

# Bevaringsværdige bygninger

København har en enestående koncentration af historisk og arkitektonisk værdifulde bygninger, som udgør et særligt aktiv i kommunen, og deres bevaring og udvikling varetages bl.a. gennem kommune- og lokalplanlægningen samt byfornyelsen.

## Retningslinjer:

### Bevaringsværdige bygninger

Der udpeges bevaringsværdige bygninger som anført på [denne liste](#). Kommunen må ikke meddele tilladelse til nedrivning af en bevaringsværdig bygning, før der er foretaget en offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen, og kommunen efter høringsfristen har meddelt ejeren, om den vil nedlægge forbud mod nedrivningen i henhold til planloven. Ønsker kommunen at hindre nedrivningen, kan dette kun ske ved at nedlægge et forbud efter planloven og herefter udarbejde en lokalplan med bestemmelser for bevaring af bygningen.

### Hensyn til bevaringsværdige bygninger

For at forbedre mulighederne for at opretholde og anvende bygninger, der i kommune- eller lokalplan udpeges som bevaringsværdige, skal det, som muliggjort i kommuneplanens rammer, i lokalplanlægningen sikres, at krav, der vanskeliggør bygningernes brug til såvel fortsat som ændret anvendelse, kan fraviges. Det gælder bestemmelser om boligstørrelser, rammebestemmelser om bebyggelsesprocent og friareal mv.

## Redegørelse:

### Varetagelse af bevaringsværdige bygninger

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer bestemmer, at en bygning er bevaringsværdig, når den er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen eller er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller i en byplan.

Københavns Kommune udpeger ud over i kommuneplanen bevaringsværdige bygninger i lokalplanlægningen, hvor det er muligt at foretage en afvejning af alle de faktorer, der har indflydelse på spørgsmålet om bevaringsværdighed. Hvilke bygninger, der er bevaringsværdige, fordi de er omfattet af bevaringsbestemmelser i byplan eller lokalplan, kan ses i de enkelte planer [på siden her](#).

Indenfor lokalplanlagte områder vil det være lokalplanens udpegning af bevaringsværdige bygninger, der er gældende. Kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige bygninger vil derfor ikke være gældende for bygninger, der er omfattet af en lokalplan, hvor de ikke er udpeget som bevaringsværdige. I tilfælde, hvor en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan eller byplan, træder lokalplanens bestemmelser i stedet for kommuneplanens udpegning.

I forbindelse med lokalplanlægning for et område kan kommunen foretage en konkret vurdering af bygningsmassen, hvor også bygninger, der ikke er udpeget som bevaringsværdige i kommuneplanen, kan udpeges som bevaringsværdige. Det gælder f.eks. i tilfælde, hvor bygningerne vurderes at have en væsentlig værdi for områdets egenart, eller hvor bygningerne er for nye til at være omfattet af den registrering, der ligger til grund for udpegningen i kommuneplanen.

### Bevaring og bæredygtig byomdannelse

Bevarelse af bygninger kan både tjene et bymiljømæssigt og historisk formål og samtidig være et miljømæssigt bæredygtigt valg sammenlignet med at udskifte eksisterende bygninger med nye. Selv om ældre bygninger ikke altid kan nå samme energistandard m.v. som nye og samtidig

kræver om- eller tilbygning, kan dette blive opvejet af de energi- og ressourcebesparelser, der ligger i at undgå nedrivning og nybyggeri. Der kan således være gode grunde til at søge at bevare bygninger, både de mest værdifulde og de mere almindelige. Det kan til gengæld være udfordrende at genanvende bygninger som følge af deres udformning, tilstand og tidligere anvendelse. For at fremme det bidrag til bymiljøet og den bæredygtige byomdannelse, som bevaring af ældre bygninger kan være, rummer kommuneplanens generelle rammer derfor muligheder for at fravige nogle af kommuneplanens standardiserede krav, så de ikke modvirker, at ejendomme med bevaringsværdige bygninger kan udnyttes lige så godt som andre ejendomme.

## Grundlaget for udpegning af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen

Siden 1962 har Københavns Kommune via planlægningslovgivningen udpeget bevaringsværdige bygninger. Først i bevarende byplaner og fra 1977 i lokalplaner med forskellige grader af bevaringsbestemmelser.

For at forbedre grundlaget for udpegning af bevaringsværdierne udarbejdede Miljø- og Energiministeriet i samarbejde med kommunen og lokale repræsentanter 10 bydelsatlas. Heri er foretaget en kortlægning af byens arkitektoniske kvaliteter og registrering af bygningers bevaringsværdi efter den såkaldte SAVE-metode. Bydelsatlæssene blev udsendt i perioden 1991-96 og indeholder bl.a. en enkeltvis vurdering af bygninger opført før 1940 (i nogle bydele dog før 1950 eller 1960). Siden er bydelsatlæssene suppleret med senere registreringer i forbindelse med den konkrete planlægning. Registreringen af enkeltbygningers bevaringsværdi er overført til Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger. Her findes også oplysninger om bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige af kulturministeren eller som er fredet (disse bygninger indgår ikke i kommuneplanens udpegning).

Registreringerne af bevaringsværdier er et værdifuldt grundlag for kommunens planlægning, hvor der foretages den endelige afvejning af, om en bygning skal bevares eller kan nedrives. I den konkrete sagsbehandling indgår således også en nærmere planmæssig vurdering, herunder en vurdering af værdien af den nye sammenhæng, der kan opnås efter en omdannelse af et område.

## Udpegning efter SAVE-metoden

SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment. Efter SAVE-metoden vurderes bygninger ud fra kriterier om arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Resultatet er for hver bygning sammenfattet i en vurdering inden for en skala fra 1-9, hvor kategori 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 middel bevaringsværdi og 7-9 lav bevaringsværdi.

Bygninger, der er registreret med bevaringsværdi 1-3 efter SAVE-metoden og opført frem til og med 1990 (i alt 8.629 bygninger), udpeges som bevaringsværdige i kommuneplanen. Listen over bygninger med bevaringsværdi 1-3 er udtrukket fra Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger primo marts 2024. Listen opdateres hvert fjerde år i forbindelse med revisionen af kommuneplanen. De udpegede bygninger fremgår af ovenstående liste og illustreres på nedenstående kort.

Da en stor del af SAVE-registreringerne er udarbejdet for ca. 20 år siden, er der i den forløbne periode sket nedrivning mv. af bygninger med SAVE-værdi 1-3. Disse nedrivninger er ikke i alle tilfælde registreret i Slots- og Kulturstyrelsens database, og listen over bevaringsværdige bygninger kan derfor rumme bygninger, som er nedrevet. I disse tilfælde er evt. nye bygninger på ejendommen ikke udpegede som bevaringsværdige i Kommuneplan 2024. Det skal desuden bemærkes, at det teknisk kun er muligt at vise én SAVE-værdi for et enkelte bygningsnummer, selvom det kan omfatte flere forskellige bygninger med forskellig SAVE værdi. Det kan f.eks. gøre sig gældende, når flere bygninger er sammenbyggede. I disse tilfælde vil det samlede bygningskompleks fremgå med den højeste bevaringsværdi. Der vil i den kommunale

sagsbehandling blive taget stilling til, hvordan de enkelte bygninger behandles i overensstemmelse med deres respektive bevaringsværdier.