

LODSSTRÆDE 17, DRAGØR KOMMUNE

OPHÆVELSE AF FREDNINGEN AF LODSSTRÆDE 17 I DRAGØR AFGØRELSE

Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af hovedhuset på Lodsstræde 17, 2791 Dragør, matr.nr. 216, Dragør By, Dragør, i Dragør Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 8, stk. 2, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

BAGGRUND

Kulturstyrelsen underrettede jer brev af 18. februar 2015 om Det Særlige Bygningssyns udtalelse herom. I fik samtidig lejlighed til at komme med bemærkninger til den påtænkte fredningsophævelse. Forslaget om ophævelse af bygningsfredningen har endvidere været i offentlig høring.

Kulturstyrelsen har modtaget følgende rettidige bemærkninger om ophævelsen af fredningen:

Jeres bemærkninger af 20. maj 2015. I bemærkningerne nævner I indledningsvist, at I står uforstående overfor, at Kulturstyrelsen ønsker at ophæve fredningen. I skriver efterfølgende, at argumentationen og dokumentationen for fredningsophævelsen er fejlbehæftet, og at sagsfremstillingen ikke er fyldestgørende eller korrekt. Derfor mener I, at fredningsophævelsen enten bør forkastes, eller at bygningen bør genbesigtiges for at Kulturstyrelsen kan danne sig et retvisende grundlag.

I fremfører, at der burde udarbejdes en handlingsplan for bygningen, da det kun er ganske få ting der skal ændres, før bygningen lever op til de oprindelige fredningsværdier.

I mener ikke, at I er blevet hørt i sagen, og står uforstående over for, hvorfor sagen om affredning er blevet fremlagt for Det Særlige Bygningssyn nu. I mener, at bygningen fortjener en bedre behandling og at I reelt ikke forstår, hvorfor huset indstilles til at få ophævet sin fredning nu.

Herefter gennemgår I indstillingens mangler.

I nævner at fremstillingen af grundplanen er fejlbehæftet, da det ikke tydeligt fremgår, at der er en væg mellem stuen og køkkenet. Det kunne således se ud som om, at køkken og stue udgør ét stort åbent rum. I skriver, at det er et af argumenterne for at ophæve fredningen, men at dette argument ikke kan bruges, da det ikke er korrekt. I anfører endvidere, at der mangler en beskrivelse af den oprindelige grundplan, og at antagelsen om, at den eksisterende grundplan ikke er oprindelig, er uden bevisførelse.

I skriver at bygningen oprindeligt blev fredet på grund af det ydre, og at der ikke er foretaget ændringer siden den seneste fredning, det vil sige fredningspræciseringen i 1984. Derfor forekommer det besynderligt, at tilbygningen mod vest, som er fra før 1945, hvor bygningen blev fredet i klasse B, nævnes som et af de forhold, der har svækket den arkitektoniske værdi. I mener ikke at den arkitektoniske værdi er svækket, da der ikke er sket nogen ændringer og at det derfor ikke er et argument for at ophæve fredningen.

Efterfølgende nævner I, at indgangsdøren nu er tilbage ved sin oprindelige placering på den sydvendte gavl, samt at ovenlysvinduet mod gaden kan ses på en film fra 1948, og at der derfor ikke er "isat et nyere vindue".

I nævner, at alle arbejder er udført med tilladelse, herunder ændringerne i 1966 som krævede kommunal tilladelse.

I mener ikke, at I har modtaget et fyldestgørende materiale i sagsforløbet, da I flere gange har bedt om aktindsigt, men har fået at vide, at der ikke er andet materiale end notatet fra besigtigelsen samt oplægget til Det Særlige Bygningssyn.

I nævner at bygningen er et karakteristisk Dragør byhus med sokkel af kampesten og bjælker på begge etager samt at bygningen er en vigtig del af Fogdens Plads og Dragør gamle by.

Afslutningsvis indstiller I, at der skrives en ny, korrekt rapport, og at der udarbejdes en handlingsplan, som skal have fokus på at bibeholde bygningen som fredet, da det må være den rigtige måde at forvalte vores fælles kulturarv på, til gavn for fremtidige generationer.

Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Ophævelsen af fredningen sker som en konsekvens af besigtigelsen i forbindelse med gennemgangen af Dragør Kommunes fredede bygninger, hvilket fremgår af oplægget til det Særlige Bygningssyn, som blev sendt til jer i forbindelse med igangsættelsen af høringen den 18. februar 2015. Det fremgår ligeledes af den orientering, der blev sendt til den tidligere ejer den 21. marts 2013.

Den konkrete årsag til, at Kulturstyrelsen valgte at forelægge sagen for Det Særlige Bygningssyn på mødet den 4. februar 2015, er at ejendommen blev udbudt til salg i efteråret 2014. Kulturstyrelsen fik i den forbindelse en henvendelse fra en advokat, som på vegne af en mulig køber ønskede en afklaring af bygningens status. Årsagen til dette var, at den mulige køber ønskede at renovere ejendommen indvendigt.

