



Tømrer- og Snedkerfirmaet P. Winther Jespersen A/S.

PWJ blev etableret som snedkerfirma den 15. maj 1945 i Pilestræde i indre by.

De seneste 28 år har PWJ haft adresse på Hejrevej.

Firmaet beskæftiger ca. 85 medarbejdere hvoraf 14 er lærlinge.

PWJ beskæftiger sig primært med renoveringsopgaver og udbudssager i det Storkøbenhavnske område. PWJ har bl.a. det seneste år opført det nye auditorium på Statens Museum for Kunst, renoveret Borchs Kollegium i Store Kannikestræde.

PWJ er vokset ud af de nuværende rammer på Hejrevej og har samtidig udfordringer i forhold til nabobeboelsesejendommen med dels støjen fra snedkeriet, vareleveringer med lastbil og parkering af varevogne i kvarteret.

PWJ ønsker derfor at finde et mere passende domicil til den fremtidige drift. Udviklingen af ejendommen på Hejrevej skal finansiere denne flytning og erhvervelse af en ny ejendom i København.

Grund til foretræde

Historie/proces

Save værdier generelt

Ejendommen

Oversigt tilbygninger

Oversigt originalitet

kulturmiljø, Københavns Kommune

Vurdering af bevaringsmæssige kvaliteter i forhold til
SAVEkarakter af Hans Scheving og Maria Wedel Søes
(Rapport side 1-4)

Grund til foretræde

I Startredegørelsen for Hejrevej anbefales det at ændre save værdien for dele af ejendommen fra 5 til 3. Vi mener ikke at denne ændring er korrekt eller velbegrunderet.

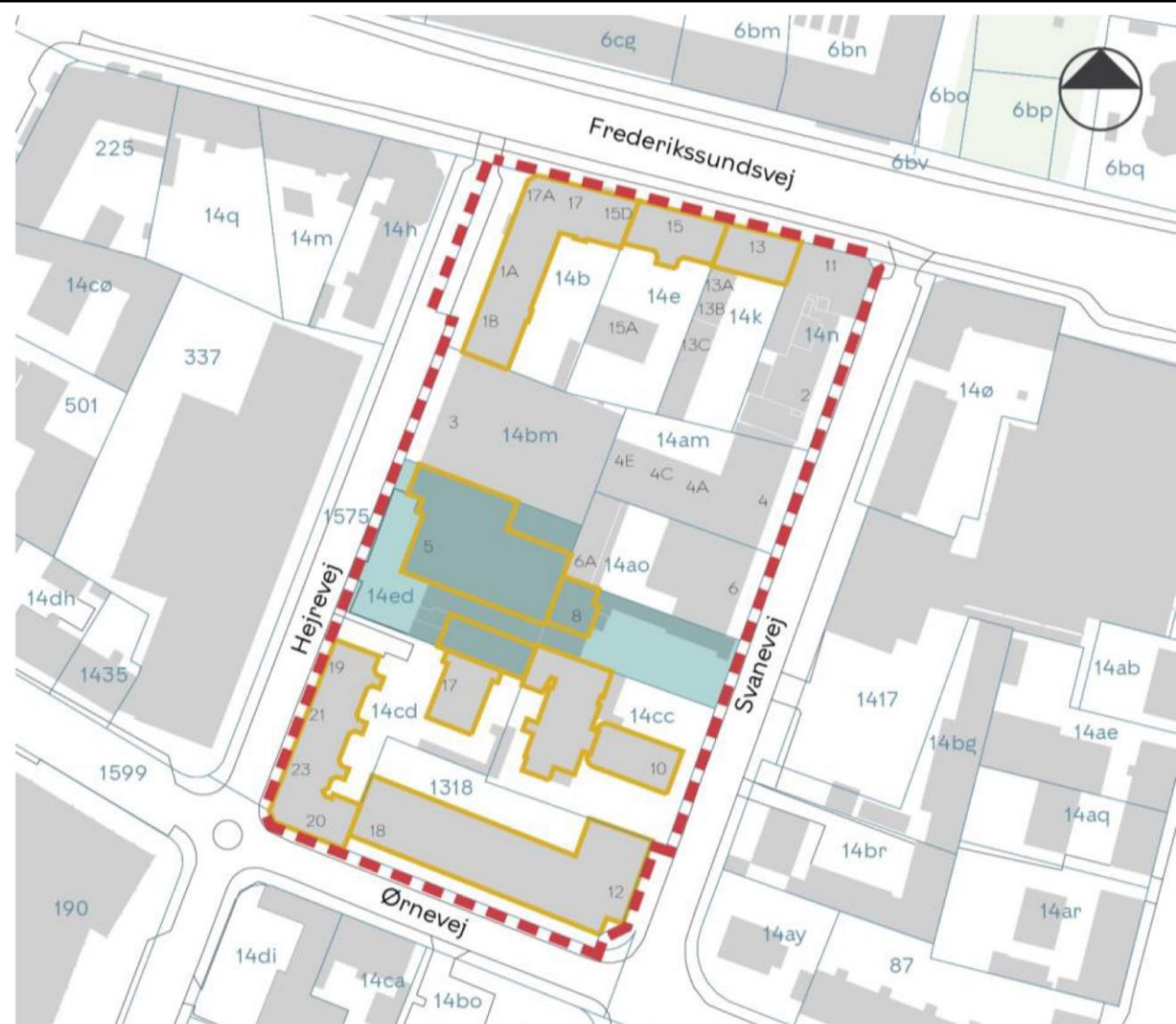
Begrundelse iht. Startredegørelsen:

