

[Offentliggjort den 16. september 2022]

**Slots- og Kulturstyrelsen**

Fejøgade 1, 2.sal  
4800 Nykøbing F  
Telefon 33 95 42 00

post@slks.dk  
www.slks.dk

15. september 2022  
Jour.nr.: 22/08182

**Fredning af Randbølvej 13, Københavns Kommune,  
Hus for en maler**

**Afgørelse**

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at frede villa (1949 af arkitekt Edvard Heiberg) med have og redskabsskur (1949 af landskabsarkitekt C.Th. Sørensen) på Randbølvej 13, 2720 Vanløse, matr.nr. 3280 Brønshøj, København i Københavns Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

**Baggrund**

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede jer i brev af 3. marts 2022 om, at Det Særlige Bygningssyn havde indstillet villa og have med redskabsskur til fredning. Samtidig igangsatte styrelsen en høring herom.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget 7 bemærkninger til forslaget om fredningen:

Københavns Kommune Ejendomsskat meddeler i mail af 4. marts 2022, at man ikke har nogen indvendinger imod en fredning.

Københavns Kommune meddeler i mail af 7. marts 2022, at man bifalder den foreslåede fredning af villa, have og redskabsskur.

Bestyrelsen for det legat som ejer Randbølvej 13 skriver i mail af 7. marts 2022, bl.a. at I er begejstrede for indstillingen til fredning, og at I er enige i såvel indstilling, konklusion som anbefalinger. Samt at I ønsker at gennemføre et komplet tilbageføringsprojekt for både hus og have plus tilrettelæggelse af en efterfølgende plejeplan, særligt for haven.

Hovedstadens Beredskab meddeler i mail af 11. marts 2022, at de ingen indvendinger har imod en fredning af villa, have og redskabsskur.

Havehistorisk Selskab udtrykker i mail af 12. juni 2022 sin ”store glæde over, at haven indtænkes som et væsentligt arkitektonisk element i forbindelse med bygningsfredningen, hvilket er vigtigt for at fastholde den helhed, der er skabt helt fra byggeriets opførelse”. Havehistorisk Selskab anbefaler samtidig, at havens fredningsværdier og forskellige elementer registreres mere detaljeret og bringer en række eksempler på dette. Endelig finder Havehistorisk Selskab det afgørende, at den af Bygningssynet anbefalede plejeplan bliver udført, og giver forslag til, hvad en kommende plejeplan skal indeholde, herunder en beplantningsplan, der viser havens hovedudtryk og forskellige øvrige elementer som belægninger, trapper og redskabsskur samt understreger vigtigheden af en plantebeskrivelse med henblik på at fastholde det overordnede planteudtryk.

Københavns Museum meddeler i mail af 16. juni 2022, at man støtter en fredning af villa, have og redskabsskur, og at det er vigtigt at det samlede miljø omkring villaen bevares.

Danske Landskabsarkitekter skriver i mail af 17. juni 2022, bl.a. at de støtter Det Særlige Bygningssyns indstilling om fredning samt ”at det er havens oprindelige plan og terrænbearbejdning i samspil med huset, der har fredningsværdi”. Danske Landskabsarkitekter finder dog, at havens beplantning ikke er plejet på et acceptabelt niveau samt at bede, buske og træer ikke er løbende vedligeholdt, hvorfor Danske Landskabsarkitekter finder det afgørende, at haven bringes op på et tilfredsstillende niveau, og som den oprindeligt var udtænkt, og kommer med vejledning hertil. Endelig anbefaler Danske Landskabsarkitekter, ”at Slots- og Kulturstyrelsen overvejer, om der kan findes en model, hvor hus og have kan gøres mere tilgængeligt og åben for en bredere kreds”.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Styrelsen noterer sig, at alle høringsparter støtter en fredning. Styrelsen finder det endvidere særdeles positivt, at I som ejere ønsker at gennemføre et komplet tilbageføringsprojekt for både hus og have og støtter udarbejdelsen af en plejeplan for haven. Ligeledes takker styrelsen Havehistorisk Selskab og Danske Landskabsarkitekter for de indsigtfulde og vigtige bidrag til den videre pleje og bevaring af haven. Disse forslag og anbefalinger vil indgå i arbejdet med en plejeplan, som igangsættes snarest.

Endelig kan styrelsen viderebringe Danske Landskabsarkitekters forslag om, at hus og have gøres tilgængeligt - eksempelvis én gang årligt. Det er dog ikke et forhold styrelsen har hjemmel til at have indflydelse på.

## Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at villaen (1949 af arkitekt *Edvard Heiberg*) med have og redskabsskur (1949 af landskabsarkitekt *C.Th. Sørensen*) på ejendommen Randbølvej 13, Københavns Kommune har de væsentlige arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabsarkitektoniske værdier, der kan begrunde en fredning.

Randbølvej 13 er et yderst velbevaret eksempel på et integreret projekt mellem bolig, atelier og have med en så overbevisende kunstnerisk kvalitet, at det er et enestående eksempel på dansk modernisme i den lille skala. Formålet med fredningen er at bevare villaens udtryk og disposition samt de usædvanligt velbevarede interiører fra perioden.

