

[Offentliggjort den 21. januar 2019]

**Slots- og Kulturstyrelsen**

Fejøgade 1, 2.sal  
4800 Nykøbing F

Telefon +45 3395 4200

fbyg@slks.dk

www.slks.dk

CVR 34072191

18. januar 2019

Jour.nr.: 16/04583

## **Ophævelse af fredningen af Nikolajgade 17, 1068 København K**

### **Afgørelse**

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af forhuset på Nikolajgade 17, 1068 København K, matr. nr. 169 Øster 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 29. juni 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 Museum skriver i mail af 2. oktober 2018: "Nikolajgade 17 er, som en del andre bygninger i København, indstillet til fredningsophævelse på grund af ombygninger, der gør, at bygningerne har mistet fredningsværdierne. I høringsbrevet nævnes, at Det Særlige Bygningssyn anbefaler, at Københavns Kommune gennem en bevarende lokalplan søger at værne om forhusets facade. Museet støtter denne anbefaling, med den tilføjelse, at hvis ikke det kan lade sig gøre at lave bevarende lokalplan, kunne et alternativ være, at bygningerne udpeges som bevaringsværdige. En sådan udpegning giver desværre ikke nogen garanti mod nedrivning, men betyder dog, at eventuelle nedrivningstilladelser skal i offentlig høring."

Jesper Tolstrup, Københavns Kommune, skriver i mail af 29. juli 2018:

”Københavns Kommune har ikke nogen indvending mod det Særlige Bygningssyns udtalelse, om en ophævelse af bygningsfredningen af forhuset af Nikolajgade 17, begrundet med omfanget af fornyelse af bygningselementer i det ydre og i det indre tilpasning til moderne brug og behov, så at de bevarede dele alt i alt ikke vurderes som tilstrækkelige til at opretholde fredningen.

Københavns Kommune er samtidigt opmærksom på at bygningen i sig selv har et fint arkitektonisk udtryk, og især at den indgår som et væsentligt element i den meget helstøbte og velbevarede historiske bebyggelse af Bremerholm kvarteret opført umiddelbart efter bybranden 1795.

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”

Advokat Pernille Thrane fra QWIST og BRÆMER Advokater har den 22. oktober 2018 på vegne af ejerne, Andelsboligforeningen Vingården, indsendt en indsigelse mod ophævelsen af fredningen. Heri fremføres det:

”1.

At Slots- og Kulturstyrelsens lovmæssige grundlag for at ophæve en fredning er bygningsfredningslovens § 8, stk. 2. Herefter fremgår det, at Kulturministeren kan ophæve en fredning, når fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes. Almindeligvis kan ophævelse af en fredning ske, hvis de bærende fredningsværdier er gået tabt og ikke meningsfyldt lader sig genskabe eller hvis det viser sig umuligt at opretholde fredningsværdierne.

.....

2.

Københavns Kommune gennemførte ombygning af ejendommen tilbage i 1972 i forbindelse med den vedtagne saneringsplan for karreen..(og).. har iagttaget fredningsværdierne for ejendommen. ....Saneringsplanen var på daværende tidspunkt forud for udførelsen godkendt af det daværende Boligministerium. Saneringsarbejderne har ligeledes ikke medført ændring af fredningerne, hvorfor det ikke på nuværende tidspunkt mere end 40 år efter arbejdernes afslutning kan anføres, at fredningsværdierne er gået tabt.

3.

Nuværende ejer har ikke siden ejendommens overtagelse foretaget arbejder i strid med bygningernes fredning. Ligeledes er renoveringsarbejderne udført af min klient både omfattede udskiftningen af taget samt istandsættelse af gårdfacader og gårdanlæg, varetaget i overensstemmelse med retningslinjer fastsat af Slots- og Kulturstyrelsen, hvilket har medført en væsentlig fordyrelse af projekterne, der ikke modsvares af det tilskud, som er bevilget i forbindelse med istandsættelsesarbejderne.

4.

Slots- og Kulturstyrelsen ikke har fremsat forslag om ophævelse af fredningen for de øvrige ejendomme omfattet af min klients ejendomme, omfattende Vingårdstræde 19 og 21. Det er i den forbindelse relevant, at disse ejendomme er af tilsvarende kvalitet og bygningsmæssig udførelse. Der er derfor ikke nogen reel forskel på disse ejendomme, og de 3 ejendomme, som Slots- og Kulturstyrelsen nu ønsker at ophæve fredningen af, hvilket underbygger at ønsket om ophævelse er i strid med det gældende lovgrundlag for at ophæve en fredning.

5.