at der på trods af at bygningen har ændret udseende i forhold til dens oprindelige, er den tidligere anvendelse stadig aflæselig.

at bygningen har kulturhistorisk værdi (industrimiljø)

at den centrale bygning i karreen opført i 1906 fremstår i dag med flere originale detaljer.

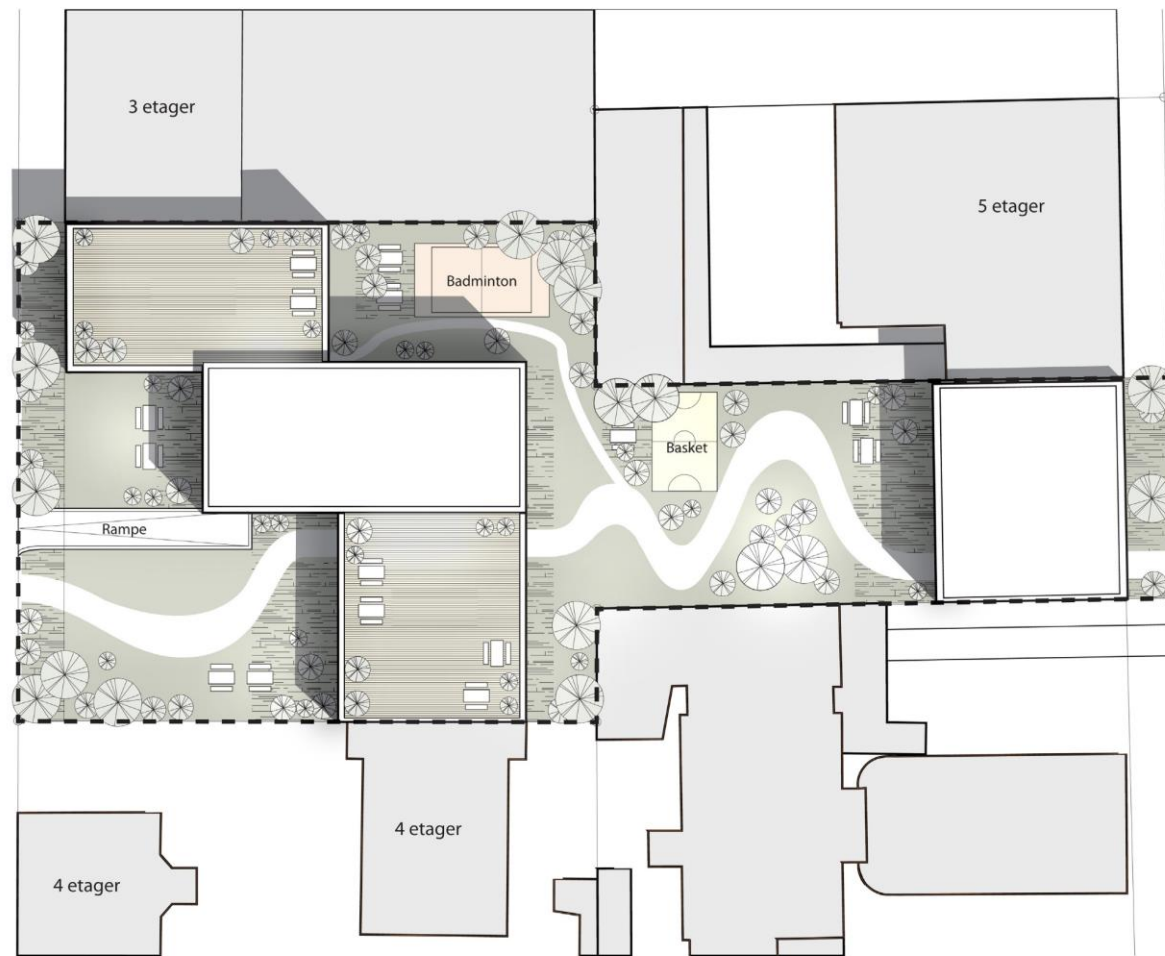
Fredning kommer med en hel del forudsætninger for at forløse et tvivlsomt resultat. Herunder nedrivning af store dele af ejendommen og en total genopbygning af bygningsdele som er fjernet ved sammenbygninger gennem årene.



