

[Offentliggjort den 20. juni 2019]

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1, 2.sal
4800 Nykøbing F

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

CVR 34072191

19. juni 2019

Jour.nr.: 16/08285

Ophævelse af fredningen af hjørnebygningen Knabrostræde 28/Magstræde, København

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af de to sammenbyggede fløje med gavle mod Knabrostræde og Magstræde, trappehuset (ca. 1730) og hegnsmuren omkring gården på Knabrostræde 28, 1210 København K, matr.nr. 28, 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 8. januar 2019 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.

Høringsfristen har været forlænget to gange og udløb den 29. april 2019.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget følgende bemærkninger hertil:

Københavns Museum skriver i mail af 5. februar 2019, at museet – i lighed med Det Særlige Bygningssyn – gerne ser, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området. Københavns Museum har ingen yderligere kommentarer.

Advokat Lars Bastholm, der repræsenterer foreningen af ejerlejlighedsejere i Knabrostræde 28, fremsætter med mail af 24. april 2019 sine bemærkninger til den påtænkte fredningsophævelse. Hertil hører et bilag ved arkitekt MAA Dennis Lund, der skal betragtes som en integreret del af bemærkningerne.

I disse samlede bemærkninger anfægtes Slots- og Kulturstyrelsens grundlag for at ophæve fredningen af ejendommen:

”... af Bygningssynets udtalelse kan [det] udledes, at fredningsværdierne højst er svækket, men ikke gået tabt. Der er således allerede på den baggrund ikke grundlag for en fredningsophævelse.”

Endvidere argumenteres der med, at ejendommen i 1982/83 gennemgik en ombygning, som var godkendt af fredningsmyndighederne. ”Det må således utvivlsomt lægges til grund, at fredningsværdierne på daværende tidspunkt fortsat var til stede.” ”Alternativt må fredningsmyndigheden ved den i så fald udviste åbenbare retsfortabende passivitet have mistet muligheden for at kræve affredning, medmindre der er sket noget væsentligt efterfølgende.”

”Det mangler således fra Styrelsens side en helt klar redegørelse for, hvilke ændringer, som – uden fredningsmyndighedernes godkendelse – skulle have været foretaget siden 1982/83, og som skulle have medført tab af fredningsværdier.

Endnu værre er det, at Bygningssynet helt fejlagtigt lægger til grund, at bygningen – efter fredningen – skulle være forsynet med nye kviste på tagetagen. Som anført af Dennis Lund, er bygningen fredet med alle kviste, der som minimum er 70-80 år gamle, og en fransk altan. Dette både ved B-fredningen før 1980, og ved overgangen til A-fredning, som fandt sted efter ombygningen omkring 1980-83. Det kan således – pr. definition – heller ikke være dette, der kan begrunde, at fredningsværdierne skulle være gået tabt.”

Derudover noteres det, ”at Bygningssynet – uanset en affredning – ønsker at opretholde både facade og bebyggelsesstruktur. Dette gennem en bevarende lokalplan. For det første erkender Bygningssynet derved, at fredningsværdien ikke er gået tabt. For det andet gør Bygningssynet sig skyldig i decideret magtfordrejning, idet det jo så bliver helt tydeligt, at hele formålet med affredningen er et ønske om at få flere skatte kroner i kassen, samtidig med at bygningen i det væsentlige fortsat kræves bevaret. Der er dermed tale om, at Bygningssynet anvender et ulovligt hensyn, der ikke kan inddrages i beslutningen om affredning. En beslutning om affredning vil følgelig være ugyldig.”

Afslutningsvis opfordres Slots- og Kulturstyrelsen til at gå i dialog med ejer om genopretning e.l., jf. ejerforeningens tilbud om facadeistandsættelse (se nedenfor).

