

[Offentliggjort den 2. september 2019]

**Slots- og Kulturstyrelsen**

Fejøgade 1, 2.sal  
4800 Nykøbing F

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

CVR 34072191

29. august 2019  
Jour.nr.: 19/09122

## **Ophævelse af fredningen af ”Tolderboligen”, Strandlinien 3, Dragør**

### **Afgørelse**

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af hovedhuset, Tolderboligen, på Strandlinien 3, 2791 Dragør, matr.nr. 362g, Dragør By, Dragør, Dragør 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 24. 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.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget fire høringssvar hertil. De fire høringssvar forholder sig generelt kritisk til de påtænkte ophævelser af 14 bygningsfredninger i Dragør. To af de fire høringssvar forholder sig samtidig specifikt til ophævelsen af fredningen af hovedhuset på Strandlinien 3.

I det følgende kommenterer Slots- og Kulturstyrelsen først på de to høringssvar, der specifikt vedrører kommunens ejendom på Strandlinien 3, dernæst på de fire høringssvars generelle kritik af de 14 påtænkte fredningsophævelser i Dragør.

### **Høringssvar, der specifikt forholder sig til ophævelsen af fredningen af hovedhuset, Tolderboligen, på Strandlinien 3**

Dragør Kommune skriver i mail af 11. april 2019: ”Kommunens ejendom, ”Tolderhuset”, som desværre er med blandt de huse, der er indstillet til affredning, har i særlig grad sin fredningsværdi i sit meget smukke, velholdte ydre

med de oprindelige skodder og opsprossede vinduer med kitfals. ”Tolderhuset” ligger som en af de bygninger, der omkranser den gamle havn, og er dermed en del af kernen i vores kulturmiljø. Selvom bygningen indvendigt er ombygget i højere grad, end fredningsgennemgangen vurderede rimeligt, vil det efter Dragør Kommunes vurdering være højest uheldigt at ophæve fredningen set ud fra bygningens samlede fredningsværdi.”

Museum Amager og Historisk Arkiv for Dragør Kommune skriver i mail af 29. maj 2019: ”At ejendommen på Strandlinien 3, som er indstillet til affredning, er ombygget i det indvendige, er kun en naturlig følge af, at den stadig bruges i forbindelse med havnerelaterede aktiviteter, som medvirker til dens bevaring. Gennem bygningens historie, f.eks. ved omdannelsen fra karantænehus til tolderbolig, er der givetvis også sket grundlæggende ændringer, og det sætter spørgsmålstegn ved, hvilken oprindelig grundplan, der skal udpeges som indehaver af fredningsværdierne. Ydermere er dette hus ikke omfattet af en bevarende lokalplan og kan nedrives, hvilket ville være ulykkeligt for det ene-stående, maritime miljø på Dragør havn.”

#### **Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:**

Styrelsen er fuldstændig enig i, at den tidligere tolderbolig på Strandlinien 3 har stor betydning for det samlede miljø på Dragør Havn. Styrelsen er ligeledes enig i, at bygningens ydre har åbenlyse kvaliteter. Bygningens indre er derimod uden de fredningsværdier, som kan begrunde en fortsat fredning, da der i al væsentlighed er tale om interiører fra 1972 eller senere. Styrelsen deler ikke Museum Amagers og Historisk Arkivs opfattelse af, at ombygningerne – og dermed de tabte fredningsværdier – er en naturlig følge af bygningens fortsatte brug. En meget stor del af Slots- og Kulturstyrelsens virksomhed drejer sig netop om at sikre fortsat anvendelse af de fredede bygninger uden tab af bærende fredningsværdier.

Slots- og Kulturstyrelsen er opmærksom på, at Strandlinien 3, i lighed med andre kommunalt ejede bygninger på havnen, ikke er omfattet af den bevarende lokalplan for Dragørs gamle bydel. Det stiller imidlertid ikke bygningen dårligere, hvad angår bevaring, eftersom Dragør Kommune jo har den fulde råderet over egen bygningsmasse. Slots- og Kulturstyrelsen kan kun anbefale, at bygningens ydre fortsat vedligeholdes efter lokal byggeskik og med traditionelle materialer og metoder. Ved fremtidige større istandsættelsesprojekter kan der med fordel tilknyttes en restaureringskyndig arkitekt, således som styrelsen tilråder i forbindelse med fredede bygninger.