Det fremgår ligeledes af oplægget fra Det Særlige Bygningssynsmøde for alle 3 ejendomme, at de alle vurderes at være i rimelig stand, hvilket også underbygger, at fredningsværdierne ikke er gået tabt.

6.

Afslutningsvis bemærkes det...at en overgang til ejendomme, som ikke er fredet, men med status af bevaringsværdig i en mulig ny lokalplan, vil pålægge nuværende ejer af ejendommene principielt samme restriktioner i forhold til istandsættelse og renovering af ejendommenes klimaskærm, med deraf følgende øgede udgifter. Derved bliver ejer både belastet af fortsat forøgede udgifter til ejendommens vedligeholdelse, og bliver samtidig pålagt at betale fuld ejendomsskat for ejendommene.”

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Til Københavns Museum: Kulturministeren kan kun udpege bygninger som bevaringsværdige, hvis de ikke i forvejen er optaget som bevaringsværdige i en kommuneplan eller er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. § 17 og § 19, stk. 1, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Da Nikolajgade 17 allerede er udpeget som bevaringsværdig i Københavns Kommuneplan 2015, har Slots- og Kulturstyrelsen ikke mulighed for at udpege bygningen som bevaringsværdig.

Til Københavns Kommune:

Slots- og Kulturstyrelsen noterer sig, at Københavns Kommune ikke har indvendinger mod fredningsophævelsen af Nikolajgade 17. Styrelsen bemærker endvidere, at Nikolajgade 17 er tildelt den højeste SAVE-værdi, 1, og er optaget som bevaringsværdig bygning i Kommuneplan 2015. I samme Kommuneplan indgår den i det særlige kulturmiljø "Københavns Middelalderby".

Til QWIST & BRÆMER Advokater:

Ad. 1.

Ophævelse af fredninger sker på baggrund af en konkret vurdering af den enkelte bygning i henhold til den gældende bygningsfredningslov. Selvom en bygning oprindeligt er blevet fredet i den tidligere klasse B før 1980, skal den i dag som absolut hovedregel have fredningsværdier i det indre såvel som i det ydre. Af lovebemærkninger, da bygningsfredningsloven i 1997 blev revideret, fremgår det, at "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 gadefacadens kvalitet og betydning for gadebilledet... Der har hidtil ikke været gennemført en systematisk gennemgang af de tidligere B-fredninger med henblik på en eventuel ophævelse af fredninger, men det bør efter regeringens opfattelse være muligt at ophæve fredningen af en bygning, hvor fredningsværdierne er gået tabt." (lov nr. 428 af 10. juni 1997 om ændring af bygningsfredningsloven og planloven, pkt. 4.3.4 Ophævelse af fredninger).

Ophævelsen er således en konsekvens af den besigtigelse, Slots- og Kulturstyrelsen foretog i 2016 i forbindelse med den landsdækkende fredningsgennemgang. Formålet med fredningsgennemgangen 2010-2016 var at beskrive fredningsværdierne i bygningerne og i den forbindelse vurdere, hvorvidt fredningsværdierne stadig er til stede. I tilfældet med Nikolajgade 17 har Slots- og Kulturstyrelsen vurderet, at der ikke er tilstrækkelige fredningsværdier tilbage i bygningen, og spørgsmålet om en fortsat fredning har derfor været forelagt Det Særlige Bygningssyn. Bygningssynet indstillede på baggrund af bygningens nuværende fremtræden, at fredningen skulle ophæves. Styrelsen tilslutter sig denne indstilling.

Slots- og Kulturstyrelsen har gennemgået alle fredede bygninger i det gamle Skipperkvarter, som er opført kort efter den store bybrand i 1795, herunder Dybenggade 16, Nikolajgade 17 og Nikolajgade 19; i alt 45 bygninger. Styrelsen har herved konstateret, at en meget stor del af disse borgerhuse er overordentligt velbevarede med oprindelige detaljer, såsom snedkerinteriører, trapper, vinduer, skorstene og køkkenildsteder. På den baggrund er det styrelsens vurdering, at Dybenggade 16, Nikolajgade 17 og 19 ikke længere har tilstrækkelig autenticitet, da der desværre næsten ingen oprindelige

bygningsdetaljer er tilbage efter de gennemgribende istandsættelser, der er foretaget i 1970'ernes begyndelse.

