# ARKITEKTONISK VÆRDISÆTNING

Ulrik Birchs Allé 54, Sundbyvester
Københavns Kommune

Henriette Ejstrup
16.05.2023 v.2

**LÆSEVEJLEDNING**

Denne rapport har til formål at beskrive de eksisterende miljømæssige, arkitektoniske og kulturhistoriske værdier af indvendige og udvendige forhold for Ulrik Birchs Allé 54. BBR oplyser, at der på matriklen er registreret to bygninger: bygning 1, stuehus, er registreret til 159 $m^2$ og bygning 2, ladelængerne, er registreret til 175 $m^2$.

Rapportens fremgangsmåde tager udgangspunkt i Slots- og Kulturstyrelsens metode *Vejledning – vurdering af fredningsværdier*. Kulturstyrelsens vejledning er almindeligvis opdelt i afsnittene *Bygningsbeskrivelse*, *Bygningshistorie*, *Kilder*, *Miljømæssig værdi*, *Kulturhistorisk værdi*, *Arkitektonisk værdi*, *Bærende fredningsværdier* og *Anbefalinger*.[1] Nærværende rapporten afviger fra Kulturstyrelsens vejledning ved at indarbejde *Kilder* som løbende fodnoter. Dette er gjort for at sikre sammenknytning af kilder og den i rapporten formidlede information. Afsnittet *Anbefalinger* er heller ikke medtaget, da det ikke er rapportens hensigt at anvise bygningsforbedringer, som det ville være tilfældet i en fredningsbeskrivelse, men udelukkende at beskrive status quo i lighed med intentionerne i den mindre omfangsrige SAVE analyse. Slutteligt er er vejledningens afsnit *Bærende fredningsværdier* udskiftet med en *opsummering* over bygningens væsentlige arkitektoniske værdier.

Rapporten beskriver først den *aktuelle bevaringsstatus* for ejendommen efterfulgt af en samlet *bygningshistorisk beskrivelse* for matriklen. Herpå følger en *bygningsbeskrivelse*, *miljømæssig*, *kulturmæssig* og *arkitektonisk værdisætning* for hver af de på matriklen to definerede bygninger. Efter beskrivelse og vurdering af bygningerne opsummeres deres væsentlige arkitektoniske værdier i afsnittet *opsummering*. Afslutningsvis beskrives nogle *generelle betragtninger* om bygningernes arkitektoniske udtryk og deres nuværende bevaringsstatus. Med mindre andet er angivet er billeder og illustrationer udført af forfatteren.

1 Slots- og kulturstyrelsen, NN, Vejledning – vurdering af fredningsværdier, chrome-extension://efaidnbmnnnibpcajpcglclefindmkaj/https://slks.dk/fileadmin/user_upload/SLKS/Omraader/Kulturarv/Bygningsfredning/Fredninger/Dokumenter/Vejledning_til_vurdering_af_fredningsvaerdier.pdf

## AKTUEL BEVARINGSSTATUS

I 1992 blev bygningerne på matriklen SAVE vurderet af Københavns kommune.[2]

**Bygning 1**
Arkitektonisk værdi: 5
Kulturhistorisk værdi: 3
Kulturhistorisk vurdering: Del af gamle sundby
Miljømæssig værdi: 5
Originalitetsværdi: 5
Originalitetsvurdering: Nye vinduer og nye døre
Tilstandsværdi: 3
Bevaringsmæssig værdi: 5
Registreringsdato: 07-07-1992

**Bygning 2**
Arkitektonisk værdi: 6
Arkitektonisk vurdering: Gamle bygning ødelagt af moderne tiltag
Kulturhistorisk værdi: 3
Kulturhistorisk vurdering: Bygning (gård) fra det gamle Sundby
Miljømæssig værdi: 5
Originalitetsværdi: 6
Originalitetsvurdering: Nye døre, nye vinduer og nye installationer
Tilstandsværdi: 3
Tilstandsvurdering: Maling skaller af
Bevaringsmæssig værdi: 5
Registreringsdato: 07-07-1992

