

*Borgergade den 10. december 2025*

## **Vedrørende høring 223 – Forslag til lokalplan, kommuneplantillæg og miljørapport for Palads**

By og Land Danmark ønsker med dette svar at forholde sig til den meget omfattende transformation af Palads, som lokalplanforslaget muliggør.

### **1. En ombygning i et omfang, der reelt udgør en nybygning**

Selv om lokalplanen lægger op til, at en betydelig del af facaden bevares, er den samlede intervention så omfattende – både i højde, volumen og konstruktion – at der i realiteten er tale om en næsten total nybygning inden for og over den eksisterende struktur. Det udfordrer grundlæggende de bevaringsprincipper, som By og Land Danmark arbejder ud fra:

- Bevaring handler ikke kun om facadeprocenter.
- En bygning er en helhed – proportioner, rumlighed, volumen, materialer, samspil med omgivelserne og historisk identitet er mindst lige så centrale som facadens ornamentik.

Når den historiske bygningskrop i praksis erstattes, og kun udvalgte facadedele indgår som en slags skal, mister bevaringen sin substans.

### **2. Den markante volumeforøgelse ændrer Palads' karakter grundlæggende**

Påbygningen med flere nye etager vil markant ændre den visuelle tyngde og bymæssige fremtoning. Palads' værdi ligger netop i den lave, horisontale og næsten scenografiske tilstedeværelse i byrummet. Ved at tilføje en massiv overbygning skabes en helt anden bygningstypologi, hvor den oprindelige arkitektur reduceres til en dekorativ base. Det er en transformation, der fjerner ikke bare elementer, men den grundlæggende proportionering, som er en væsentlig del af *det bevaringsværdige*.

### **3. Risiko for tab af arkitektonisk og kulturhistorisk helhed**

Når så store dele af bygningens volumen, bærende struktur og proportioner ændres, opstår der en betydelig risiko for, at de kulturhistoriske kvaliteter, som Palads repræsenterer, ikke længere kan fastholdes som en sammenhængende helhed. Selv hvis udvalgte facader bevares, vil den samlede bygningsform, den oprindelige skala, de karaktergivende proportioner og den arkitektoniske sammenhæng blive så markant forandret, at Palads mister den særlige identitet og rolle, bygningen har haft i byens struktur. Bevaringsværdier knytter sig ikke alene til facadens udtryk, men til bygningens form, rytme og skala, dens konstruktion og dens samspil med omgivelserne. Disse grundlæggende kvaliteter risikerer at gå tabt i en transformation af det foreslåede omfang.

Palads er registreret med SAVE-værdi 2, den næsthøjeste kategori, hvilket forpligter til en særlig omhu i håndteringen af både volumen, arkitektur og interiør. En bygning i denne klasse kan ikke reduceres til en facade; dens bevaringsværdi hviler på helhed, kvalitet og originalitet. Netop

derfor er det afgørende, at de indvendige arkitektoniske kvaliteter vurderes og beskyttes på lige fod med de ydre.

Særligt bør den store hall i nyrenæssance fremhæves som et fornemt og enestående interiør, der i vid udstrækning fortsat fremstår intakt. Hallen rummer arkader med dobbelte marmorsøjler, sgraffito-dekorationer på vægge og vægfelt, et fint udformet kassetloft og en læselig rumlig struktur, der tilsammen udgør en væsentlig del af Palads' arkitektoniske værdi og bør i stedet tilbageføres, så rummet igen fremstår i sin helhed.

En transformation af den foreslåede skala vil sandsynligvis indebære så grundlæggende indgreb i bygningens indre struktur, at hallens rumlighed og karakter enten går tabt eller opløses. Dermed vil en central del af bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske betydning forsvinde — netop den betydning, som SAVE-vurderingen afspejler og som bør danne udgangspunkt for enhver fremtidig planlægning.

#### **4. Transformationens skala bør revurderes**

By og Land Danmark er ikke imod forandring eller udvikling af bevaringsværdige bygninger. Tværtimod mener vi, at transformation kan være et positivt redskab, når den sker med respekt for den arkitektoniske helhed og i et omfang, der ikke udhuler bevaringsværdien.

I dette tilfælde er indgrebets skala så omfattende, at det rejser grundlæggende spørgsmål om, hvorvidt der reelt er tale om bevaring – eller om facaden i praksis blot anvendes som et historiserende element til et helt nyt byggeri.

Vi anbefaler, at der arbejdes med:

- væsentligt mere tilbageholdte volumenændringer,
- en transformationsstrategi der respekterer den oprindelige horisontalitet,
- en bevaringsfaglig vurdering af, hvilke elementer der *skal* bevares for at opretholde helhedsværdien,
- alternative ombygningsscenerier med lavere indgrebsniveau.

#### **5. Bevaringsfaglighed bør indgå stærkere i lokalplanens grundlag**

Det foreslåede projekt illustrerer behovet for, at der i lokalplanens indledende analyser arbejdes mere dybdegående med:

- den oprindelige bygningens bevaringsværdier i helhed,
- proportionalitetsanalyser,
- vurdering af rumlige og volumetriske kvaliteter,
- vurdering af autenticitet og kontinuitet,
- samt arkitektonisk og kulturhistorisk betydning i et bredere bymiljøperspektiv.

En lokalplan der reelt tilsigter bevaring bør bygge på en helhedsorienteret kulturarvsanalyse, ikke kun et fokus på facadens synlighed.

#### **Konklusion**

By og Land Danmark anerkender ønsket om at udvikle Palads og sikre bygningens fremtidige anvendelighed. Men det foreslåede projekt indebærer en så omfattende fysisk transformation, at det i vores optik ikke længere kan karakteriseres som en bevarende indsats.

Vi anbefaler derfor, at man:

1. revurderer projektets volumen og højde,
2. prioriterer en transformationsstrategi der bevarer bygningens helhedsudtryk,
3. udvider den kulturarvsfaglige analyse,
4. udarbejder alternative scenarier med mindre indgreb.
- 5.

Kun herved sikres det, at Palads også i fremtiden repræsenterer en autentisk del af Københavns arkitektoniske og kulturhistoriske arv.

Med venlig hilsen

Iben Bækkelund Jagd  
Formand

By og Land Danmark