

[Offentliggjort den 23. april 2019]

Slots- og Kulturstyrelsen

Fejøgade 1, 2.sal
4800 Nykøbing F

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

CVR 34072191

11. april 2019
Jour.nr.: 16/08288

Ophævelse af fredningen af Prinsessegade 7 A, Københavns Kommune.

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af det nordlige forhus på ejendommen Prinsessegade 7 A matr.nr. 565, Christianshavns 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 25. september 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 2.november 2018:

Ang. ophævelse af bygningsfredningen af det nordlige forhus på Prinsessegade 7A, matr. nr. 565 Christianshavns Kvarter, Københavns Kommune.

Københavns Kommune noterer sig det Særlige Bygningssyns udtalelse, om en ophævelse af bygningsfredningen af det nordlige forhus på Prinsessegade 7A, der begrundes med et ydre der har bevaret et overordnet traditionelt udtryk, der svarer til en stiftelsesbygning fra 1700 tallet anden halvdel, dog med nye vinduer og porte og nedtagne skorstenspiber, og et indre der er gennemgribende ombygget med nye overflader og bygningsdele der er fremmed for bygningen, så at fredningsværdierne især idet indre er gået tabt og ikke meningsfuldt kan genskabes.

Københavns Kommune finder at Prinsessegade 7A har en fin 1700 tals facade i traditionen efter Eigtved med lisener og vinduesindfatninger, at ejendommen med sin særlige kulturhistoriske baggrund som tidligere stiftelsesbygning, og at den som en del af det gamle Christianshavns der kun er bevaret i begrænset omfang efter især mellemkrigsårenes omfattende saneringer af bydelen, har så klare fredningsværdier at vi finder en fredningsophævelse bekymrende.

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 "Christianshavn" udpeget i Kommuneplan 2015*

Københavns Museum skriver i mail af 8.januar 2019:

Vedr. høring om fredningsophævelse af Prinsessegade 7A, København K.

Københavns Museum har modtaget materiale vedrørende ovennævnte og har følgende kommentar.

Prinsessegade 7A 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 nævner, at "Prinsessegade 7A's karakteristiske facade og gårdside fortsat bør bevares, idet bygningen indgår som en umistelig del af det samlede, historiske miljø i Københavns ældste bykerne.". Københavns Museum er enig i udsagnet.

Prinsessegade 7A har bevaringsværdi 1 i kommuneplanen og er således udpeget som bevaringsværdig. En sådan udpegning giver desværre ikke nogen garanti mod ændring eller nedrivning, men betyder dog, at eventuelle nedrivningstilladelser skal i offentlig høring. Der er desværre ikke nogen lokalplan for området, hvorfor man kunne ønske at "Fredede bygninger" ville henstille til Københavns Kommune om at lave en lokalplan med bevaringsbestemmelser for området.

758 A/B Prinsesse Sofie, skriver i brev af 23. januar 2019:

Andelsboligforeningen AB Prinsesse Sofie fremkommer hermed med sit høringsvar i forbindelse med høring om fredningsophævelse af Prinsessegade 7A.

Vi finder en fredningsophævelse både problematisk og ubegrundet, idet der ingen forandring er sket siden bygningens fredning i 1984. Styrelsen bemærker

selv, at " Prinsessegade 7A i det ydre har bevaret et overordnet traditionelt udtryk, der harmonerer med bygningens oprindelse som en stiftelsesbygning opført i København i 1700-tallets anden halvdel". Således udtaler Det særlige Bygningssyn, "at Prinsessegade 7A's karakteristiske facade og gårdside fortsat bør bevares, idet bygningen indgår som en umistelig del af det samlede, historiske miljø i Københavns ældste bykerne." Dermed synes en fredningsophævelse ubegrundet – og tillige i denne formulering ikke klar: en ophævelse synes ikke at give mulighed for forandringer af bygningens ydre udseende, hvorfor det kan betvivles om ophævelsen af fredningen er reel.

Styrelsen begrundet sin anbefaling om ophævelse af fredning med de omfattende indre forandringer, der er sket med bygningen i 1983. Det skal her bemærkes, at styrelsen selv godkender disse forandringer samme år: " Der gives blandt andet tilladelse til nedrivning af den oprindelige trappe." Året efter, i 1984, fredes bygningen. De indre forandringer har således været kendt og godkendt af styrelsen, og har ikke vægtet negativt i forhold til en fredning af bygning. Dette forhold er der heller ikke ændret på siden 1984.

Med henvisning til Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer stk. 2: Ved lovens administration skal der 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, skal det hertil bemærkes, at de indre forandringer der finder sted i 1983 er i overensstemmelse med denne paragraf. Forandringerne sker nemlig med henblik på bygningens opretholdelse på længere sigt, de er sket under hensyntagen til bygningens særlige karakter (meget få forandringer i det ydre) og de har sikret, at bygningen har en hensigtsmæssig funktion. En fredningsophævelse er også i denne sammenhæng ubegrundet.