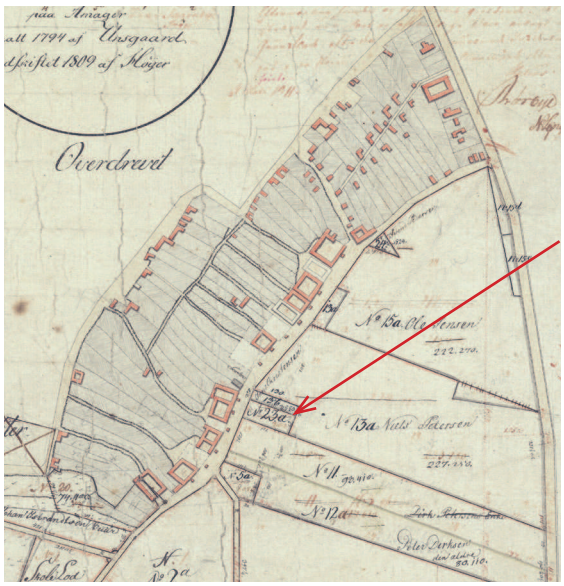
Begge bygninger blev i 2020 udpeget som bevaringsværdige i *Lokalplan 592 Englandsvej 51*. Lokalplanen har til hensigt at bane vej for opførslen af familie- og ungdomsboliger, konvertere en eksisterende erhvervsejendom til boliger samt opføre en mindre boligbebyggelse.[3] Af lokalplanen fremgår det, at bygningerne har en middel bevaringsværdi på 5, svarende til den i 1992 udførte SAVE vurdering, og at der i vurderingen er lagt vægt på den kulturhistoriske værdi i kraft af, at det er den ældste tilbageværende gården fra Sundbyvester og det sidste historiske spor fra det gamle Sundby og områdets historie som landsby.[4]

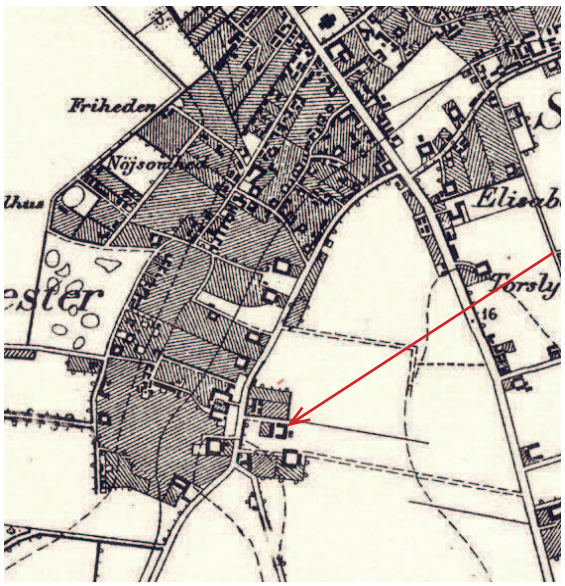
At bygningerne er udpeget bevaringsværdig betyder, at de ydre forhold ikke må ændres eller ombygges og at bygningerne ikke må nedrives uden forudgående tilladelse eller dispensation fra Københavns kommunes Teknik og Miljøudvalg. Derudover knytter der sig en række bestemmelser  til bevaringsstatussen vedrørende dispensation i forhold til bebyggelsesprocent, kommunal overtagelsespligt, bestemmelser vedr. genopførsel ved force majeure samt økonomiske støttemuligheder.[5]

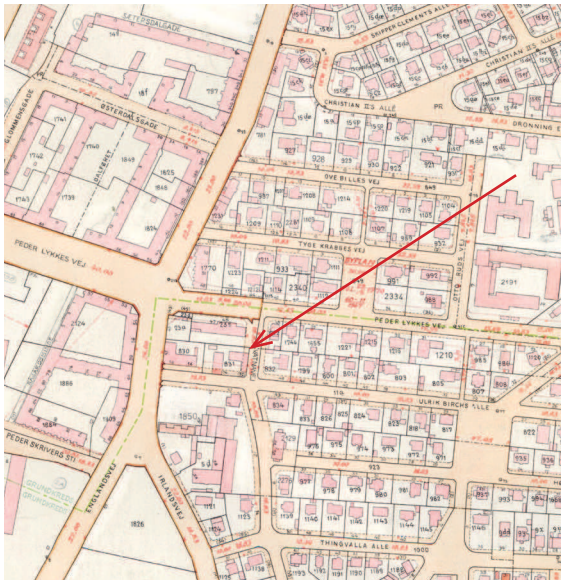
2 https://www.kulturarv.dk/fbb/bygningvis.pub?bygning=3108976
3 Københavns kommune, 2020, Lokalplan 592 Englandsvej 51, p. 3
4 Københavns kommune, 2020, Lokalplan 592 Englandsvej 51, p.p. 4-10
5 Se planlovens § 49 samt bygningsfredningsloven kapitel 4 og 5