#### **Høringssvar, der generelt forholder sig kritisk til de påtænkte ophævelser af 14 bygningsfredninger i Dragør:**

1. Mail af 12. marts 2019 fra organisationen Europa Nostra Danmark. Af mailen fremgår det, at organisationen Europa Nostra DK finder:

- 1.1 At de foreslåede affredninger vil betyde et stort tilbageskridt for det organiserede bevaringsarbejde i Dragør.
  - 1.2 At affredningerne af enkeltbygninger udsætter de sammenhængende kulturmiljøer for en unødigt risiko, som kan få store konsekvenser.
  - 1.3 At affredningerne derfor bør stilles i bero, indtil der er fundet en varig og holdbar løsning til sikring af kulturmiljøerne, sådan som flere bevaringsorganisationer arbejder for.
2. Mail af 11. april 2019 fra Dragør Kommune, Plan og Teknik. I mailen giver Dragør Kommune udtryk for:
- 2.1 At mange af byens gamle huse, der nu står til affredning, er kommet i klemme ved lovændringen fra opdeling i A- og B-fredninger til kun en fredningstype.
  - 2.2 At der i forbindelse med Slots- og Kulturstyrelsens gennemgang af Dragørs fredede bygninger er lagt alt for megen vægt på, om vores huse – udover at være fuldt bevaringsværdige udvendigt (iht. en tidligere A-fredning) – også i større omfang er bevaret indvendigt. Endda selvom de eventuelle indvendige ændringer er sket efter råd, vejledning og godkendelse fra fredningsmyndigheden.
  - 2.3 At der bør tages hensyn til den samlede fredningsværdi for det enkelte hus i den by, der nu er kommet med på tentativlisten for UNESCOs verdenskulturarv. Selvom der er sket måske væsentlige ombygninger indvendigt, kan det enkelte hus samlede fredningsværdi udmærket tilgodeses fuldt ud af bygningens ydre. Ved en senere indvendig ombygning vil et eventuelt krav om delvis tilbageføring kunne gennemføres, hvis fredningsmyndighederne finder det ønskeligt.
  - 2.4 At kommunen med baggrund i den bevarende lokalplanlægning og den brede vifte af bevaringsinitiativer fortsat vil have fokus på byens og husenes bevaring og sikring af det enestående kulturmiljø, men at bekymringen for kontinuiteten i og forståelsen for den samlede bevaringsindsats efter fredningsophævelserne synes reel.
  - 2.5 At da den nuværende bygningsfredningslov alene har til hensigt at frede bygninger og ikke kulturmiljøer, skal der opfordres til, at der tages initiativ til at udvide og ændre lovgivningen, så også helheder og et samlet bymiljø som Dragør gamle bydel kan sikres optimalt.
3. Mail af 29. maj 2019 fra Museum Amager og Historisk Arkiv for Dragør Kommune. I mailen skriver de to institutioner:
- 3.1 At de finder det betænkelig at ophæve så mange af fredningerne i Dragør.
  - 3.2 At det folkelige engagement var udgangspunkt for bevaringsbestræbelserne og de første fredningsforslag i 1940erne, og at intentionen var at bevare et samlet bymiljø, selv om man kun havde fredning af

enkeltbygninger som instrument. Derfor er der flere fredninger i udvalgte gader, og derfor strider ophævelsen af fredninger i disse gade-forløb mod dette princip.

