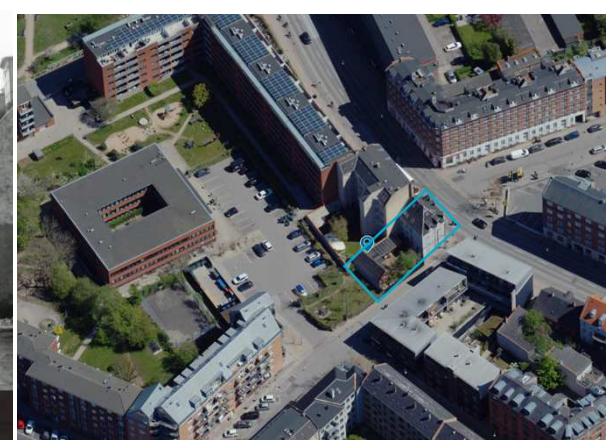
Billeder af ejendom



(Taget af forvaltningen 2025)



(Foto Kbh-billeder (1980'erne))



(KK Kort 2024)

Det første foto viser bygningens aktuelle stand, mens det næste foto viser bygningens oprindelige udtryk. Det sidste billede viser bygningens placering på grunden samt dens placering ift. øvrig bebyggelse i området.

Sager i kulturmiljøer

Ingen nye sager

Sager i byudviklingsområderne Vermlandsgade og Siljangade

Ingen nye sager

Sager udpeget i projektet Byens Sjæl

Ingen nye sager