

[Offentliggjort den 16. maj 2019]

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1, 2.sal
4800 Nykøbing F

Telefon +45 3395 4200
bygogplan@slks.dk
www.slks.dk

CVR 34072191

13.maj 2019

Jour.nr.: 16/09370

Ophævelse af fredningen af Knabrostræde 21, 1210 København K, Københavns Kommune

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af forhuset med de to sidehuse på Knabrostræde 21, 1210 København K, matr. nr. 113 Snarens Kvarter, Københavns Kommune.

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

Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede jer i brev af 1.november 2018 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.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget følgende bemærkninger hertil:

Københavns Kommune skriver i mail af 1.november 2018:

”Københavns Kommune har ikke nogen indvending mod det Særlige Bygningssyns udtalelse, om en ophævelse af bygningsfredningen af forhuset på Knabrostræde 21. Det begrundes bl.a. med at et overordnet traditionelt ydre som et klassicistisk beboelseshus år 1800, dog med diverse ændrede bygningsdetaljer, og et indre med ændrede nyere planløsninger, bygningsdele og overflader, alt i alt gør at ejendommens fredningsværdier er svækket eller gået bort i en grad så det ikke længere meningsfuldt kan genskabes, og det indstilles at fredningen ophæves.

København Kommune er samtidigt opmærksom på at bygningen har en bevaringsværdig klassicistisk facade, i udkanten af det klassicistiske København der rejste sig efter bybranden i 1795, hvor den anden siden af

Knabrostræde går en tak længere tilbage, til genopbyggelsen efter den bybranden i 1728, og at huset med sin skala og sine proportioner er en integreret del af et stort, unikt og velbevaret historisk område.

Vi kan oplyse at for bygningen gælder følgende

- Den har en SAVE bevaringsværdi 1
- Den er udnævnt som bevaringsværdig bygning i Kommuneplan 2015
- Den indgår i de bevaringsværdige bebyggelser udpeget i

Kommuneplan 2015

- Den er en del af det særlige kulturmiljø "Københavns middelalderby" udpeget i Kommuneplan 2015"

Københavns Museum skriver i brev af 6.februar 2019:

"Knabrostræde 21, forhus og to sidehuse, er, som en del andre bygninger i København, indstillet til fredningsophævelse på grund af ombygninger, der gør, at bygningerne har mistet fredningsværdierne.

Det Særlige Bygningssyn anbefaler, at Københavns Kommune gennem en bevarende lokalplan værner "om forhusets facade og særlige bebyggelsesstruktur, idet bygningen indgår som en væsentlig del af det samlede, historiske miljø i Snarens Kvarter og generelt i Københavns ældste bykerne".

Københavns Museum ser også gerne, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området.

Københavns Museum har ingen yderligere kommentarer".

Ejerforeningen Snaregårdshusene skriver i brev af 13.februar 2019:

"I forlængelse af Slots- og Kulturstyrelsens brev af 1. november 2018 med bilag, skal jeg hermed - i min egenskab af bestyrelsesmedlem i ejerforeningen - på vegne af ejer- foreningen gøre indsigelse mod Det Særlige Bygningstilsyns indstilling til Slots og Kulturstyrelsen om, at fredningen af Knabrostræde 21 ophæves.

Ejendommen er opført i år 1797-98 af arkitekt Johan Martin Qvist. Det er ejerforeningens opfattelse, at ejendommen løbende er vedligeholdt i overensstemmelse gældende fredningsregler, siden ejendommens fredning i klasse B i 1944.

Det er Bygningsfredningslovens formål, "at værne landets ældre bygninger af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi, herunder bygninger, der belyser bolig-, arbejds-, og produktionsvilkår og andre væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling."

Det er ejerforeningens opfattelse, at Knabrostræde 21, er en kulturhistorisk ejendom, der indgår som en væsentlig del af det samlede historiske miljø i Snarens Kvarter og generelt i Københavns ældste bydel.

Bygning har siden fredningsreglernes tilblivelse været omfattet af loven, netop fordi lovens formål er at værne om landets ældre bygninger.

Ejendommen, som udgør en opgang i en hel karre af fredede ejendomme beliggende i Snarens Kvarter, fremstår i sin helhed som en klassicistisk beboelsesejendom fra omkring 1800.