- 3.3 At der kan rejses tvivl om, hvorvidt Slots- og Kulturstyrelsen med rimelighed kan tale om en oprindelig tilstand og måle forandring i forhold til den, idet den "oprindelige tilstand" ikke er kendt med sikkerhed. I en række tilfælde er der tale om forholdsvis små og reversible bygningsmæssige ændringer, der motiverer indstillingen om affredning.
  - 3.4 At optagelsen af Dragør gamle by og havn på Kulturministeriets tentativliste for mulige indstillinger til udpegning som verdenskulturarv gør det særligt vigtigt at være påpasselig med at benytte de samme kriterier for affredning, som bruges andre steder i landet.
  - 3.5 At lokalplanlægning ikke i alle tilfælde er et tilstrækkeligt instrument til at opnå en så høj grad af bevaring, som der er i Dragør. Der henvises til, at der jævnlige gives dispensationer og lempes på kravene i forhold til lokalplanens bestemmelser. Derfor vil bygningsfredning stadig være det mest virkningsfulde middel til at sikre byens umistelige kulturmiljøer.
4. Mail af 2. juni 2019 fra Beboerforeningen for Dragør Gamle By. I mailen påpeger beboerforeningen:
- 4.1 At beslutningsgrundlaget er mangelfuldt, at Slots- og Kulturstyrelsens oplæg til Det Særlige Bygningssyn indeholder faktuelle fejl, og at der derfor bør gennemføres en fornyet besigtigelse. Beboerforeningen er blevet lovet at kunne følge processen, hvilket ikke er sket. Foreningen finder det beklageligt, at gamle aftaler ikke er blevet overholdt.
  - 4.2 At affredningerne vil skade det samlede kulturmiljø, som er på tentativlisten for UNESCO-verdensarv, fordi Dragørs bevarende lokalplan ikke kan erstatte en fredning. Foreningen beklager, at bygningsfredning ikke kan omfatte samlede kulturmiljøer, og mener, at man ligefrem kan tale om et hul i bygningsfredningsloven.
  - 4.3 At fredningsgennemgangen er forløbet gennem mange år med skiftende personer som kontaktperson i styrelsen. Resultatet med styrelsens forslag til affredning finder Beboerforeningen ikke acceptabelt.
  - 4.4 At størstedelen af de ændringer, som styrelsen henviser til, var sket inden fredningstidspunktet, og at det er skræmmende, at styrelsen efter 40 år affreder ejendomme, som ikke er ændret, siden de blev fredet.
  - 4.5 At de ændringer, der er gennemført efter fredningstidspunktet, er sket med styrelsens godkendelse. Flere af disse ændringer har været drøftet indgående mellem ejerne og Slots- og Kulturstyrelsen, ligesom styrelsen i flere situationer har givet tilskud til disse ændringer.

4.6 At det er uhørt, at en lovgivning først udmøntes 40 år efter vedtagelsen, og at ejerne ikke er blevet orienteret om, at de pågældende ejendomme ikke overholder lovgivningen.

4.7 At Slots- og Kulturstyrelsen i dialog med ejerne bør vælge at udarbejde handlingsplaner i stedet for at ophæve fredningerne.

### **Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:**

#### *Generelle betragtninger*

Slots- og Kulturstyrelsen er meget positiv over for det store engagement i bevaringen af Dragørs historiske bymiljø, som kommer til udtryk i høringsvarene, og som styrelsen også har erfaret gennem møder og offentlig debat i forbindelse med Fredningsgennemgangen 2010-2016.

Formålet med fredningsgennemgangen har været at beskrive fredningsværdierne i bygningerne og i den forbindelse at vurdere, om fredningsværdierne stadig er til stede. I tilfældet med de 14 ejendomme i Dragør har Slots- og Kulturstyrelsen vurderet, at der ikke er tilstrækkelige fredningsværdier i bygningerne. Spørgsmålet om en fortsat fredning har været forelagt Det Særlige Bygningssyn, som på baggrund af de manglende fredningsværdier udtalte, at fredningerne kunne ophæves. Slots- og Kulturstyrelsen tilslutter sig Bygningssynets indstilling.

Størsteparten af de fredede bygninger i Dragør blev fredet i 1944-50 uden forudgående besigtigelser af det indre og med det formål ”at bidrage til bevaringen af Dragørs meget værdifulde bybillede” (fredningsbeslutning af 30. marts 1944). Efter den gældende fredningslovgivning er dette ikke forhold, som fredningsinstrumentet skal løfte.

#### *Kommentar til høringssvarene om sikring af samlede kulturmiljøer*

Slots- og Kulturstyrelsen er fuldstændig enig i, at Dragørs historiske skippermiljø udgør en særegen og særdeles velbevaret helhed. Dette er naturligvis også baggrunden for, at byen i 2018 fik tildelt den danske Europa Nostra-pris og samme år blev optaget på UNESCO-tentativlisten. Styrelsen må dog samtidig gøre opmærksom på, at bygningsfredningsloven ikke giver mulighed for at frede eller forvalte bymæssige helheder.