I bilaget fremfører arkitekt Dennis Lund, at ”fredningslovgivningen skal varetage alle nedennævnte 3 hensyn:

- arkitektoniske hensyn (arkitektur)
- kulturhistoriske hensyn (stilhistorie/byens historie)

-miljømæssige hensyn (gadebillede/atmosfære)”

”... i den aktuelle sag ses der tydeligvis kun på de arkitektoniske forhold fra fredningsstyrelsens [= Slots- og Kulturstyrelsens] side. Spørgsmålet om affredning skal også tage et udtalt hensyn til stilhistorie og byrum, dvs. i en bredere opfattelse af byens ”fredningstilstand”, som åbenbart må have lidt alvorlig overlast over en årrække, siden man vil omgøre de oprindelige fredninger af enkeltbygninger. Samtlige bygninger, både de der måske forbliver fredede og de der påtænkes affredede, er alle fredede for årtier siden med det indlysende motiv, at man ville bevare det indre København, middelalderbyen, som en fælles historisk reference med den karakteristisk, der ligger i bygnings- og gademiljøet.”

Specifikt om Knabrostræde 28 skriver Dennis Lund: ”Ejendommen består ret beset af to sammenbyggede og vinkelstillede huse med gavle mod de to stræder Knabrostræde og Magstræde. Dette underbygger, at husene har en meget autentisk matrikulær placering som en hjørneejendom. Den indadgående L-formede bygning er muligvis den eneste af sin art i det indre København og er indrammet i vejskel af en port og hegnsmur, som man kun få steder i indre by oplever. Således kontrasterer dette gadehjørne det over for liggende hjørne i Knabrostræde nr. 25, idet huset på den anden side er et hus opført efter ildebranden i 1795, hvor vores hus daterer sig tilbage til omkring 1730 - lige efter første store ildebrand i byen. Vores hus' placering, sammen med et par andre huse i gadelinjen underbygger en variation i det typiske bebyggelsesmønster, som igen er en berigelse af kvarterets totale historik, en historie som netop fredningen har til formål at sætte beskueren ind i.”...

”... dette sted i byen (Snaregade, Knabrostræde, Magstræde) uden diskussion er det mest velbevarede og øjensynlige middelaldermiljø...”

Herefter redegøres der for historikken omkring bygningens nuværende tagkviste og de franske altaner.

Dennis Lund anerkender, at ”huset ikke har mange autentiske detaljer indvendigt” eller ”de store indvendige fredningskvaliteter”:

”Som en af de forholdsvis få tilbageblevne bygninger fra før 2. ildebrand - og dermed omkring 100 år ældre end hovedparten af bygningerne i den indre by, er det heller ikke rimeligt at forlange den samme finesse, bygningsdetaljer og autenticitet som i de nyere bygninger. Her kan man naturligvis ikke gå på jagt efter særlige gerigter mm. ligesom beboerne ej heller går i folkedragt.”

Afslutningsvis erklærer ejerforeningen sig ”villig til at overveje fornyet istandsættelse af alle gadefacader med indfarvet ny filtsning, udskiftning af de fra før 1983 indsatte velux-vinduer, nye franske altandøre samt opmaling af port- og dørpartier efter styrelsens ønsker.”

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Om ophævelse af fredning og fredningsgennemgangen 2010-16

Slots- og Kulturstyrelsen skal indledningsvis understrege, at det ikke er bygningens ydre fremtræden, herunder mansardkvistene, der er den primære årsag, at fredningen nu ophæves. Det er derimod den næsten fuldstændige mangel på fredningsværdi i det indre, som Dennis Lund også selv bemærker i sit bidrag til ejerforeningens indsigelse.

En af de væsentligste forskelle på en fredet og en bevaringsværdig bygning er således, at en fredet bygning også bør have fredningsværdier i det indre.

Styrelsen anerkender, at der formentlig ikke siden den store ombygning i 1982/83 er sket væsentlige ændringer i bygningen, som har påvirket fredningsværdierne negativt. Styrelsen anerkender ligeledes, at ombygningen – med enkelte undtagelser – er udført med tilladelse fra fredningsmyndigheden. Ifølge styrelsens oplysninger synes de indvendige fredningsværdier imidlertid allerede at have været meget sparsomme før ovennævnte ombygning. Der er med andre ord ikke tale om, at det er ombygningen i sig selv, der har ødelagt fredningsværdierne. Når fredningen ikke blev ophævet tilbage i 1980'erne, skyldes det, at adgangen til at ophæve fredninger først blev lempet med en lovændring i 1997. Af bemærkningerne til lov nr. 428 af 10. juni 1997 om ændring af bygningsfredningsloven og planloven fremgår det således:

”Mange af de tidligere B-fredede bygningers indre er uden væsentlige fredningsværdier. Som hovedregel kan disse bygningers bevaringsværdier i dag begrundes i de værdier, der knytter sig til gedefacade kvaliteten og betydning for gadebilledet, og mange af disse bygninger ville antageligvis ikke være blevet fredet i dag. En del af disse bygninger er efterhånden også blevet omfattet af bevarende lokalplaner, byplanvedtægter og tinglyste bevaringsbestemmelser, der sikrer bygningernes ydre fremtræden.