Den faglige begrundelse for ophævelsen fremgår af oplægget til Det Særlige Bygningssyn, af Bygningssynets udtalelse samt af nedenstående begrundelse, som overordnet er, at bygningen ikke har de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kræves af en fredet bygning.

Med hensyn til handlingsplanerne i forbindelse med Fredningsgennemgangen tilbydes de udelukkende til de bygninger, som opretholder deres status som fredede. Handlingsplanernes primære formål er at sikre de bærende fredningsværdier ved at skabe overblik over fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Handlingsplanerne har ikke til formål at genskabe allerede tabte fredningsværdier.

Med hensyn til den anførte manglende dokumentation og de fejl der måtte være i sagsfremstillingen, har Kulturstyrelsen følgende kommentarer:

Angående planløsningen fremgår det af teksten og billedmaterialet i oplægget til Det Særlige Bygningssyn, som blev fremsendt til jer efter forespørgsel om aktindsigt den 23. januar 2015, og igen i forbindelse med igangsættelsen af høringsperioden den 18. februar 2015, at der ikke er tale om et åbent køkken-alrum, men derimod om, at køkkenet er åbent mod entréen. Der bliver derfor ikke i oplægget, eller i udtalelsen fra Det Særlige Bygningssyn, argumenteret for, at der skulle mangle en væg mellem køkken og stue.

Det er korrekt, at der er bevaret bjælker i både stueplan og på førstesalen, men Kulturstyrelsen vurderer ikke, at disse har afgørende arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier.

Det er ligeledes korrekt, at Kulturstyrelsen ikke har fremvist en oprindelig plantegning, da denne ikke findes i Styrelsens arkiver. Men Kulturstyrelsen finder det højst usandsynligt, at den nuværende grundplan skulle være fra anden halvdel af 1700-tallet, da interiøret fremstår som en tidstypisk ombygning fra anden halvdel af 1900-tallet, hvor blandt andet alle traditionelle skillevægge er fjernet. Denne vurdering beror tillige på en sammenligning af Lodsstræde 17 med de mange andre fredede bygninger fra midten af 1700-tallet der findes, herunder de grundplaner som er typiske for fredede bygninger i Dragør fra denne periode.

Kulturstyrelsen anerkender derfor, at bygningen i store træk i det ydre fremtræder som på fredningstidspunktet i 1945, herunder at der tidligere har været et traditionelt støbejernsvindue i tagfladen mod gaden, at ombygningerne i 1966 er fuldt lovlige og, da der er tale om en tidligere B-fredning, at fredningsværdierne oprindeligt udelukkende angik bygningens ydre.

Med hensyn til indgangsdøren er det korrekt, at den tidligere har siddet i den sydvendte gavl. På et fotografi fra midten af 1900-tallet som er med i oplægget til Det Særlige Bygningssyn, fremgår det dog, at døren i gavlen på daværende tidspunkt var placeret centralt og ikke som aktuelt, forskudt til den ene side. Den nuværende placering af døren er derfor ikke i overensstemmelse med dens tidligere placering.

At Kulturstyrelsen finder, at tilbygningen har svækket bygningens arkitektoniske værdier, skyldes vurderingen foretaget i forbindelse med fredningsgennemgangen. Formålet med Fredningsgennemgangen er at beskrive fredningsværdierne i bygningerne og i den forbindelse at vurdere, om fredningsværdierne stadig er til stede. I tilfældet med Lodsstræde 17 har Kulturstyrelsen vurderet, at der ikke er tilstrækkelige fredningsværdier i bygningen, og spørgsmålet om en fortsat fredning blev forelagt Det Særlige Bygningssyn. Det Særlige Bygningssyn indstillede på baggrund af de manglende fredningsværdier, at fredningen skulle ophæves. Kulturstyrelsen tilsluttede sig Bygningssynets indstilling.

Kulturstyrelsen gør samtidig opmærksom på, at en af de afgørende forskelle på en fredet og en bevaringsværdig bygning er, at en fredet bygning også bør have fredningsværdier i det indre. Dog kan der være helt særlige tilfælde, hvor en bygningsfacade har så stor national betydning i kraft af sine arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, at fredningen opretholdes, på trods af manglende værdier i det indre.

Det Særlige Bygningssyn har i denne sag vurderet, at bygningens facade ikke i sig selv har tilstrækkelige værdier til en opretholdelse af fredningen.

Med hensyn til sagsforløbet og materialet I har fået tilsendt, gør Kulturstyrelsen opmærksom på, at fredningsophævelsen af Lodsstræde 17 er forløbet som tilsvarende ophævelsessager i andre dele af landet. Bygningen er vurderet ud fra samme faglige kriterier som alle andre bygninger, og er blevet forelagt for Det Særlige Bygningssyn, der har udtalt sig for en ophævelse af fredningen.

