

E/F Kronprinsessegaarden II
c/o H. Høgsbro Holm Administration ApS,
Tagensvej 85E, 1.
2200 København N
CVR. 12542577

Slots- og Kulturstyrelsen
Fejøgade 1, 2.sal
4800 Nykøbing F

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

CVR 34072191

30. oktober 2018
Jour.nr.: 16/11006

Ophævelse af fredningen af Kronprinsessegade 50

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at ophæve bygningsfredningen af de to forhuse på ejendommen Kronprinsessegade 50 (tidl. 48 og 50), 1306 København K, matr.nr. 658 SKT. ANNÆ VESTER, 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 4. juli 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:

Carsten Palnæs Hansen, Kronprinsessegade 50, 4., skriver i mail af 4. juli 2018:

'Jeg er modstander, da det kan få negativ indflydelse på vedligeholdelsen.'

Københavns Museum skriver i mail af 3. oktober 2018:

'Kronprinsessegade 50 er, som en del andre bygninger i København, indstillet til fredningsophævelse på grund af ombygninger, der gør, at bygningerne har mistet fredningsværdierne.'

Der er lokalplan for området – nr. 323 – som indeholder bevaringsbestemmelse for facaderne. Bygningen er desuden udpeget med bevaringsværdi 1 i kommuneplanen for 2015. Langt de fleste fredede bygninger er for øvrigt

vurderet med denne bevaringsværdi, så man bør være opmærksom på at denne vurdering fastholdes – også efter en fredningsophævelse.'

Københavns Kommune skriver i mail af 8. oktober 2018:

'Københavns Kommune har ikke nogen indvending mod det Særlige Bygningssyns udtalelse, om en ophævelse af bygningsfredningen af forhuset af Kronprinsessegade 50, begrundet med omfanget af fornyelse af bygningselementer i det ydre og i det indre omfattende ændringer, så at de historiske detaljer, til trods for et bevaringsværdigt ydre der passer til gadens øvrige bebyggelse, er for få til at en fredning længere er meningsfuld.

København Kommune er samtidigt opmærksom på at bygningen har et enkelt arkitektonisk udtryk i tråd med resten af bebyggelsen af Kronprinsessegade fra årene umiddelbart efter anlæggelsen i 1795 med store klassicistiske patricierejendommen som samlet udgør en fornem facaderække placeret over for Kongens Have.

Vi kan oplyse at for bygningen gælder følgende

- *Bygningen er omfattet af Lokalplan nr. 323 "Kronprinsessegade" med bevaringsbestemmelser for bl.a. facaderne.*
- *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'*

E/F Kronprinsessegaarden II skriver i mail af 22. oktober 2018:

'Som forening ønsker vi med dette svar at protestere mod affredningsplanerne og udtrykke vores bekymring omkring ejendommens fremtid, såfremt affredning måtte finde sted.

Vi mener, at følgende bør tale imod en affredning:

- *Der er os bekendt ikke foretaget større ændringer ved bygningen siden fredningen trådte i kraft 1. marts 1945. De samme argumenter for fredningsstatus bør derfor gøre sig gældende i dag, som de gjorde på tidspunktet for fredningens iværksættelse.*
- *Vi vurderer, at det for os som forening vil blive vanskeligt at holde ejendommen i en stand og et udtryk, som passer til kvarteret, dets historie og tilknytningen til Kongens Have – også selv om en fortsat status som bevaringsværdig bygning trods alt vil hjælpe foreningen mod at ejerne etablerer altaner el.lign.*
- *Hensynet til bygningernes bevarelse bør gå forud for et eventuelt ønske om at øge beskatningsgrundlaget og/eller et ønske om at nedbringe omkostningerne til at administrere fredninger.*

- *De strenge ydre krav, der forventeligt fortsat vil være til de historiske bygninger, vil medføre, at ejerne stadig vil have samme ekstra omkostninger til høje vedligeholdelsestandarder - men altså uden den skattemæssige kompensation, vi lovmæssigt burde være sikret.*

Som forening noterer vi desuden, at Styrelsens henvendelse til foreningens beboere, i brev af 2. juni 2016, ikke omtalte, at formålet med besigtigelsen kan have været at begrunde en affredning. Som begrundelse for besigtigelse blev det anført, at formålet var at få beskrevet de værdier, der ligger til grund for fredningerne, så ejerne og Slots- og Kulturstyrelsen får et velbeskrevet grundlag for at tage stilling til vedligehold og istandsættelse af ejendommen. En fredningsbeskrivelse vil gøre det lettere for behandlingen af byggesager." Under besigtigelsen, af bl.a. foreningens formands lejlighed, understregede Styrelsens medarbejder således også mundtligt, at formålet ikke var at tage stilling til fredningens status, men alene at dokumentere og opdatere dokumentationen af bygningerne.