- | | | | |
|---|-------------------|---|-------------------------|
|  | Områdeafgrænsning |  | Eksisterende bygning |
|  | Matrikel |  | Bevaringsværdig bygning |
|  | Matr.nr. 14ed |  | Husnummer |

Kort fra Startredegørelsen Hejrevej

Historie/proces



Vores proces og dialog er opstartet i marts 2019 med dialogteamet i kommunen.
Vi har haft en god dialog og har fået god feedback som er bearbejdet efter dialogteamets ønsker.

I oktober 2019 blev det på et visitationsmøde anbefalet at vi lavede en lokalplansanmodning og projektet blev indsendt.

11. november modtog vi accept af lokalplansanmodning.

Februar fik vi at vide at processen ville starte op i april/ maj 2020.

Bygningsbevaring har aldrig været nævnt.

Save værdier generelt

Metoden bygger på en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

Arkitektonisk værdi

Kulturhistorisk værdi

Miljømæssig værdi

Originalitet

Tilstand

Hvert af disse forhold vurderes på en skala fra 1-9 og sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen.

Vurderingen af bevaringsværdien bygger på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand. Som hovedregel vil den arkitektoniske og den kulturhistoriske værdi dog veje tungest.

Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi

4-6 for middel værdi

7-9 for lav værdi.

Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie:

Er bygningen et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik?

Er bygningstypen eller bygningsformen sjælden?

Har bygningen dannet forbillede for andre bygninger?

Står bygningen intakt?

Er udskiftninger og ombygninger tilpasset bygningens udtryk?

Er bygningen betydningsfuld i gadebilledet eller i landskabet?

Bygninger med den højeste værdi 1 vil som oftest være fredede bygninger eller folkekirker. Særligt værdifulde bygninger kan dog godt have bevaringsværdi 1 uden at være fredede.

Bygningerne med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags.

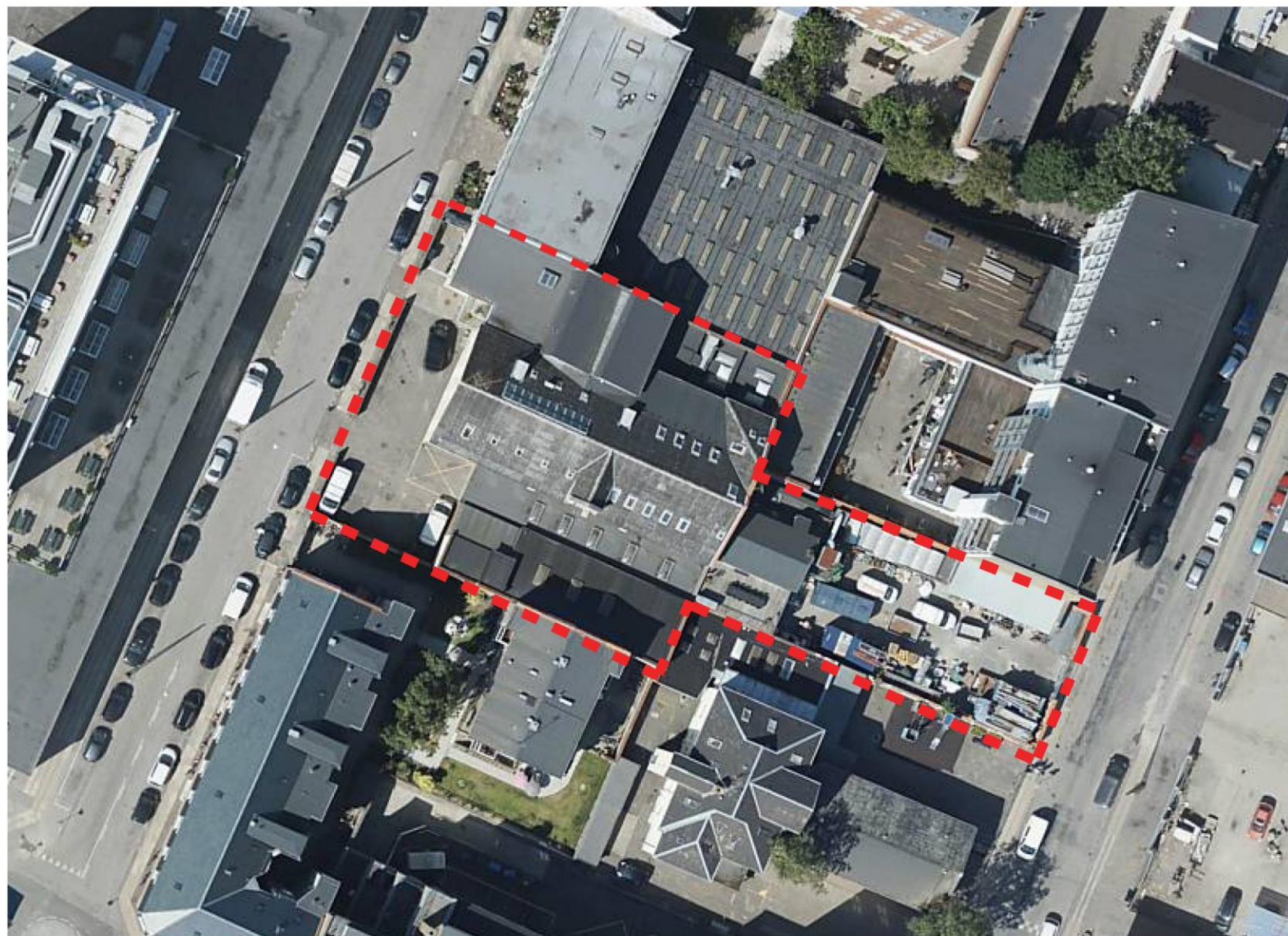
Bygninger med bevaringsværdierne 5-6 er jævne, pæne bygninger, hvor utilpassede udskiftninger og ombygninger trækker ned i karakteren.