Forløbet er beskrevet i Bygningsfredningsloven og på Kulturstyrelsens hjemmeside, www.kulturstyrelsen.dk. Kulturstyrelsen orienterer skriftligt ejeren om, at den pågældende bygning vil blive forelagt for Det Særlige Bygningssyn som en ophævelsessag. Efter Det Særlige Bygningssyn har udtalt sig, får ejerne besked om udtalelsens indhold, samt tilsendt det oplæg, som Det Særlige Bygningssyn vurderede sagen ud fra. Den faglige begrundelse fremgår således af oplægget til Det Særlige Bygningssyn og af den efterfølgende udtalelse fra Det Særlige Bygningssyn. Ejeren får herefter en frist på mindst tre måneder til at komme med bemærkninger til ophævelsen af fredningen. Desuden har ophævelsen, som loven foreskriver, været offentligt bekendtgjort.

Hvad angår arkivmateriale, har Kulturstyrelsen ingen dokumenter ud over de allerede i forbindelse med aktindsigterne udleverede papirer. Det skal hertil bemærkes, at der ikke findes ansøgningsmateriale eller en tilladelse til ombygningen af badeværelset i 2009. Hvad angår bygningens betydning for bymiljøet, er Kulturstyrelsen enig i, at bygningen er et karakteristisk Dragørhus, der indgår som en del af Dragørs gamle bydel og gadeforløbet i Lodsstræde. En miljømæssig værdi kan dog ikke i sig selv berettige en fredning. I tilfældet med Lodsstræde 17 vurderes det ikke, at en ophævelse af fredningen vil forringe helheden i Dragør gamle by eller i Lodsstræde. Denne vurdering beror blandt andet på en sammenligning med de mange ikke-fredede, men bevaringsværdige bygninger, som findes i Dragør, og som i ligeså høj grad bidrager til de helstøbte gadeforløb. Disse bygninger er sikrede gennem den gældende, bevarende lokalplan 25 for Dragør gamle bydel.

Kulturstyrelsen er af den opfattelse, at Dragørs historiske bymidte er kendetegnet ved meget karakterfulde gadeforløb, og at Dragørs historiske bymidte udgør en særlig helhed. Kulturstyrelsen skal i den forbindelse gøre opmærksom på, at Bygningsfredningsloven ikke giver mulighed for at frede eller forvalte bymæssige helheder, herunder købstadsmiljøer. Denne opgave er henlagt til kommunerne.

Kulturstyrelsen finder derfor, at ophævelsen af fredningen af jeres ejendom er i overensstemmelse med den ansvarsfordeling, som er fastlagt i lovgivningen, samt at forløbet er foregået som beskrevet i Bygningsfredningsloven.

Afslutningsvis gør Kulturstyrelsen opmærksom på, at Lodsstræde 17 er omfattet af den gældende, bevarende lokalplan 25 for Dragør gamle bydel.

BEGRUNDELSE

Kulturstyrelsen finder ikke, at Lodsstræde 17, 2791 Dragør i Dragør Kommune, har de væsentlige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredningen.

I det ydre har bygningen delvist bevaret en traditionel fremtræden, dog har det nyere tagvindue mod gården, den manglende skorsten, hoveddørens overdækning, det rektangulære vindue og især tilbygningerne på gårdsiden svækket bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

I det indre er der ikke bevaret synlige dele af en ældre planløsning eller rumfordeling, og der er kun bevaret meget få ældre bygningsdele, herunder bærende loftsbjælker, afsyrede fyldingsdøre med hængsler og vinduer med tilhørende anverfere og stormkroge. Den nyere, åbne planløsning er domineret af en stor, gennemgående stue med en åben kvartsvingstrappe til førstesalen samt en entré, der ligger i åben forbindelse med et større køkken, som vender mod gaden. Tagetagen er åben til kip, og interiøret er generelt kendetegnet ved nyere overflader i form af flisegulve og træbeklædte vægge.

Den nyere planløsning og de nyere overflader er ikke udført med forståelse for bygningens alder, arkitektur eller ydre fremtræden mod gaden, hvilket i meget høj grad har svækket fredningsværdierne.

KLAGEVEJLEDNING

I kan klage over beslutningen til kulturministeren. Klagefristen er 4 uger fra den dag, I har modtaget dette brev.

Klagen skal sendes til Kulturstyrelsen, der sender klagen videre til kulturministeren sammen med sagens øvrige materiale.

Klager indsendt inden fristens udløb har opsættende virkning for afgørelsen. Det betyder, at bygningen fortsat er fredet under behandlingen af en eventuel klagesag.

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE OG TINGLYSNING

Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, www.kulturstyrelsen.dk, og aflyse fredningen. I vil modtage en kopi af aflysningen, når den foreligger.

21. august 2015