**BYGNINGSHISTORIE**

Ulrik Birchs Allé 54 er opført i 1853 på engarealerne udenfor landsbyen Sundbyvester. I kortoptegnelser fra slut 1800-tallet fremstår gården som en firlænget anlæg med et solitært stuehus mod vest, der sammen med tre sammenbyggede staldlænger indrammer et kvadratisk gårdrum.



Ejerliste:

1888 Gårdejer C. Zibrandtsen
1916 Forpagter A.C. Zibrandtsen
1962 B. Madsen
1970 Søren Hvalsøe Nielsen

*Kort over Sundbyvester, 1855 (øverst venstre), 1888 (øverst højre) og 2003 (nederst venstre). Kilde: https://hkpn.gst.dk/*

*Ejerlisten er dannet på baggrund af byggesagerne. Årstallet er dermed ikke en bestemmelse for, hvornår en given ejer har erhvervet ejendommen.*

Stuehuset var oprindeligt opført med et stort åbent køkkenildsted, men allerede i 1888 erstattes dette af et enkelt skorstensløb.[6] Stuehuset Skorstenspiber har muligvis haft flere udformninger gennem tiden. I tegningsmateriale fra 1888 afbilledets den, som en enkelt pibe med spidsgesims[7], mens der i tegningsmateriale af 1916 er afbilledet en enkelt pibe med kamtakker.[8] I tegningsmaterialet af 1960 er stuehuset afbilledet to piber med tragtgesims.[9]

I 1915-1917 påbegyndtes en større ombygning af gårdanlægget idet Ulrik Birchs Allé gennemførtes. Mod syd er der angiveligt blevet nedrevet 4 fag af stuehuset[10] sammen med den søndre og østre længe. En mindre stald opføres som erstatning for den østre længe. Taghældningen på den nordre lade med vognport og vaskerum med ildsted, øges og laden omdannes til to boliger. En hegnsmur langs matrikelskellet mod Ulrik Birchs Allé opføres også. Af byggesagen fremgår det, at ladeængerne var tækket med delvis strå og tagpap, men blev nu ændret udelukkende til pap og taget får tilføjet endnu nye med base og spidsgesims. [11] [12]

I 1960-69 blev en ombygning af stuehuset til autoværksted og -forhandler lovliggjort. Indvendige bærende vægge var blevet fjernet og facaden var ændret ved bl.a. en udvidelse af vindueshuller i gavlen. Lovliggørelsen sker ved, at der støbes et terrændæk, og at der indlægges en drager på loftet som erstatning for de bærende vægge. Endvidere udskiftes vinduerne til vinduer med faste rammer.[13]

I 1970 nedlægges beboelsen i den nordre staldlænge og der indrettes garage.[14] I dag anvendes bygningen bl.a. som hovedkontor for et vvs firma, værksted og opbevaring. Området omkring Ulrik Birchs Allé har indtil for nyligt været præget af bilforhandlere og værksteder, men er nu under omdannelse til et område med bolig og blandet erhverv.

---

6 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument: 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Opf. af et skorstensrør), set d. 21.04.2023

7 Ibid.

8 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Forandring af udhus til beboelse)

9 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument: 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Indretning af automobilværksted m.m.)

10 Oplysningen kommer fra byggesagen (se note 16), hvori det er beskrevet, at to gavle genopføres (formodentligt staldlængen og stuehuset). Derudover er der i tegningsmaterialet angivet en større planløsning end for den nuværende bygning. Oplysningerne har ikke kunne bekræftes ved hjælp af brandtaksationer.