Bygninger med bevaringsværdierne 7-9 er ofte bygninger uden arkitektonisk udtryk eller uden historisk betydning. Det kan også være bygninger, som er så ombyggede, eller som har så mange udskiftninger, at de har mistet deres oprindelighed.

Når der senere sker ændringer med bygningen, kan karaktererne ændre sig, og der bliver muligvis behov for at korrigere bevaringsværdien. En bygning kan ved en god tilbageføring eller renovering opnå en højere karakter end ved den oprindelige vurdering.

Bevaringsværdien siger naturligvis ikke noget om husets brugsværdi.

Ejendommen Hejrevej 5



En fuldstændig sammenbygning er sket siden den oprindelige bygning blev opført



Ejendommen set udefra

Et svært overblik over til-
bygninger





Ejendommen set indefra

kontorer på 1. sal er
pæne men ikke bevaret
originale

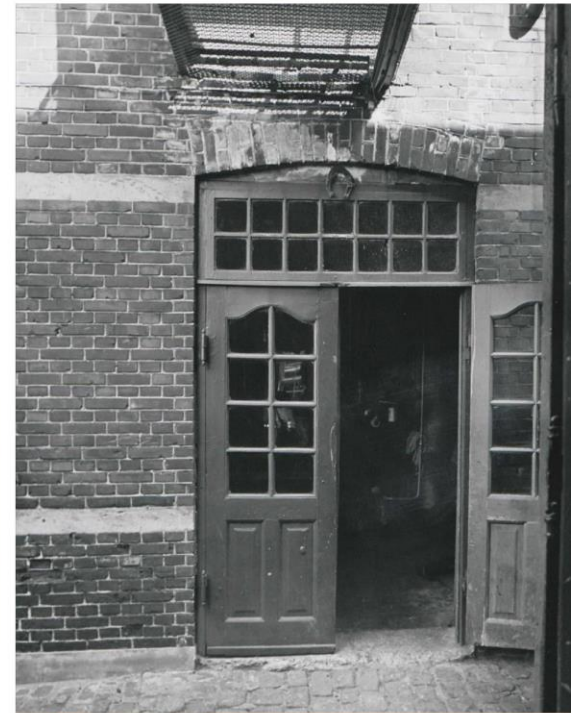
Hele stueetagen fremstår
som et stort produktions
areal. Originale ydervæg-
ge er gennembrudt i store
dele af stueetage.



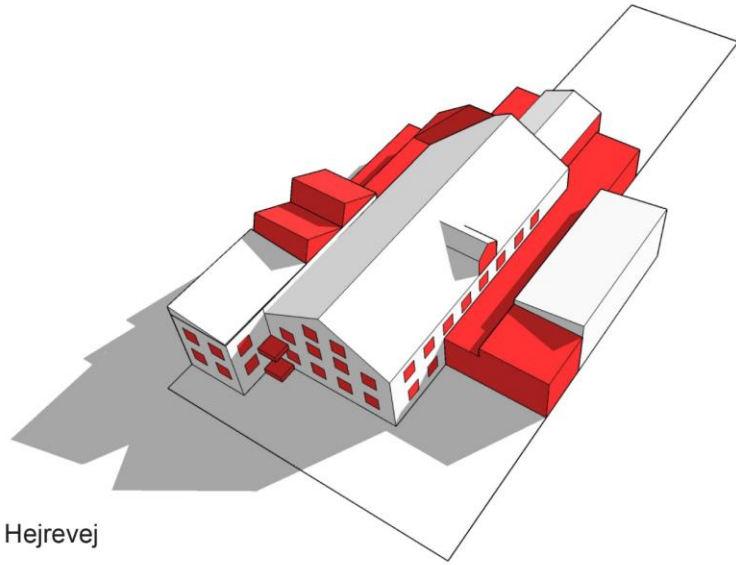
foto bilag fra Hans Scheving og Maria Wedel Søes gennemgang af bygningen.