Ejendommens udtryk skiller sig ikke ud fra de omkringliggende ejendommen. En affredning medfører en risiko for, at fremtidig vedligehold ikke sker i overensstemmelse med kravene til fredede ejendomme - og der vil således ske et skred i udtrykket af ejendommen i forhold til de omkringliggende ejendomme. Dette vil medføre en forringet opretholdelse af bebyggelsesstrukturen i karréen, og dermed kvarteret.

I henhold til Bygningsfredningslovens formål er ejendommen omfattet af reglerne - og bør fortsat være det. Dels af hensyn til opretholdelsen af ejendommens eget udtryk, dels af hensyn til karreens og hele kvarterets udtryk.

Det savner mening at lade en - blandt mange fredede ejendomme - affrede.

Det Særlige Bygningstilsyn lægger vægt på, at oprindelige skorstensmassiver med til- hørende køkkenildsteder er fjernet - og at oprindelige planløsninger er ændret gen- nem :fjernelse og gennembrydning af ældre vægge.

Ombygningen, der fandt sted i sidste halvdel af 1970'erne og som medførte :fjernelse af oprindelige ildsteder og skorstene samt fjernelse af enkelte skillevægge - blev efter ejerforeningens opfattelse gennemførte i overensstemmelse med gældende fredningsregler.

I henhold til Bygningsfredningslovens § 1, stk. 2, skal der ved lovens administration "lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt."

Bygningsfredning forudsætter som hovedregel, at bygningen også efter fredningen kan danne rum for en hensigtsmæssig og rentabel funktion og hænger sammen med, at fredningsindgrebet er erstatningsfrit. Den bedste sikring er en tidssvarende og økonomisk rentabel funktion.

Ejendommen, der har været fredet siden 1944, er en beboelsesejendommen. Som en naturlig del af den samfundsmæssige udvikling er ildsteder i

køkkenet fjernet i 1970'erne til fordel for mere moderne køkkenfaciliteter. Endvidere er badeværelser moderniseret. En sådan modernisering, der alene tjener det formål at opretholde en hensigtsmæssig, rentabel og tidssvarende boligfunktion, rummes i loven. Alternativt ville ejendommen ikke tjene til sin opretholdelse på sigt.

Tillige gælder, at man i moderniseringen i 1970'erne fandt det hensigtsmæssigt, at ændre enkelte steder i planløsningen for at skabe anvendelige og tidssvarende beboelsesrum. Nogle rum i ejendommen var en så små, at de - knapt 100 år efter opførelsen - ikke længere i sig selv fandtes anvendelige som beboelsesrum.

Modernisering af ejendommen og ejerlejlighederne, som er sket under hensyntagen til en tidssvarende og økonomisk rentabel funktion af ejendommen som en beboelsesejendom, er gennemført i overensstemmelse med gældende fredningsregler og disses formål.

Det savner mening, at vedligehold og modernisering på en ejendom foretaget i overensstemmelse med dagældende retsfor skrifter for fredede ejendomme, senere kan medføre en affredning af ejendommen i henhold til de nugældende retsfor skrifter for fredede ejendomme.

Det er ejerforeningens opfattelse, at de gældende regler for arbejder på fredede ejendomme gælder ex nunc, og ikke ex tunc, og således ikke skal gælde for handlinger, der er foretaget før reglens ikrafttræden. Handlinger foretaget før lovens ikrafttrædelse skal vurderes i henhold til dagældende regler.

Henset til hvor få ændringer og moderniseringer, der løbende er sket på ejendommen - endsigte gjort gældende af Det Særlige Bygningstilsyn - er det ejerforeningens opfattelse, at en affredning af ejendommen ikke er i overensstemmelse med formålet om at værne om landets ældre kulturhistoriske bygninger.

I oplægget til fredningsophævelse fremgår det, at "...lejlighederne er generelt præget af en nyere materialeholdning, herunder laminatgulve og nye glasdøre. I interiøret ses enkelte ældre døre med fyldninger, der ikke har hørt til huset oprindeligt". Dette er efter ejerforeningens opfattelse ikke korrekt. Der er i lejlighederne eksempler på laminatgulve og nye glasdøre - men dette er ikke det generelle indtryk. Der indgår i interiøret også ældre døre med fyldninger, som har hørt til huset oprindeligt.

Oplægget til fredningsophævelse konkluderer, at "(d)e få, ældre bygningsdele, som er bevaret, begrænser sig til hovedtrappen og dele af planløsningen". En sådan konklusion giver det indtryk, at hovedparten af bygningsdelene ikke er bevar, hvilket efter ejerforeningens opfattelse, ikke er korrekt. Hovedparten

af bygningsdelene er bevarede, herunder facaden mod gaden. Hovedtrappen er i sin helhed bevaret som oprindeligt.