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-ændringsloven, 4.3.4. Ophævelse af fredninger).

Slots- og Kulturstyrelsen har i årene 2010-16 foretaget den gennemgang af landets fredede bygninger, som Folketinget besluttede med vedtagelsen af lov nr. 474 af 7. maj 2010 om ændring af lov om bygningsfredning og bevaring af

bygninger og bymiljøer, ligningsloven og skattekontrolloven. Af lovbemærkningerne fremgår det bl.a.:

”Målet med fredningsgennemgangen er at sikre de bærende fredningsværdier for eftertiden. Men en konsekvens af gennemgangen forventes at blive, at der blandt de eksisterende fredede bygninger også findes bygninger, som ikke længere har tilstrækkelige fredningsværdier, eller hvor det ikke vil være muligt at reetablere disse, og at der som en følge heraf vil ske en affredning af bygninger. Derved fjernes de særlige rettigheder, forpligtelser og krav, som stilles for fredede bygninger i forbindelse med gennemførelse af bygningsændringer.”¹

Som forudset har en konsekvens af fredningsgennemgangen været, at en lille procentdel af de eksisterende fredninger er blevet ophævet, fordi fredningsværdierne i de pågældende bygninger har vist sig utilstrækkelige, heriblandt i Knabrostræde 28.

At Det Særlige Bygningssyn har udtalt sig om bygningens svækkede fredningsværdier og ikke om, at fredningsværdierne er gået tabt, jf. § 8, stk. 2, i bygningsfredningsloven, har ingen konsekvens for Slots- og Kulturstyrelsens afgørelse. Kulturministeren (dvs. Slots- og Kulturstyrelsen) skal indhente en udtalelse fra Det Særlige Bygningssyn om ophævelse af fredninger, jf. § 23, stk. 3, i bygningsfredningsloven, men kan godt ophæve fredningen, selv om Bygningssynet måtte være imod det.

Om bygningsfredning og bevaring af bymiljøer

Dennis Lund lægger vægt på bygningens høje alder (opført ca. 1730) og finder det på den baggrund ikke rimeligt ”at forlange den samme finesse, bygningsdetaljer og autenticitet som i de nyere bygninger”.

Hertil kan Slots- og Kulturstyrelsen oplyse, at der i det indre København er fredet flere end 100 bygninger opført i perioden 1730-40, dvs. umiddelbart efter den store bybrand i 1728. Disse bygninger har – i modsætning til Knabrostræde 28 – fortsat fredningsværdier i det indre, i form af eksempelvis originale trapper, rumstruktur, køkkenildsteder, døre, gerichter og paneler. Og det vel at mærke uden, at lejlighederne mangler moderne installationer såsom fjernvarme, bad eller internet – endsige at beboerne går rundt i folkedragter.

Dennis Lund fremhæver endvidere bygningens betydning for kvarterets bebyggelsesmønster og beskriver gaderne Snaregade, Knabrostræde og Magstræde som det mest velbevarede og øjensynlige middelaldermiljø.

¹ Forslag til Lov om ændring af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, ligningsloven og skattekontrolloven, fremsat den 16. december 2009, afsnit ”3.3.3.3 Fredede bygningers tilstand og adgang til fredede bygninger” <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128136>

Slots- og Kulturstyrelsen er på ingen måde uenig i denne beskrivelse eller i, at bygningen har stor betydning for sine omgivelser. Formålet med bygningsfredning i den nugældende bygningsfredningslov er imidlertid at sikre enkeltbygninger af væsentlig arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, jf. § 3, stk. 1, i bygningsfredningsloven. Den miljømæssige værdi, som ganske rigtigt er nævnt i lovens formålsparagraf, jf. § 1, stk. 1, indgår derimod ikke som et kriterium for fredning. Bygningsfredningsinstrumentet kan således ikke anvendes til at forvalte bymæssige helheder, herunder værdifulde gadeforløb.