Originalitet

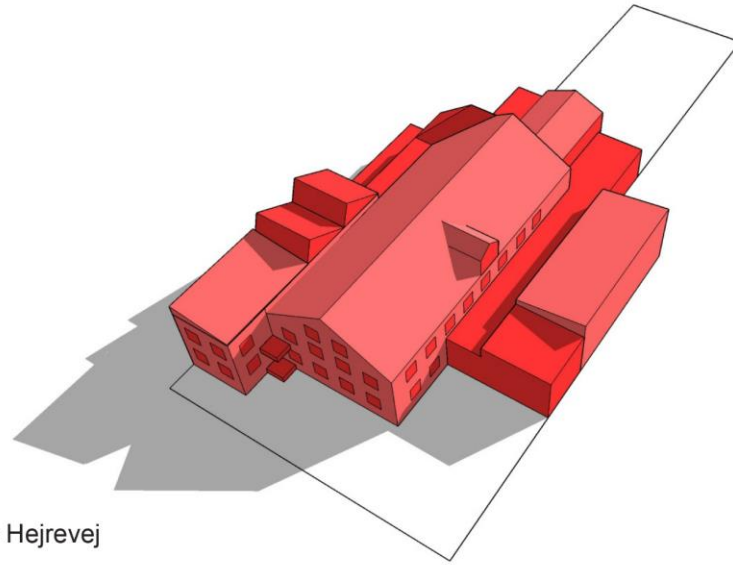


Oversigt tilbygninger

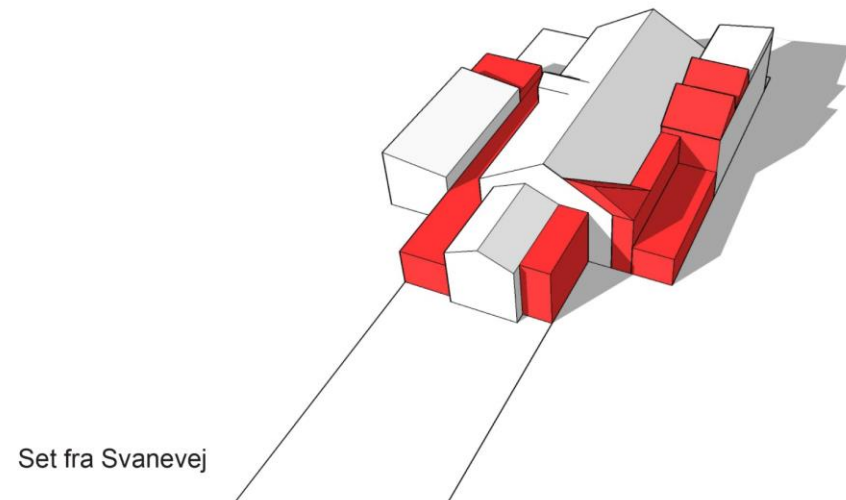


Set fra Hejrevej

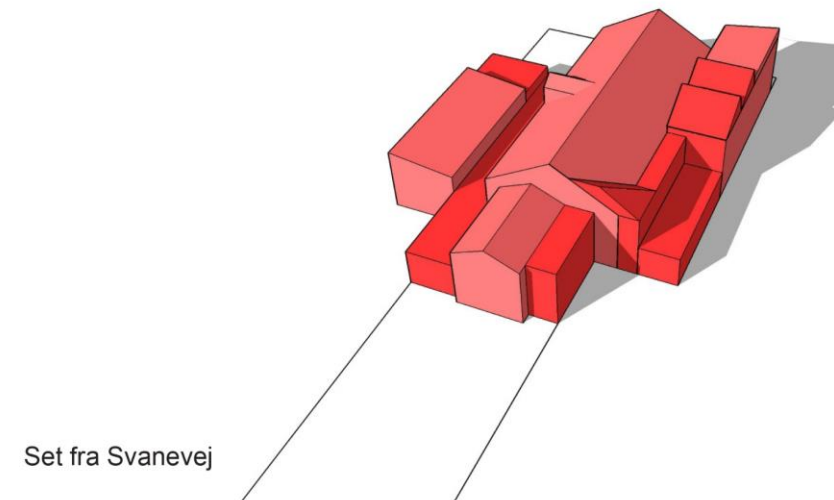
Oversigt originalitet Ingen originale detaljer.