En affredning vil medføre et skred i fremtidig vedligehold af ejendommen, som medfører en risiko for at ejendommen på sigt vil skille sig ud fra de omkringliggende fredede ejendomme. Ejendommen vil således ikke længere bidrage til - men tværtimod forringe - opretholdelsen af bebyggelsesstrukturen i det samlede historiske miljø i Snarens Kvarter.

Ejerforeningen imødeser Slots- og Kulturstyrelsens tilbagevenden og skal hermed anmode Slots- og Kulturstyrelsen om, at tage ovenstående i betragtning i vurderingen af spørgsmålet om affredning”.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Til Københavns Kommune og Københavns Museum

Slots- og Kulturstyrelsen tager bemærkningerne fra Københavns Kommune og Københavns Museum til efterretning. Styrelsen kan kun tilslutte sig museets anbefaling af, at der udarbejdes en lokalplan med bevaringsbestemmelser for området.

Til Ejerforeningen Snaregårdshusene:

Slots- og Kulturstyrelsen gør 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.

Formålet med den landsdækkende fredningsgennemgang 2010-16 var at beskrive fredningsværdierne i bygningerne og i den forbindelse at vurdere, om fredningsværdierne stadig er til stede. Det skal her understreges, at en fredet bygning som absolut hovedregel også skal have fredningsværdier i det indre, hvilket efter styrelsens opfattelse ikke er tilfældet med Knabrostræde 21. Spørgsmålet om en fortsat fredning har derfor været forelagt Det Særlige Bygningssyn, som på baggrund af de manglende indvendige fredningsværdier indstillede, at fredningen skulle ophæves. Slots- og Kulturstyrelsen tilslutter sig Bygningssynets indstilling.

Ejerforeningen anfører, at der i modsætning til styrelsens beskrivelse af bevaret flere ældre bygningsdele i det indre. Der er dog ikke fremsendt dokumentation for dette. Slots- og Kulturstyrelsen gør opmærksom, at fredningsophævelsen beror på en samlet vurdering af bygningens fredningsværdier både i det indre og at det – på trods af, at der skulle

forefindes enkelte dele af oprindeligt interiør herunder den oprindelige hovedtrappe – er styrelses vurdering, at der er bevaret for få fredningsværdier til at fredningen kan opretholdes.

Det er korrekt, at den indvendige ombygning i 1970'erne, da bygningen var B-fredet, skete med fredningsmyndighedernes billigelse. Dette forhindrer dog ikke, at en fornyet vurdering af bygningens fredningsværdier kan føre til, at fredningen ophæves. En ændring af bygningsfredningsloven i 1997 lettede således adgangen til at ophæve fredningen af bygninger, hvis fredningsværdier er gået tabt: "[...] Der er derfor behov for løbende at vurdere, om de fredede bygninger fortsat repræsenterer de væsentlige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde deres status som fredede bygninger.

Der har hidtil ikke været gennemført en systematisk gennemgang af de tidligere B-fredninger, men det bør efter regeringens opfattelse være muligt at ophæve fredningen af en bygning, hvor fredningsværdierne er gået tabt. Med forslaget lettes adgangen til at ophæve fredninger, der har mistet deres fredningsværdi, og mere generelt at revidere fredningslisten." (Lovbemærkninger til 1997-loven, afsnit 4.3.4. Ophævelse af fredninger).

Det er korrekt, at der i bygningsfredningslovens formålsparagraf bl.a. står, at der ved lovens administration skal "lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt." Det fremgår imidlertid af lovbemærkningerne, at det er en forudsætning, at bygningens ændrede funktion "respekterer bygningens fredningsmæssige værdier". (Lovbemærkninger til 1979-loven, "Bemærkninger til forslagets enkelte bestemmelser. Kapitel 1. Formål og område. § 1".

Som ejer af en fredet bygning kan man ikke forvente at have de samme frie hænder til at modernisere sin bolig, som ejere af ikke-fredede bygninger. En stor del af de bygninger, der blev opført efter Københavns brand i 1795 er fredede og har i vid udstrækning bevaret såvel oprindelig rumstruktur som køkkenildsteder. Slots- og Kulturstyrelsen finder det på ingen måde uforeneligt at bo i et historisk hus med autentiske spor og samtidig leve et moderne liv.