Dette fremgår desuden af lovbemærkningerne, da Folketinget i 1979 vedtog en ny bygningsfredningslov, og da denne i 1997 blev revideret:

- ”Fredning efter bygningsfredningsloven tager ikke sigte på bevaring af sammenhængende bygningsmiljøer. Derimod er der i planlægningslovgivningen, især i kommuneplanloven og i naturfredningsloven, bestemmelser om bevaring af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde miljøer, hvis enkelte elementer ikke hver for sig opfylder bygningsfredningslovens krav.” (Spalte 1648 til 1979-loven).
- ”... sammenhængende bygningsmiljøer af arkitektonisk eller kulturhistorisk værdi, hvis enkelte elementer ikke opfylder bygningsfredningslovens kvalitetskrav for fredning, må sikres gennem anden lovgivning: kommuneplanloven, saneringsloven, byggeloven og naturfredningsloven.” (Spalte 1687 til 1979-loven).
- ”Beføjelserne til at værne sammenhængende bygningsmiljøer ligger hos kommunalbestyrelserne”. (Spalte 1705 til 1979-loven).
- ”Fredning efter bygningsfredningsloven tager ikke sigte på bevaring af sammenhængende bygningsmiljøer. Derimod er der i planlovens bestemmelser om kommune- og lokalplanlægning muligheder for bevaring af arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde miljøer, hvis enkelte elementer ikke hver for sig opfylder bygningsfredningslovens krav.” (Lobemærkninger til 1997-ændringsloven, 4.2.1 Styrkelse af kommunernes bevarende planlægning).

Det fremgår heraf, at Folketinget har ønsket, at bevaringen af sammenhængende bebyggelsesmiljøer er en kommunal opgave.

Kommunerne kan ifølge planloven optage bestemmelser i en lokalplan om ”bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres”, jf. lovens § 15, stk. 2, nr. 17). Styrelsen tilskynder generelt kommunerne til at indarbejde kulturarven i deres planlægning, bl.a. gennem lokalplaner med bevaringsbestemmelser. En lokalplan kan – i modsætning til bygningsfredning – aldrig regulere de indvendige forhold i en bygning.

Sammenfattende må Slots- og Kulturstyrelsen fastholde, at en ophævelse af fredningen af hjørnebygningen på Knabrostræde 28 er i overensstemmelse

med gældende lovgivning, herunder ansvarsfordelingen mellem stat og kommuner på bygningsbevaringsområdet. Påstanden om, at formålet med fredningsophævelsen er at øge skattebetalingen, er både grundløs og urimelig.

Ejerforeningens "tilbud" om en facadeistandsættelse vil, jf. ovenstående, ikke ændre Slots- og Kulturstyrelsens syn på bygningens fredningsværdier. Styrelsen må derfor venligst takke nej til den foreslåede dialog herom.

Slots- og Kulturstyrelsen tager bemærkningerne fra Københavns Museum til efterretning.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at hjørnebygningen på Knabrostræde 28/Magstræde i det ydre har bevaret en ældre og speciel struktur i sine bebyggelseslinjer samt sin traditionelt disponerede vinduessætning. Dog har en generel opdatering og anonymisering af ydre overflader svækket bygningens arkitektoniske og kulturhistoriske værdi, ligesom de nuværende, meget dominerende kviste – to af disse endog med franske altaner – virker fremmede for en bygning opført ca. 1730.

I det indre er der af ældre bygningsdele kun bevaret enkelte plankegulve på anden sal samt elementer af ældre planløsninger. Der er således ikke bevaret nogen ældre indre trappe, derimod er der i trappehusets opgang indsat en betontrappe delvist med skifertrin, som formentlig stammer fra 1950'erne eller -60'erne. Lejlighederne fremstår overalt med nye overflader efter en gennemgribende ombygning omkring 1980: glatte vægge uden paneler eller historiske spor samt nyere gulve og døre. I stueetagen er der etableret bolig, hvor der tidligere var erhverv. Døren i forgården fremstår, i lighed med den ydre trappe, som ukarakteristiske tilføjelser.

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at bygningens fredningsværdier samlet set er gået tabt, 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 Slots- 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.