Derfor er hensigten om affredning overraskende for os, og vi er af den opfattelse, at der er taget større økonomiske og administrative hensyn i denne sag, end der tages hensyn til vores historiske bygninger i et centralt og historisk område af København.

Vi ønsker samtidigt oplyst, hvilke andre ejendomme på Kronprinsessegade (mod Kongens Have), der ønskes affredet, idet vi forventer, at tiltaget i retning af affredning således også må være gældende for de fleste af bygningerne langs haven, der for os at se danner en sammenhængende, historisk del af København. I modsat fald vil vi være forskelsbehandlet i forhold til de øvrige beboere, hvad angår fortsat høje vedligeholdelsesomkostninger, jf. også bemærkningerne på foranstående side.'

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Slots- og Kulturstyrelsen tager kommentarerne fra Københavns Museum og Københavns Kommune til efterretning.

Til bemærkningerne fra Carsten Palnæs Hansen og ejerforeningen kan Slots- og Kulturstyrelsen henvise til høringsbrevet af 4. juli 2018, hvoraf det fremgår, at de to forhuse var udsat for en gennemgribende ombygning i 1958/59. Ombygningen skete således efter fredningen i 1945.

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 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, 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." (lov nr. 428 af 10. juni 1997 om ændring af bygningsfredningsloven og planloven, pkt. 4.3.4 Ophævelse af fredninger).

Slots- og Kulturstyrelsen må yderligere gøre opmærksom på, at fredninger under bygningsfredningsloven ikke kan opretholdes under henvisning til bevaring af bygningsmiljøet. Det fremgår af Folketingets behandling af området gennem de seneste årtier. Eksempelvis i 1997:

"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 sammenhængende bymiljøer er en kommunal opgave.

Slots- og Kulturstyrelsen finder derfor, at ophævelsen af fredningen af Kronprinsessegade 50 er i overensstemmelse med den ansvarsfordeling, som er fastlagt i lovgivningen.

Ophævelsen er en konsekvens af den besigtigelse, Slots- og Kulturstyrelsen foretog i 2016 i forbindelse med den landsdækkende fredningsgennemgang. Formålet med fredningsgennemgangen 2010-2016 har været at beskrive fredningsværdierne i bygningerne og i den forbindelse vurdere, hvorvidt fredningsværdierne stadig er til stede. Fredningsgennemgangens formål var således ikke en reduktion af antallet af fredede bygninger. Ved bygninger, hvor Slots- og Kulturstyrelsen har fundet, at fredningsværdierne er gået tabt, har styrelsen valgt at forelægge spørgsmålet om fredningsophævelse for Det Særlige Bygningssyn, jf. citatet ovenfor fra Lovbemærkninger til 1997-loven, 4.3.4.

I tilfældet med Kronprinsessegade 50 har Slots- og Kulturstyrelsen foretaget en rent faglig vurdering af de to forhuse og fundet, at der ikke er tilstrækkelige fredningsværdier i bygningen. De økonomiske forhold omkring fredningen er ikke en del af Slots- og Kulturstyrelsens vurderingsgrundlag. Det Særlige Bygningssyn har på baggrund af forhusenes nuværende fremtræden indstillet, at fredningen skal ophæves, og styrelsen tilslutter sig denne indstilling.

Med hensyn til ejernes økonomiske situation, gør Slots- og Kulturstyrelsen opmærksom på, at de økonomiske fordele og støttemuligheder som en fredning medfører, netop skal opveje de øgede udgifter til bygningsarbejder, som en fredning ligeledes medfører. En ophævelse af fredningen stiller dermed ikke ejerne økonomisk ringere end eksempelvis ejere af bevaringsværdige bygninger. Slots- og Kulturstyrelsen gør endvidere opmærksom på, at det ikke er Slots- og Kulturstyrelsens opgave at sikre ejernes økonomiske forhold, men at sikre de fredede bygningers fortsatte bevaring og udvikling.