Dette fremgår af lovbemærkningerne, da bygningsfredningsloven blev revideret i henholdsvis 1979 og 1997:

- ”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." (Lovbemærkninger til 1997-loven, 4.2.1 Styrkelse af kommunernes bevarende planlægning).

Det fremgår heraf, at Folketinget har ønsket, at bevaringen af historiske bymiljøer er en kommunal opgave.

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at ophævelsen af fredningerne er i overensstemmelse med den ansvarsfordeling, som er fastlagt i lovgivningen. Styrelsen noterer sig samtidig den gennemgående kritiske holdning til denne ansvarsfordeling, som kommer til udtryk i høringssvarene, men at tale om "et hul i lovgivningen" er efter styrelsens opfattelse ikke korrekt, idet området er klart reguleret af hhv. planloven og bygningsfredningsloven. Slots- og Kulturstyrelsen er i øvrigt ikke bekendt med, at der skulle være en lovændring på området undervejs.

(Ad 1.2, 1.3, 2.4, 2.5, 3.1, 3.2, 3.5, 4.2)

*Kommentar til høringssvarene om bygningernes fredningsværdier og hjemlen til fredningsophævelse*

Slots- og Kulturstyrelsen er opmærksom på, at de fredede bygninger i Dragør – med undtagelse af et mindre antal senere fredninger – alle blev fredet i den daværende klasse B. De B-fredede bygninger var ifølge bygningsfredningsloven af 1918 "bygninger, hvis værdi vel er mindre fremragende [end de A-fredede bygningers], men hvis bevaring dog er af væsentlig betydning". Der var lempelige regler for såvel udvendige som indvendige bygningsarbejder på de B-fredede bygninger, men det er ikke korrekt, at kun bygningernes ydre var fredet, sådan som det ofte fremføres. Ved en revision af bygningsfredningsloven i 1966 blev reglerne strammet, således at bygningsarbejder på de B-fredede bygningers facader herefter krævede tilladelse fra fredningsmyndigheden.

Med den ny bygningsfredningslov i 1979 blev fredningsklasserne A og B afskaffet, og reglerne ensartet, således at fredningsmyndigheden skulle give tilladelse til alle bygningsarbejder ud over almindelig vedligeholdelse på alle fredede bygninger.

Hvad angår de 14 ejendomme i Dragør, hvis fredning påtænkes ophævet, er Slots- og Kulturstyrelsen ikke enig i, at bygningsændringerne generelt skulle være sket før fredningen eller med fredningsmyndighedens godkendelse. Styrelsen kan heller ikke genkende, at der i en række tilfælde skulle være tale om forholdsvis små og reversible ændringer. Når det gælder fredningsværdier i ”anonym” arkitektur, som bygningerne i Dragør må henregnes til, lægger Slots- og Kulturstyrelsen særlig vægt på oprindelighed og på, at evt. udskiftninger er udført på traditionel vis. I alle de bygninger, hvis fredning påtænkes ophævet, er graden af oprindelighed lav, og boligerne domineres af moderne konstruktioner og indretninger såsom køkken-alrum, kogeøer, kvartsvings-trapper og tagetager med åbent til kip. Dertil kommer udvendige ændringer som bl.a. udskiftede vinduer, herunder termovinduer, ovenlys, store tagkviste og manglende skorstene.

Styrelsen har i de enkelte afgørelser taget konkret stilling til eventuelle fejl i beskrivelsen og vurderingen af bygningernes (manglende) fredningsværdier.

Slots- og Kulturstyrelsen må i den forbindelse understrege, at en af de afgørende forskelle på en fredet og en bevaringsværdig bygning er, at en fredet bygning også har fredningsværdier i det indre. Dog kan der være helt særlige tilfælde, hvor en bygningsfacade har så stor national betydning, at fredningen opretholdes på trods af manglende værdier i det indre. Det Særlige Bygningssyn har i de 14 ophævelsessager individuelt vurderet, at bygningernes facader ikke i sig selv har tilstrækkelige værdier til en opretholdelse af fredningen.