11 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument: 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Forandring af udhus til beboelse)

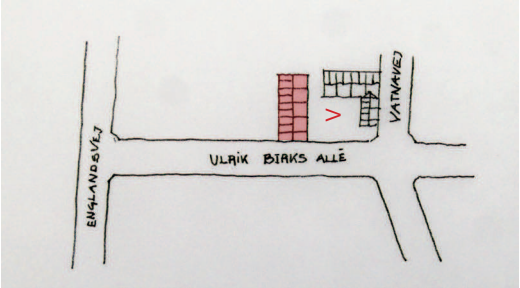
12 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument: 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Nedrivning af mur på ejendommen)

13 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument: 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Indretning af automobilværksted m.m.)

14 Københavns kommune byggesagsarkiv, https://public.filarkiv.dk/101 Dokument: 08-10-2018 ·nr: 1 ·Til- og ombygninger (Indretning af garage, nedlæggelse af lejlighed)

**BYGNING 1**

| | |
|---|---|
| Besigtigelsesdato: | 26.04.2023 |
| Besigtiget af: | Henriette Ejstrup |
| Kommune: | Københavns Kommune |
| Adresse: | Ulrik Birchs Allé 54, 2300 |
| Betegnelse: | Stuehuset (ca. 1853) |




**BYGNINGSBESKRIVELSE**

Ulrik Birchs Allé 54, Bygning 1, ligger omkranset af Vatnavej og Ulrik Birchs Allé, som fører ud til én af Amagers hovedtrafikåre, Englandsvej. Øst for grunden breder der sig et område med enfamilesboliger. Mod syd og vest mødes grunden af etage- og karrébebyggelser og mod nord, en skoleinstitution. I den nære kontekst ligger bygningen i forbindelse med en L formet ladelænge på en flade af asfalt og grus. Bygningen er forbundet med ladelængen via et nyere halvtag opført som en let trækonstruktion.

Stuehuset er udført med en fuldmuret facade i gule teglsten og med en profileret hovedgesims. Bygningskroppen er behandlet med maling og puds formodenligt med materialer fra efter 1960, så som cement og plastikmaling . Huset er placeret på syldsten af huggede granitblokke, som er

malet med grå og sort maling. Stuehuset består af 9 fag, med et halvhvalmet tag i rød vingetegl, der er afsluttet uden fremspring i gavle og en rygning lagt i mørtel samt en skorsten i den vestre ende. I tagets østflade er der ilagt tre vippe tagvinduer samt 13 jævnt fordelt glastagsten og i vestfladen ligger 15 jævnt fordelt glastagsten. Vinduer og dørpartier er udskiftet til nyere termoruder i faste rammer med sålbænke i bukket blik. I vindueslysningerne sidder der flere steder metalhængsler, muligvis fra skodder, som kan være fra før nuværende vinduestype. Begge gavle fremstår med to vinduer i tagetagen, mens den søndre gavl har fået tilføjet et dobbelt udstillingsvindue i stueetagen. Ligeledes er der på bygningens vestfacade isat en garageport i de to midterste fag. Østfacadens dørpartier er begge udstyret med to trins granittrappe.

I det indre fremstår bygningen sydlige planløsning som et stort åbent rum, hvor den tidligere bærende struktur er erstattet af en søjle. Mod nord kan dele af bygningens oprindelige struktur erkendes i tre mindre kamre, hvoraf det ene rum er ombygget til et lille toilet og et trapperum med en nyere ståltrappe, der leder til overetagen. Gulvbelægningen består af materialer fra efter 1960: brolægning i buelagt chaussesten, lineoleumsfliser og røde rektangulære klinker. Rummenes vægoverflader er pudsede eller gipsbeklædte og malede. I det nordre rum findes en væg beklædt med helpaneler som antages at være fra før 1920 baseret på dets profilering. Lofterne består af profilbrædder, rugpløjede brædder, gipsfliser samt et pudset loft i trapperummet. Tagetagen fremstår som ét åbent rum med en fritstående skorstensløb og synlig skorstensstol og en i spærkonstruktionen opspændt limtræsbjælke, der ligger som konstruktiv forstærkning. Rummets gulvbelægning består af korkfliser. I den sydlige ende ses dele af et ældre brøddegulv. Mod vest er der opbygget en skunk, mens taget mod øst er udnyttet helt ned til tagfoden, hvor en muligvis nyere tilføjet trempelkonstruktion er synlig. tagfladerne er beklædt med hvidmalede profilbrædder. Brædderne er lagt op mellem hanebåndene og danner derved et spidsloft, som ikke er besigtiget.