Set fra Hejrevej



Set fra Svanevej



Set fra Svanevej

Kulturarv Kulturhistorie og kulturmiljø i fremtidens by, Københavns Kommune

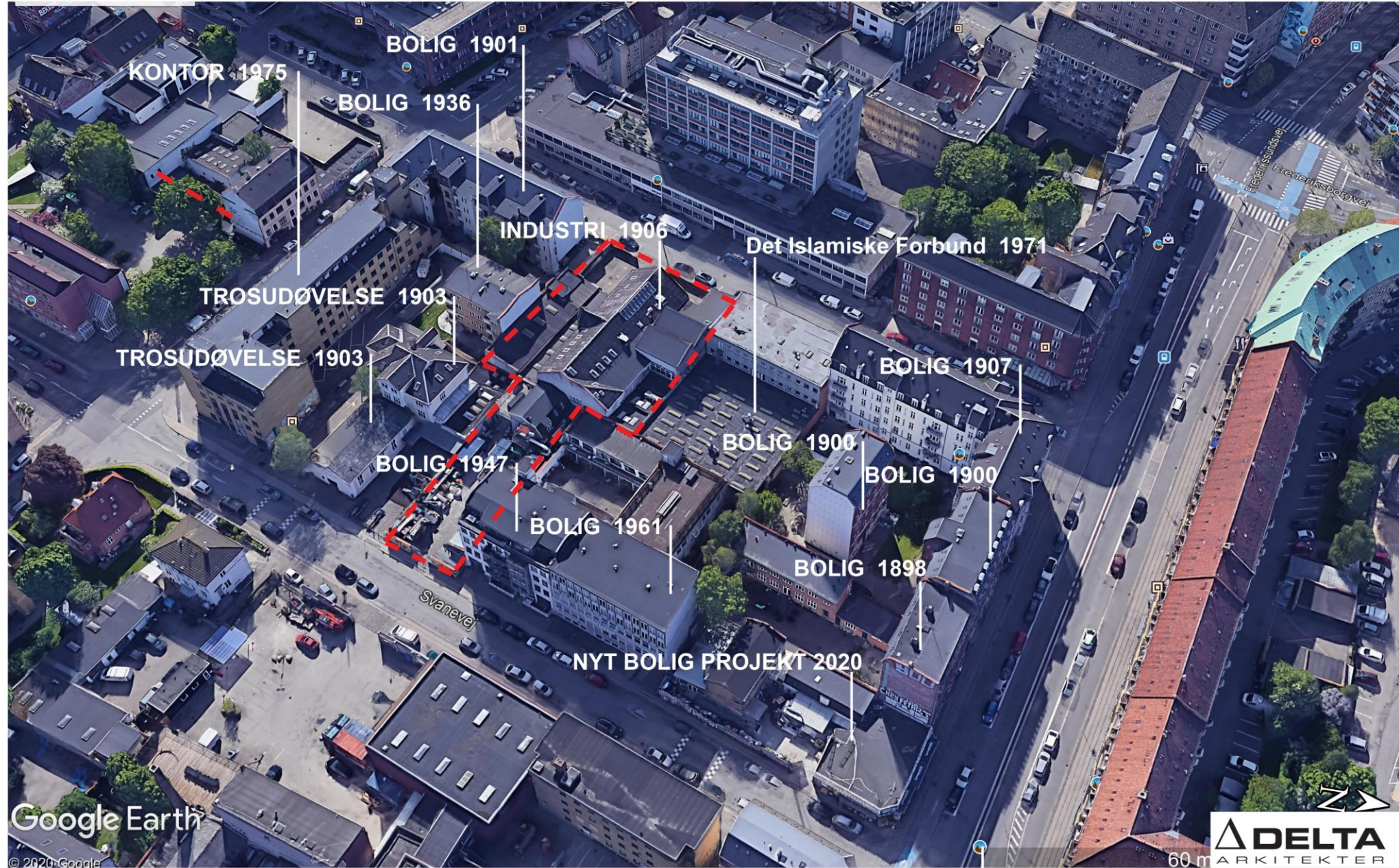
Kriterier for udpegning

For at et område kan udpeges som et kulturmiljø skal det opfyldes bestemte kriterier, der skal sikre en skelnen mellem bygningsbevaring/fredning og kulturmiljø. De udpegede kulturmiljøer opfylder følgende kriterier:

- rummer en væsentlig og fysisk aflæselig kulturhistorisk fortælling om en udvikling eller periode
- relaterer sig til en eller flere af de udvalgte fortællinger Retningslinjer for Kulturarv Københavns Kommuneplan 2019 3
- består af flere elementer, dvs. bygninger, strukturer, anlæg, veje, vand, beplantning mv.
- omfatter et afgrænset område som kan rumme flere delområder, der tilsammen udgør en helhed
- rummer en fortælling, der er mere end summen af de bærende elementer tilsammen
- hæver sig over tilsvarende områder i kraft af det helstøbte miljø og/eller kvaliteten af bevaringsværdierne.