Randbølvej 13 repræsenterer en særegen bygningstype i 1940'ernes moderne danske villabyggeri, idet Heiberg opførte en atelierbolig, der imødekom alle bygherrens krav om arbejds- og boligforhold samt komfort og moderne fornødenheder for en meget begrænset byggesum. Villaen står i det ydre i et enkelt, stramt og usentimentalt udtryk, der trækker let på datidens industrielle formsprog. Også i det indre er villaen nøgternt og praktisk indrettet, hvor Heiberg lader husets rumligheder og nødvendige elementer være de bærende dekorative elementer, som eksempelvis de forskudte planer, det dobbelthøje atelier med ovenlysvindue samt gasbetonvæggene med dør- og vinduesparti mellem stue og soveværelse. Således har den forholdsvis lille villa overraskende rumlige og æstetiske oplevelser i det indre.

Den stort set komplet bevarede have af C.Th. Sørensen er et særligt landskabsarkitektonisk værk. Den illustrerer, at trods beskedne pladsforhold rummer haven flere spændende rum samt en utrolig variation. Det buede terrasserende stauedebed synes uendeligt og redskabsskuret – en afrikansk inspireret hytte – er et point de vue i haven som i de klassiske engelske haver. C.Th. Sørensen mestrede som ingen anden at etablere en rumlig uendelighed på ganske lidt plads.

I det ydre knytter de bærende fredningsværdier sig til villaens to forskudte bygningsvolumener med enkel vinduessætning, tagflader med lav hældning beklædt med tagpap, høj skorstenspipe og asymmetrisk rygning i atelierdelen. Hertil kommer alle de oprindelige bygningsdele: den insitustøbte betontrappe med betonaværn, hoveddøren, ateliervinduet, skodderne, revlelugerne, skifersålbænkene og de øvrige vinduer, herunder vinduerne i glasbyggesten og kældervinduerne af jern. Endvidere kommer den oprindelige materialeholdning, hvor især kontrasten imellem atelierets synlige betonsten med brede fuger og boligens tyndt pudsede grundmur skal fremhæves.

Indvendigt knytter de bærende fredningsværdier sig til villaens oprindelige planløsning med opdelt arbejds- og boligdel i kraft af forskudte planer og

tydelige funktionsopdelinger, herunder at køkkenet ligger for sig, men har kontakt til stuen, at soveværelserne ligger hver for sig, at atelieret ligger afsondret og at alle sekundære funktioner er placeret i kælderen. Hertil kommer den oprindelige materialeholdning, herunder parket- og terrazzogulve, røde teglstengulve, korkfliser og støbte malede gulve, pudsede og malede vægge og lofter, kælderloft af grå gasbetonsten, stuens væg af gasbetonsten med lyse fuger samt dør- og vinduesparti. Endelig kommer alle oprindelige bygningsdele og -detaljer som trætrappen, støbte trapper, døre med bakelitgreb og -nøgleskilte, serveringslugen mellem stue og køkken, snedkerkøkkenet med samtlige detaljer og vægfliser, indbyggede skabe med originalgreb, vinduesplader i sort terrazzo og stikkontakter i bakelit.

I haven knytter de bærende fredningsværdier sig til den bevarede oprindelige haveplan med alle elementer, herunder dens struktur og idé. Det gælder først og fremmest den oprindelige havelåge, havegangens og terrassernes oprindelige cementfliser, den sydvendte og den vestvendte terrasse, træplantningen med skovbundsplanter mod øst, grundens terrænstigning mod nordvest, det langstrakte og buede staudebed med bede i tre niveauer og en lille trappe samt den nordlige smalle havegang og den søndre brede havegang. Endelig knytter de bærende fredningsværdier sig til det sekskantede redskabsskur, udformet som en afrikansk inspireret hytte, med samtlige detaljer, herunder runde træ søjler, vandrette brædder, kegleformet stråtag, bred revledør og farvestrålende, afrikansk inspirerede dekorationer.

### **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.

Klagen skal indgives skriftligt til Slots- og Kulturstyrelsen. Styrelsen sender klagen videre til Kulturministeriet sammen med den påklagede afgørelse og det materiale, der er indgået i sagens bedømmelse. Klagen kan sendes på e-mail til: [bygogplan@slks.dk](mailto:bygogplan@slks.dk) eller med post til Slots- og Kulturstyrelsen, Center for Kulturarv, Fejøgade 1, 2. sal., 4800 Nykøbing F.

Klage indsendt inden fristens udløb har opsættende virkning for beslutningen. Det betyder, at villaen, haven og redskabsskuret er fredet under behandlingen af en eventuel klagesag, medmindre klagemyndigheden bestemmer andet.

### **Konsekvenser**

En fredning betyder bl.a., at I skal søge Slots- og Kulturstyrelsen om en tilladelse, hvis I vil foretage bygningsarbejder eller lignende, der rækker ud over almindelig vedligeholdelse.

Dette følger af § 10 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

Undtaget herfra er visse typer af bygningsarbejder, som kan iværksættes på grundlag af skriftlig underretning, jf. § 10, stk. 5, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Reglerne herfor fremgår af bekendtgørelse nr. 1588 af 28. juni 2021 om hvilke bygningsarbejder i fredede bygninger der ikke kræver forudgående tilladelse.

### **Offentlig bekendtgørelse og tinglysning**

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

Bygningsfredningen skal respekteres af ejendommens ejer, brugere og andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår rettigheden er opnået.

Dette følger af § 7, stk. 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.