#### Ad. 2

Da saneringen i 1972 blev gennemført, var ejendommen fredet i klasse B. Derfor havde fredningsmyndigheden ingen reel mulighed for at forhindre ombygningsplanerne og karakteren af dem i det indre. Boligministeriets opgave i den forbindelse var, som ansvarligt resortministerium, at sikre, at saneringsloven blev overholdt. Byfornyelseslovens hovedformål var at skaffe gode og sunde boliger med nutidig komfort, og dette blev bragt i stand blandt andet gennem statslig og kommunal støtte til renovering af nedslidte beboelsesejendomme. Boligministeriet havde ikke ansvar for at sikre fredningsværdier.

#### Ad. 3

Slots- og Kulturstyrelsen kan bekræfte, at tagomlægnings- og facade-istandsættelsesarbejdet er udført efter de retningslinjer, som gælder for fredede bygninger og med styrelsens tilladelse samt støtte. Støtten til bygningsarbejder udgør altid kun en vis procentdel af den samlede istandsættelsesudgift. Det grunder sig dels på de bevillingsmæssige forhold, dels på de øvrige støtteforanstaltninger og fradragsmuligheder, der findes for ejere af fredede bygninger.

#### Ad. 4

Andelsforeningen Vingårdens andre fredede bygninger, Vingårdsstræde 19 og 21, fortsætter som fredede bygninger, da de begge stadig har bevaret en god del af det oprindelige snedkerinventar, hvilket understøtter fredningsværdierne. For begge huse gælder det, at de har bevaret deres oprindelige hovedtrappe, adskillige oprindelige vinduer, riflede lysningspaneler, som var meget yndede i slutningen af 1700-årene og tidstypiske indfatninger omkring døre. Derfor må styrelsen bestemt afvise, at der ikke er nogen reel forskel på de fem bygninger. Styrelsen har foretaget en konkret, faglig vurdering, der baserer sig på fysiske bygningslementer, der er bevaret i Vingårdstræde 19 og 21 siden deres opførelse og vurderer derfor, at de to bygninger fortsat har betydelig autenticitet og fredningsværdi.

#### Ad. 5

Det faste punkt i oplæggene til Det Særlige Bygningssyn om en ejendoms tilstand, vedrører udelukkende den aktuelle *vedligeholdelsestilstand*, som ikke i sig selv siger noget om bygningens fredningsværdi.

#### Ad. 6

Det er korrekt, at fritagelsen for betaling af grundskyld bortfalder for bygninger, som ikke længere er fredet. Grundskyldsfritagelsen er betinget af, at der på ejendommen er tinglyst en såkaldt særlig bevaringsdeklaration, som er en aftale mellem ejeren af den fredede bygning og staten. Ved denne aftale

fraskriver ejeren sig retten til at kunne kræve statslig overtagelse af ejendommen, hvis en senere ansøgning om nedrivning af den fredede bygning afvises. Ved fredningsophævelse aflyser Slots- og Kulturstyrelsen bevaringsdeklarationen.

Hvorvidt der stilles samme krav til istandsættelse af en bevaringsværdig bygnings ydre, må afklares med kommunen. Styrelsen er ikke bekendt med, at Københavns Kommune stiller urimelige eller særligt fordyrende krav til vedligeholdelsen af bevaringsværdige bygningers ydre.

### **Begrundelse**

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at Nikolajgade 17 mod gaden har et stilfærdigt, klassicistisk udtryk, som passer til den øvrige historiske bebyggelse i gaden. Dog er omfanget af fornyelse af de enkelte bygnings-elementer af et sådant omfang, at der i det ydre hverken er døre eller vinduer bevaret fra perioden, ligesom bygningen også mangler sine skorstene.

I det indre er lejlighedsplanerne tilpasset moderne brug og behov, blandt andet ved fjernelsen af husets to skorstene, som må have eksisteret på opførelsetidspunktet, og fornyelse af tagværket. Det samme gælder de fleste overflader inden døre, parketgulve, glatte vægge og lofter samt døre med glatte indfatninger. Vinduesvæggen, i stuerne mod gaden, har bevaret en meget enkel helpanelering, og der er bevaret enkelte fyldingsdøre fra perioden, men det vurderes ikke at være tilstrækkeligt til at opretholde fredningen, særligt ikke, da hovedtrappen er fjernet og erstattet af en støbt terrazzotrappe, hvor hoveddørene tillige er udskiftet til glatte døre.

Slots- og Kulturstyrelsen vurderer, at bygningen har så få historiske bygningsdetaljer tilbage, at bygningen ikke længere meningsfuldt kan behandles som fredet.

### **Klagevejledning**

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

Klagen skal sendes til Slots- og 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**

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, [www.slks.dk](http://www.slks.dk), og aflyse fredningen. I vil modtage en kopi af aflysningen, når den foreligger.