Adgangen til at ophæve fredninger blev lettet i 1997. Hidtil havde bestemmelsen om fredningsophævelse, jf. bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, haft karakter af en undtagelsesbestemmelse, som tog sigte på ”ekstraordinære forhold, hvor anvendelsen af proceduren i §§ 11-13 [om tilladelse til nedrivning og om statslig overtagelse] er åbenbart uhensigtsmæssig, umulig eller urimelig”. (Spalte 1693-1694 til 1979-loven)

Af lovbemærkningerne til revisionen af bygningsfredningsloven i 1997 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 gedefacadens kvalitet 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-loven, 4.3.4. Ophævelse af fredninger).

Det er med andre ord ikke nogen forudsætning for fredningsophævelse, at bygningens fredningsværdier er gået tabt under særlige omstændigheder, f.eks. som følge af ulovlige bygningsarbejder. Tværtimod åbner lovændringen i 1997 for, at fredningsmyndigheden kan foretage en samlet vurdering og udskillelse af de fredede bygninger, som savner værdier i det indre, og som derfor retteligt hører hjemme i kategorien af bevaringsværdige bygninger, dvs. en revision af fredningslisten.

En systematisk gennemgang af alle fredede bygninger – dvs. ikke kun de tidligere B-fredede – blev iværksat i 2010 med en ændring af bygningsfredningsloven. Med Folketingets vedtagelse af fredningsgennemgangen var der taget højde for, at gennemgangen formentlig ville afdække bygninger med utilstrækkelige fredningsværdier, og at det følgelig ville føre til fredningsophævelser:

”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.” (Bemærkninger til 2010-lovændringen <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=128136>)

Slots- og Kulturstyrelsen har således med fredningsgennemgangen udført en opgave, som Folketinget har besluttet. Styrelsen har besigtiget langt de fleste af landets fredede bygninger og har beskrevet deres fredningsværdier. I den forbindelse har styrelsen tillige vurderet, om den enkelte bygning fortsat har de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier til, at fredningen bør opretholdes.

Efter afslutningen på fredningsgennemgangen er bygningsfredningsloven blevet ændret ved tilføjelsen af en ny § 7a. Lovændringen trådte i kraft den 1. januar 2018. Formålet er at give ejere af fredede bygninger, hvis fredningsværdier alene eller i overvejende grad findes i bygningens ydre og i bygningens hovedstruktur, et større råderum for bygningsarbejder i det indre.



Bygninger, hvis fredningsværdier er gået tabt, vil imidlertid fortsat kunne indstilles til fredningsophævelse efter bygningsfredningslovens § 8, stk. 2, ligesom den nuværende sondring mellem fredede og bevaringsværdige bygninger opretholdes, jf. Forslag til Lov om ændring af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer fremsat den 4. oktober 2017 af kulturministeren, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=193875>

Slots- og Kulturstyrelsen har på baggrund af lovændringen foretaget en fornyet vurdering af de bygninger i bl.a. Dragør, hvis ejere tidligere har fået meddelelse om påtænkt fredningsophævelse. Styrelsen har fundet, at i Dragør vil én blandt disse bygninger kunne komme i betragtning til at blive omfattet af de ændrede regler. Ejeren af den pågældende bygning er orienteret.

I flere høringsvar efterspørges handlingsplaner til genopretning af bygningernes fredningsværdier. I forbindelse med fredningsgennemgangen har ejerne af de mange fredede bygninger, som forbliver fredede, fået tilbudt en gratis handlingsplan. Det primære formål med handlingsplanerne er at sikre de bærende fredningsværdier ved at skabe overblik over fremtidige vedligeholdelsesarbejder og ikke at genskabe allerede tabte fredningsværdier. Handlingsplanen er således ikke et tilbud til ejere af bygninger, hvis fredningsværdier er gået tabt og ikke meningsfuldt kan genoprettes.