For at sikre, at alle væsentlige temaer og epoker i Københavns historie, som der stadig findes bevarede eksempler på, blev undersøgt i kortlægningen, blev de vigtigste fortællinger om Københavns udvikling og karakter valgt som styrende. Som overordnede fortællinger om København er valgt: København som hovedstad, København som havneby, Produktionens København og Københavnerens velfærd.

Hejrevej 5 er den eneste industribygning i karreen.
Skal og kan en bygning der er ombygget så voldsomt bære hele denne historien selv?



NOTAT

DATO: **2020-09-27**
 SAG: **Hejrevej 5, 2400 Kbh. NV**
 EMNE: **Vurdering af bevaringsmæssige kvaliteter i forhold til SAVE-karakter.**
 REF: **Hans Scheving/Maria Wedel Søb**
 DIST: **PWJ, Alex Malm**

1. Indledning:

BS arkitekter er af PWJ entreprise blevet anmodet om at fremkomme med en vurdering af ejendommens bevaringsmæssige værdier, særligt i relation til de parametre, der gælder inden for SAVE-systemet, og som bruges til at give en ejendom en samlet karakter, som bestemmer hvordan og hvor meget ejendommen skal sikres mod ændringer, nedrivning mm.

2. Kort gennemgang af parametre i SAVE-systemet.

Ved en vurdering af, om en ejendom skal karakteriseres som bevaringsværdig og i hvilken kategori fastlægges de udvendige forhold, herunder facader og udvendige detaljer, materialer mm. samt de omkringliggende forhold. I Danmark anvendes SAVE-systemet til vurderingen, der tager udgangspunkt i 5 parametre.

- A. Arkitektonisk kvalitet.
- B. Kulturhistorisk værdi
- C. Miljømæssig værdi
- D. Originalitet
- E. Tilstand

Hvert parameter rummer en række underkriterier, der skal gennemgås og vurderes for at konkludere noget inden for hver af hovedparametrene. I det nedenstående knytter vi kommentarer til disse, i forhold til vores vurdering af ejendommen Hejrevej 5.

3. Kommentarer til karakteren af ejendommen i relation til SAVE.

I forhold til ejendommen Hejrevej 5 har vi følgende kommentarer inden for hvert af de gældende hovedparametre:

A. Arkitektonisk kvalitet.

Det oprindelige mønstermurværk, der sammen med de oprindelige smedejernsvinduer var med til at skabe arkitektonisk værdi, som det ses på gamle fotos. Desværre er disse detaljer i fag ikke længere tilstede. Vinduernes proportioner er ændret, i et vidt omfang også vinduestakten. Mønstermureværket er ved sandblæsning inden den nu påførte facadepuds skadet i overfladen så det smukke mønstermurværk ikke kan blotlægges igen. Det vil kræve helt ny opmuring af de samlede ydermure. Desuden er de oprindelige bygningers oprindelige proportioner sløret ved senere til- og sammenbygninger.

B. Kulturhistorisk værdi

Bygningernes karakter af et industri anlæg har kulturhistorisk værdi, da det er karakteristisk for området, desværre kan funktionen i bygningerne ikke fastholdes, og derfor skal de kunne bære værdien alene i bygningernes udseende, hvilket er muligt i disse bygninger, men bestemt ikke inden for de bedste af sin art. Anlægget i sin oprindelige form repræsenterede en stil inden for den tids mindre industriarkitektur og havde, som det ses på gamle fotos, en kulturhistorisk værdi. Men der ses kun meget få tilbageværende spor af dette i dag, faktisk kun i form af hejsekvisten på den ene af den oprindelige hovedbygningens langsider (som i dag er sammenbygget med flere mindre bygningskroppe), og så i meget sløret form den oprindelige hovedbygningens overordnede volumen.

C. Miljømæssig værdi

I forhold til den miljømæssige helhed i kvarteret står Hejrevej 5 som det eneste bevarede eksempel på et miljø, der tidligere skabte en særlig karakter i området. Dette kunne betyde at ejendommens miljømæssige værdi blev vurderet høj, men eftersom den ikke længere indgår i en sammenhæng er resultatet det modsatte og værdien som industri anlæg svækkes. Som området i øvrigt ser ud nu, kan dette miljø ikke ses eller opleves i kraft af ejendommen Hejrevej 5's nuværende udseende. Tværtimod kan man argumentere, at ejendommen ikke kan løfte denne historie alene, og slet ikke ved den manglende kontekst med omgivelserne. Det vil endvidere ikke være muligt at anvende ejendommen til andet end værksteder, lager mv., og så formentlig kun i en begrænset årrække, da der er jordbundsforurening i form af dokumenteret olie, samt formentlig klorforbindelser fra anvendelsen som vaskeri.