Slots- og Kulturstyrelsen er enig i, at Knabrostræde 21 indgår som en vigtig del af det velbevarede historiske miljø i kvarteret og er af den overbevisning, at det udvendige udtryk i Knabrostræde 21 er beskyttet gennem den kommunale planlægning, jf. ovenfor. Styrelsen finder, at fredningsophævelsen af Knabrostræde 21 er i overensstemmelse med den ansvarsfordeling mellem stat og kommune, som er fastlagt i lovgivningen, idet varetagelsen af værdifulde bebyggelsesmiljøer er en kommunal opgave.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at forhuset med to sidehuse, Knabrostræde 21, Københavns Kommune har de kulturhistoriske eller arkitektoniske værdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredningen.

Knabrostræde 21 fremstår i det ydre som et velbevaret københavnsk etagebeboelseshus fra omkring 1800 i en nedtonet klassicisme. Bygningen er kendetegnet ved en symmetrisk og enkelt dekoreret facade samt glatpudset gårdside. Taget er hængt med røde vingetegl og mod gaden er tre nyere traditionelt udførte trefags kviste, i tagfladerne mod gården ses dog flere nyere ovenlysvinduer og skorstenspiberne fjernet i forbindelse med restaureringen i 1970'erne. Både mod gård og gade er samtlige vinduer nyere, traditionelt udførte korspostvinduer med op-delte underrammer eller torammede vinduer med to ruder i hver ramme. Mod gården ses endvidere nyere termovinduer. Alle vinduer er forsynet med koblede rammer.

I det indre er ejendommen kendetegnet ved en gennemgående forstue med en ældre hovedtrappe. Lejlighederne har nyere planløsninger, hvor sekundære funktioner som køkken og bad, flere steder er placeret mod gaden, hvilket ikke harmonerer med en oprindelig og traditionel indretning af lejligheder fra omkring 1800. I flere lejligheder er planløsningen ændret med eksempelvis åben forbindelse mellem stue og køkken. Vægge og lofter er glatpudsede uden bevaret stuk eller panelering. Hertil kommer at lejlighederne overordnet er præget af en nyere og kun delvis traditionel materialeholdning. Der er ikke bevaret ligesom skorstensmassiver og tilhørende køkkenildsteder er fjernet ved ombygningen i 1970'erne. Flere døre er ældre fyldingsdøre, hvoraf nogle har hørt til huset oprindeligt. Dørene er forsynet med nyere beslåning og gerichter.

Der er således en diskrepans imellem det indre og det ydre i bygningens udtryk, og i det indre er indretningen, materialevalget og bygningsdetaljer overvejende fjernet eller fremmed for bygningens oprindelse i slutningen af 1700-tallet og det tidssvarende ydre arkitektoniske udtryk. Dette har i høj grad har svækket bygningens fredningsværdier.

Som konsekvens af misligholdelsen og istandsættelsen i 1970'erne fortæller bygningen ikke længere historien om et forholdsvis beskedent københavnsk beboelseshus fra 1700-tallets slutning. Selvom bygningen rummer en vis kulturhistorisk værdi i det ydre, må fredningsværdierne samlet set betragtes som tabte, hvorfor fredningen ophæves.

Klagevejledning

I kan klage til kulturministeren over Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Klagefristen er 4 uger fra den dag, hvor beslutningen er offentligt

bekendtgjort på styrelsens hjemmeside,
<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/fredning-saadan-foregaar-det/nye-fredninger-ophaevelser-mv/>. Offentliggørelserne på hjemmesiden er sorteret alfabetisk efter, hvilken kommune ejendommen ligger i.

Hvis I ønsker at klage, skal I indgive klagen skriftligt til Slot- og Kulturstyrelsen. I kan indsende klagen pr. mail til bygogplan@slks.dk. Styrelsen sender klagen videre til Kulturministeriet sammen med den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse.

Hvad I skal være opmærksomme på

Når Slots- og Kulturstyrelsen har offentliggjort beslutningen om ophævelse af fredningen, må der ikke inden for 4 uger foretages byggearbejde e.l. ud over almindelig vedligeholdelse uden tilladelse fra styrelsen.

Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside,
<https://slks.dk/omraader/kulturarv/bygningsfredning/fredning-saadan-foregaar-det/nye-fredninger-ophaevelser-mv/>, og aflyse fredningen. I vil modtage en kopi af aflysningen, når den foreligger.