Til ejerforeningens spørgsmål om, hvilke andre ejendomme i Kronprinsessegade (mod Kongens Have), der ønskes affredet, kan Slots- og Kulturstyrelsen oplyse, at der ikke er rejst sag om fredningsophævelse for nogen af de andre fredede bygninger i husrækken.

Begrundelse

Det er Slots- og Kulturstyrelsens vurdering, at forhusene i det ydre er med til at opretholde den traditionelle bebyggelseslinje og -struktur i Kronprinsessegade overfor Kongens Have. Der er dog foretaget bygningsmæssige ændringer, som svækker forhusenes kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. I det ydre gælder det de nyere vinduer og døre, portåbningens udformning, portrummets nyere overflader, den manglende skorstenspipe og gårdsidens manglende refendfugning.

I det indre bærer forhusene præg af ombygning med tilhørende ændrede adgangsforhold, herunder adgang til nr. 48 gennem portrummet i nr. 50, en manglende hovedtrappe i nummer 50 og adgang til disse lejligheder gennem Sølgade 23. Hertil kommer de nyere elementer af planløsningen i nr. 50 med køkken-alrum, den gennemgående taglejlighed med nedbrudt skel mellem bygningerne til følge samt den moderne materialeholdning og detaljering, som ikke passer til bygningens alder, hvilket i høj grad har svækket forhusenes arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. De ældre bygningselementer, der er bevaret, begrænser sig til de delvist bevarede planløsninger, og det vurderes ikke at være tilstrækkelige til at opretholde fredningen. Der er således næsten ingen detaljer eller bygningsdele, der viser tilbage til den stilperiode og kulturhistorie, som huset repræsenterer.

Det er Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at forhusene i Kronprinsessegade 50 (tidl. 48 og 50) har mistet en stor del af deres oprindelige indretning og så mange historiske bygningsdetaljer, at husene ikke længere meningsfuldt kan behandles som fredede.

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, og aflyse fredningen. I vil modtage en kopi af aflysningen, når den foreligger.

Har I spørgsmål, er I velkomne til at kontakte os.

Venlig hilsen



Merete Lind Mikkelsen
Enhedschef, Arkitekt MAA

LINKS

- Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=199864>
- Bekendtgørelse nr. 159 af 5. februar 2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=145293>

SENDT TIL

E/F Kronprinsessegaarden II, c/o H. Høgsbro Holm Administration Aps.,
 Tagensvej 85E, 1., 2200 København N, CVR. 12542577
 NGAC ApS, c/o Gudbergsgen, Kronprinsessegade 50, 5., 1306 København K
 Pia Rosen, Kronprinsessegade 50, 3., 1306 København K
 Kira Saabye From, Carstensgade 27, 1770 København V
 Sune From, Carstensgade 27, 1770 København V
 Niels Joakim Grubbe, Bendslevvej 18, 4250 Fuglebjerg
 Carsten Bjørn Palnæs Hansen, Frydendalsvej 2, 1., 1809 Frederiksberg C
 Malte Saabye From, Kronprinsessegade 50, 1., 1306 København K
 Jelena Saabye From, Kronprinsessegade 50, 1., 1306 København K
 Clara Miette Kort Illeborg, Kronprinsessegade 50, 1., 1306 København K
 Henning Bjerre Nielsen, Kronprinsessegade 50, 2., 1306 København K
 Marianne Zerlang, Kronprinsessegade 50, 2., 1306 København K
 Rasmus Møller Jakobsen, Kronprinsessegade 50, 4., 1306 København K
 Sofie Olivia Fuglsang, Kronprinsessegade 50, 4., 1306 København K
 Alis Friis Caspersen, Kronprinsessegade 50, 5., 1306 København K
 Niels Peder Rønne Gudbergsgen, Kronprinsessegade 50, 5., 1306 København K
 Københavns Kommune, byggeri@tmf.kk.dk; byensudvikling@tmf.kk.dk;
 Københavns Museum, museum@kff.kk.dk
 Kulturmiljørådet for København og Frederiksberg, museum@kff.kk.dk
 Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, mail@byogland.dk
 Bygningskultur Danmark, info@bygningskultur.dk
 Europa Nostra Danmark, e.vind@mail.dk
 Bygnings Frednings Foreningen BYFO, sekretariat@byfo.dk
 Foreningen til Gamle Bygningers Bevaring, ulla.kjaer@natmus.dk
 Akademisk Arkitektforening, hoeringssvar@arkitektforeningen.dk
 Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse, KontaktFHF@gmail.com