Samlet set skal det bemærkes, at foreningen finder det særligt problematisk, at Det særlige Bygningssyn på den ene side lægger op til en "affredning" af ejendommen og på den anden side "opfordrer" til, at "Prinsessegade 7A's karakteristiske facade og gårdside fortsat bør bevares, idet bygningen indgår som en umistelig del af det samlede, historiske miljø i Københavns ældste bykerne". En fredningsophævelse vil tillige betyde en ikke ubetydelig merudgift for foreningen (på ca. kr. 106.000 om året) uden at den reelt følges op af øgede frihedsgrader i forhold til især bygningens ydre, der også efter foreningens mening udgør en "umistelig del af" det historiske miljø.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Til Københavns Kommune og Københavns Museum:

Slots- og Kulturstyrelsen noterer sig at Københavns Kommune og Københavns Museum finder en fredningsophævelse af Prinsessegade 7 A bekymrende. Styrelsen bemærker samtidig, at Prinsessegade 7 A er tildelt den højeste SAVE-værdi: 1, og er udpeget som bevaringsværdig bygning i

Kommuneplan 2015. I samme Kommuneplan indgår de i det særlige kulturmiljø ”Christianshavn”, der ligesom de bevaringsværdige bebyggelser er udpeget i Kommuneplan 2015.

Slots- og Kulturstyrelsen er af den overbevisning at det udvendige udtryk i Prinsessegade 7 A kan og bør beskyttes gennem den kommunale planlægning, f.eks. ved en lokalplan med bevaringsbestemmelser som fremhævet af Københavns Museum. Styrelsen finder således, at en fredningsophævelse af Prinsessegade 7A 1 er i overensstemmelse med den ansvarsfordeling mellem stat og kommune, som er fastlagt i lovgivningen, idet varetagelsen af værdifulde bebyggelsesmiljøer er en kommunal opgave.

Til E/F Prinsesse Sofie AB:

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.

Bygningssynets formulering om at man bør tilstræbe at opretholde Prinsessegade 7As historiske udtryk i det ydre er en opfordring og ikke et krav. Ved en fredningsophævelse er det således op til ejerne, i samarbejde med Københavns Kommune, at opretholde bygningens historiske udtryk i det ydre.

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 Prinsessegade 7 A. 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.

Det er korrekt, at den indvendige ombygning i 1980'erne skete med fredningsmyndighedernes billigelse. Dette forhindrer imidlertid ikke, at en fornyet vurdering af bygningens fredningsværdier kan føre til, at fredningen ophæves. En ændring af bygningsfredningsloven i 1997 littede 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”.

I forhold til de økonomiske konsekvenser af en fredningsophævelse bemærker Slots- og Kulturstyrelsen, at bygningsfredninger og de heraf afledte retsvirkninger alene kan begrundes i arkitektoniske og kulturhistoriske værdier i den fredede bygning. Såfremt en bygning ikke har disse arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, kan fredningen ikke opretholdes. Formålet med en bygningsfredning er ikke at sikre ejerne af fredede bygninger gunstigere skatteregler end ejere af ikke fredede bygninger, men at sikre fredede bygningers fortsatte bevaring og udvikling.

Retten til at affrede en bygning har hjemmel i bygningsfredningslovens § 8, stk. 2. Det er således underordnet, hvorvidt en affredning vil være gunstig eller ugunstig for ejeren af en ejendom, idet bygningsfredningsloven giver mulighed for at affrede bygninger, såfremt fredningsværdierne er gået tabt eller ikke længere kan opretholdes.

Retsvirkningerne med hensyn til økonomiske fordele og støttemuligheder for en bygningsfredet bygning skal opveje de øgede udgifter til bygningsarbejder, som en fredning medfører, idet bygningsfredningen indebærer, at der typisk stilles særlige krav til den håndværksmæssige udførelse og anvendelsen af materialer. Disse ordninger har således ikke til formål at begunstige ejeren, men skal opveje ulemperne ved de krav, som fredningen indebærer, og understøtte, at fredningsværdierne bevares bedst muligt. En ophævelse af en fredning indebærer derfor, at ejeren ligestilles med alle andre grundejere i relation til at kunne råde frit over sin bygning og i relation til betaling af grundskyld m.v.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder ikke, at Det nordre forhus, Prinsessegade 7 A, Københavns Kommune har bevaret de fredningsværdier, der kan begrunde en opretholdelse af fredningen.

I det ydre har Prinsessegade 7 A som helhed et traditionelt udtryk med en nøgtern facade i blank mur med vinduesindfatninger, ørelisener og en toledet hovedgesims. Med istandsættelsen mellem 1983-85 er bygningens ydre præget af et nyt tag, nye kviste og nye vinduer, hvilket har svækket bygningens oprindelige arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

Det indre kendetegnes ligeledes af den gennemgribende istandsættelse med lejlighedsdispositioner med nyere bygningsdele og overflader, hvorved der ikke er bevaret nogen oprindelige eller ældre detaljer. Der er installeret en moderne trappe og trappeopgang med dertilhørende affaldsskakt, ligesom samtlige lejligheder karakteriseres ved en moderne materialeholdning med nyere parketgulve, pladedøre, gerichter og vinduer. Interiørets oprindelige snedkerudstyr og plandisposition er ikke længere til stede eller mærkbar i bygningens indre.

Der er således en tydelig diskrepans imellem det indre og det ydre i bygningens udtryk, og i det indre er indretningen, materialevalget og bygningsdetaljerne fremmed for bygningens oprindelse i 1700-tallet og det ydre arkitektoniske udtryk, hvilket i meget høj grad har svækket fredningsværdierne.

Som konsekvens af misligholdelsen og den radikale istandsættelse i 1980'erne fortæller bygningen ikke længere en unik historie om et 1700-tals stiftelseshus på Christianshavn. Selvom bygningen rummer en vis kulturhistorisk værdi i kraft af sin historie, 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. Offentliggørelserne på hjemmesiden er sorteret alfabetisk efter, hvilken kommune ejendommen ligger i.

Hvis I ønsker at klage, skal du 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 du skal være opmærksom 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](#) og aflyse fredningen. I vil modtage en kopi af aflysningen, når den foreligger.