(Ad 2.1, 2.2, 2.3, 3.3, 4.4, 4.5, 4.6, 4.7)

#### *Kommentar til høringsvarene om lokalplanredskabet*

Slots- og Kulturstyrelsen noterer sig, at det allerede i forbindelse med de første 39 fredninger i Dragør i 1944 var en forudsætning for Det Særlige Bygningssyn, at Dragør Kommune aktivt medvirkede til bevaringen af byens særlige kvaliteter. I et brev af 30. marts 1944 skrev Bygningssynets formand, museumsdirektør Poul Nørlund, således til Dragørs Kommunalbestyrelse: ”Hertil vil jeg gerne føje en henstilling om, at kommunalbestyrelsen, der vel i denne forbindelse må siges at være den mægtigste og mest indflydelsesrige faktor, vil yde sin støtte til arbejdet for bevaringen af Dragørs overordentlig karakteristiske ældre bebyggelse, således at skæmmende nybygninger kan undgås indenfor den gamle del af byen. Efter byplanloven kan jo nu kommunalbestyrelsen skaffe sig en væsentlig indflydelse herpå, såfremt den lader udarbejde en byplan, og jeg skal henlede opmærksomheden på betydningen af, at den opgave at tilrettelægge en plan for byens fremtidige bebyggelse betros til en arkitekt, som er fortrolig med opgaver af denne art.” Opfordringen blev fulgt op med den første bevarende byplanvedtægt fra 1964.

Dragør Kommune har i databasen Fredede og Bevaringsværdige Bygninger, [www.kulturarv.dk/fbb](http://www.kulturarv.dk/fbb), registreret, at den nugældende Lokalplan 25 for Dragørs gamle bydel samt Lokalplan 3 for området Kongevejen i alt omfatter 747 bygninger. Til sammenligning har antallet af fredede bygninger inden for

samme område hidtil været 90 (fordelt på 77 fredningssager). Andelen af fredede bygninger i Dragør hører til blandt landets højeste og vil fortsat gøre det, selv om et antal fredninger nu ophæves.

Samtidig illustrerer tallene med al ønskelig tydelighed, at bevaringsindsatsen i Dragør går på to ben – og har gjort det igennem mange år. Det er i høj grad kommunens og lokalsamfundets fortjeneste, at Dragør i dag fremstår så enestående velbevaret, at det har ført til både Europa Nostra-pris og en plads på UNESCO-tentativlisten. Efter Slots- og Kulturstyrelsens vurdering er der ingen grund til at frygte, at en reduktion i antallet af fredninger vil ændre situationen. Fredningsophævelserne får da heller ingen konsekvens for Dragørs plads på tentativlisten.

Endelig kan Slots- og Kulturstyrelsen henvide til Erhvervsstyrelsens vejledning ”Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet” (2018). Heri beskrives det bl.a., hvordan lokalplaner og bygningsfredning kan supplere hinanden: ”Lokalplaner er et godt redskab til at håndtere og sikre bevaringsværdierne for bygninger, der tidligere har været fredet, men hvor fredningen er blevet ophævet.”,

[https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/lokalplanlaegning\\_for\\_bevaringsvaerdige\\_miljoer\\_i\\_byer\\_og\\_paa\\_landet.pdf](https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/lokalplanlaegning_for_bevaringsvaerdige_miljoer_i_byer_og_paa_landet.pdf), s. 17.

(Ad 1.1, 1.2, 2.3, 2.4, 3.4, 3.5, 4.2)

#### *Kommentar til høringssvarene om processen i forbindelse med de 14 påtænkte ophævelsessager*

Slots- og Kulturstyrelsen har i forbindelse med fredningsgennemgangen 2010-16 besøgt langt de fleste af landets fredede bygninger og har beskrevet deres fredningsværdier. I den forbindelse har styrelsen tillige vurderet, om den enkelte bygning fortsat har de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier til, at fredningen bør opretholdes.

Bygningerne i Dragør har været besøgt og behandlet på samme måde som alle de andre bygninger, styrelsen har besøgt i forbindelse med fredningsgennemgangen. De medarbejdere, der har foretaget besigtigelserne, har gjort notater og taget fotografier med henblik på, at materialet kan indgå i styrelsens fremtidige sagsbehandling. I en bygning med meget få indvendige fredningsværdier vil besigtigelsen i sagens natur tage kortere tid end i en bygning, hvor der er behov for at registrere og dokumentere mange bevarede originale detaljer.

Ophævelsessagerne i Dragør er forløbet som tilsvarende ophævelsessager i andre dele af landet. De pågældende bygninger har været drøftet på teammøder med deltagelse af en kontorchef og vurderet ud fra de samme faglige kriterier som alle andre **fredede** bygninger. Sagerne er blevet forelagt for Det

Særlige Bygningssyn, der i alle 14 sager har udtalt sig for en ophævelse af fredningen.