Bertelsen & Scheving
arkitekter Aps

St. Kongensgade 59A, 2.
 dk-1264 København K
 Tel.: 35 87 47 40
www.bsarkitekter.dk

D. Originalitet

I korthed og som det også fremgår af ovenstående, er der stort set ikke noget tilbage af de originale bygningsdele, som havde værdi. Der er ud over de ovenstående forhold vedr. murværk, vinduer, takt og sammenbygninger også lavet en række gennembrydninger og åbninger i de oprindelige ydervægge, der ved sammenbygninger er blevet til indvendige vægge mellem bygningskroppene. De tilføjelser og ændringer, der er sket på ejendommen gennem tiden, har alle medvirket til at sløre og forringe ejendommens samlede originalitet i væsentlig grad, og disse ændringer lader sig ikke tilbageføre. Det oprindelige skiferdækkede tag er for lang tid siden erstattet med bølgeformede asbestcementplader, og således kan nævnes også en række andre forringelser af de oprindelige kvaliteter, herunder netop vinduer, murværk.

E. Tilstand

Der ses en lang række forhold, der samlet set forringer ejendommens tilstand i væsentlig grad. Der er som sagt store skader på det oprindelige, nu tildækkede murværk, grundet en tidligere sandblæsning. Derudover er det nu nedslidte og forurenende tag lagt med asbestcementplader. Derudover er der en stor række revner og skader på både det oprindelige murværk, på samtlige betonsøjler og andre bærende bygningsdele, som indikerer, at der er skader helt ned i funderingen. Den omtalte hejsekvist er endvidere præget af skader ved sammenbygning mellem murværk og de træbeklædte flunker på kvisten, der ser ud til at have svækket murværket og forkortet kvistens mulige levetid. Disse mange skader lader sig ikke udbedre uden meget vidtgående tiltag, hvilket ejendommens samlede nuværende stand slet ikke retfærdiggør.

Der er samlet set således kun indenfor enkelte af SAVE-parametrene, som den kulturhistoriske og miljømæssige værdi muligt at finde en vis, begrænset værdi på den foreliggende ejendom. Men disse værdier er så sløret, at der kun er enkelte interessante træk tilbage: Hejsekvisten og den oprindelige bygnings overordnede volumen. Som desværre også på hver sin måde er præget af skader og slid, der gør deres fremtidige overlevelse meget tvivlsom.

4. Konklusion og overvejelser om udgangspunkt for vurdering af ejendomme.

Ud fra ovenstående må vi fagligt konkludere, at hovedparametrene for SAVE-vurderingen på ejendommen kun kan værdisættes så lavt, at det er umuligt at opnå en samlet karakter på 3. Det bør derimod overvejes, om den nuværende karakter på 5 er udtryk for en sober, samlet vurdering af ejendommen på nuværende tidspunkt. Eller om ejendommens vurdering som bevaringsværdig bør sløjfes helt?

Vi kan forestille os, at der fra kommunens side pt. kan være et ønske om nu at ville revurdere ejendommen med tanke på at opnå en samlet karakter på 3 i forhold til SAVE-systemet, uden at vide, hvad årsagen til dette i øvrigt er. En sådan indsats vil vi ud fra ovenstående hævde i givet fald er spild af tid.

Hvis der på nuværende tidspunkt foreligger en egentlig SAVE-vurdering af ejendommen, som giver en samlet karakter på 3, står vi helt uforstående overfor dette. Der er desuden som bekendt ikke sket en inspektioner på ejendommen i det indre i forbindelse med en sådan vurdering. Og hvis ikke det indre er besigtiget vil det være umuligt at kunne opleve ejendommens sande tilstand, dette gælder især de store sætningssskader.

En kvalificeret vurdering er ikke mulig at tilvejebringe uden af have adgang til ejendommen, hverken generelt eller i sammenhæng med den foreliggende ejendom, da det uden en gennemgang og grundig besigtigelse ikke er muligt at vurdere tilstanden blot nogenlunde kvalificeret.

5. Miljøbelastet grund

Udover en vurdering af SAVE-værdierne 5 kategorier har vi ikke kunne se bort fra grundens store forureningsgrad. Det er blevet os oplyst at der er en interesse fra kommunen side i at skabe boliger på grunden. Men det vil være umuligt at opføre boliger uden først at skulle sanere grunden grundigt, og hvis dette skal ske er bygningerne nød til at blive fjernet først. Desuden er der forurenede materialer i selve bygningen i en sådan grad at største dele af de tilbageværende af den oprindelige bygningsmasse skal fjernes for at sikre en sund bygning, der kan anvendes til beboelse.