Forløbet er beskrevet i bygningsfredningsloven og på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside, [www.slks.dk](http://www.slks.dk). Styrelsen har i 2014 skriftligt orienteret de respektive ejere om, at den pågældende bygning vil blive forelagt for Det Særlige Bygningssyn som en ophævelsessag. Efter Det Særlige Bygningssyn har udtalt sig, har ejerne fået besked om udtalelsens indhold samt tilsendt det oplæg, som Det Særlige Bygningssyn vurderede sagen ud fra. Den konkrete begrundelse for de enkelte ophævelser fremgår således af oplægget til Det Særlige Bygningssyn og af den efterfølgende udtalelse fra Bygningssynet.

Inden forelæggelsen af sagerne for Det Særlige Bygningssyn har Slots- og Kulturstyrelsen gennemgået Beboerforeningens kritiske kommentarer fra 2014 og indarbejdet dem i sit materiale, hvor det fandtes fagligt relevant. Styrelsen er bestemt ikke enig i, at materialet skulle have været fyldt med fejltagelser, hvilket kommenteres i nærværende og øvrige afgørelser.

Ejerne har haft en frist på mere end fire måneder til at komme med bemærkninger til fredningsophævelsen. Desuden har ophævelserne, som loven foreskriver, været offentligt bekendtgjort. For 10 af bygningerne er høringsfristen på anmodning blevet forlænget.

Slots- og Kulturstyrelsen har tilstræbt størst mulig åbenhed omkring fredningsgennemgangen, for en åben proces er forudsætningen for det lokale engagement, der skal sikre de bevaringsværdige kulturmiljøer. Samtidig skal styrelsen som myndighed naturligvis følge den gældende lovgivning med de begrænsninger i åbenheden, der deraf følger. Styrelsen kan derfor ikke genkende, at vi skulle have brudt indgåede aftaler i den forbindelse.

Slots- og Kulturstyrelsen er opmærksom på, at forløbet, fra besigtigelserne i Dragør fandt sted, til fredningsophævelserne blev forelagt Det Særlige Bygningssyn, har været langvarigt. Alle ejere blev dog i orienteringsbrevene af 21. marts 2014 oplyst om, at de respektive sager muligvis først ville blive forelagt for Det Særlige Bygningssyn, når fredningsgennemgangen var afsluttet på landsplan.

Slots- og Kulturstyrelsen kan afslutningsvis oplyse, at der indtil nu (pr. 15. august 2019) er truffet beslutning om fredningsophævelse i 220 sager som et resultat af fredningsgennemgangen. I 38 sager er beslutningen blevet påklaget til kulturministeren, som i 24 sager har stadfæstet styrelsens beslutning. De resterende sager er fortsat under behandling i Kulturministeriet.

(Ad 3.4, 4.1, 4.3)

## **Begrundelse**

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at den tidligere tolderbolig på Strandlinien 3, Dragør Kommune, samlet set har mistet sine fredningsværdier.

I det ydre fremstår bygningen i hovedtrækkene velbevaret, og den har med sin markante beliggenhed på Dragør Havn stor miljømæssig betydning.

I det indre har en ombygning i 1970'erne til omklædning og klublokaler for sejlklub, rokklub m.fl. imidlertid ført til et afgørende tab af fredningsværdi. Der er således kun bevaret reminiscenser af 1800-tallets grundplan, ligesom andelen af ældre bygningsdele er stærkt begrænset og primært koncentreret omkring trappen. Bygningen fremstår i al væsentlighed med nyere, ordinære interiører, herunder gips- og listeloft, gulve med linoleumsbelægning, nye døre og køkkeninstallationer på utraditionelle steder.

Hverken bygningens oprindelse som karantænehus fra 1831 i forbindelse med en truende koleraepidemi eller dens senere anvendelse som toldkontor og tolderbolig kan i dag aflæses i det indre.

Det er Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at bygningen i det ydre har stor bevaringsværdi. Styrelsen noterer sig i den forbindelse, at bygningen er kommunalt ejet, og at Dragørs gamle bydel og havn er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen.

## **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/om-raader/kulturarv/bygningsfredning/fredning-saadan-foregaar-det/nye-fredninger-ophaevselser-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](mailto: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.