**MILJØMÆSSIG VÆRDI**

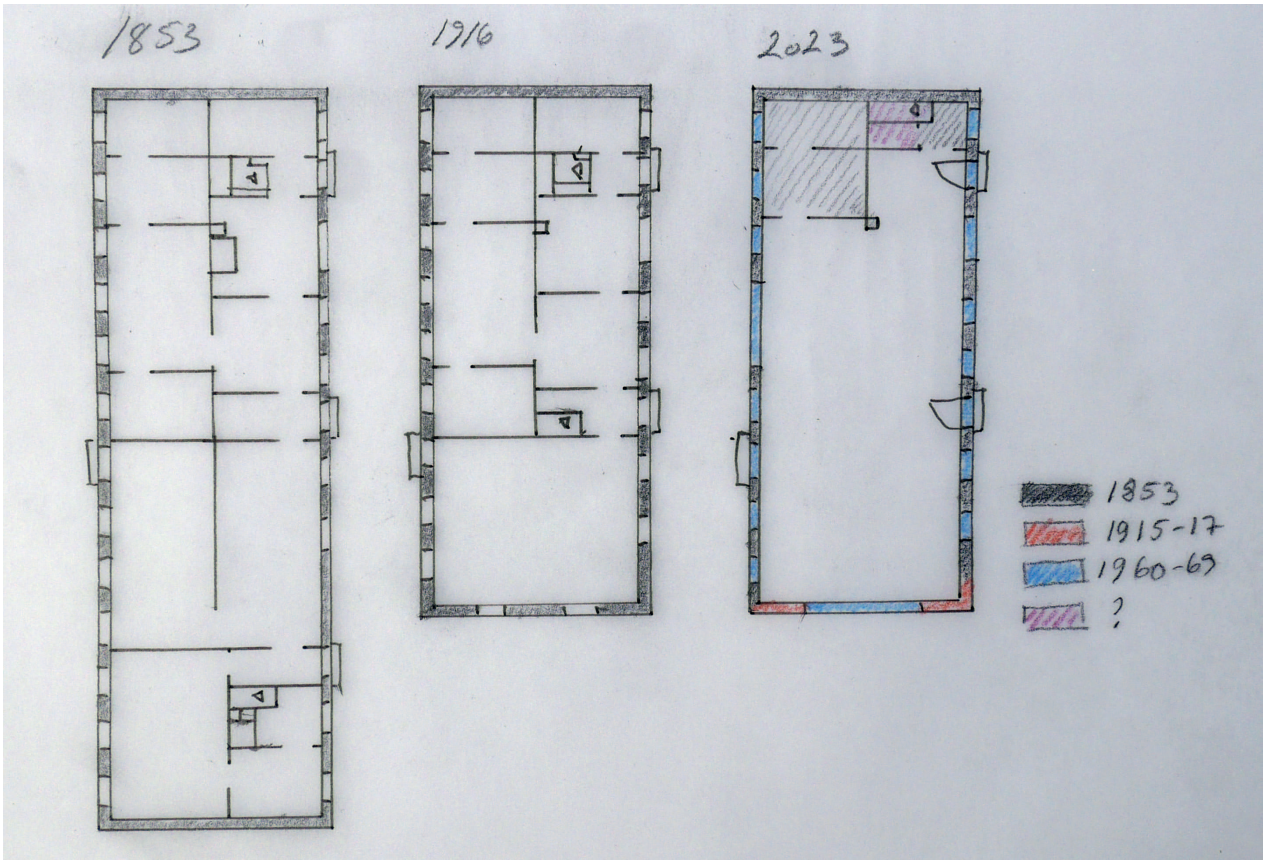
Bygningens miljømæssige værdi knytter sig til sammenhængen med ladelængen, der tilsammen udgør resterne af det oprindelige gårdanlæg.

**KULTURHISTORISK VÆRDI**

Den kulturhistoriske værdi ved bygningen knytter sig til dens historiske funktion som stuehus og fortællingen om landsbyen Sundbyvester.

**ARKITEKTONISK VÆRDI**

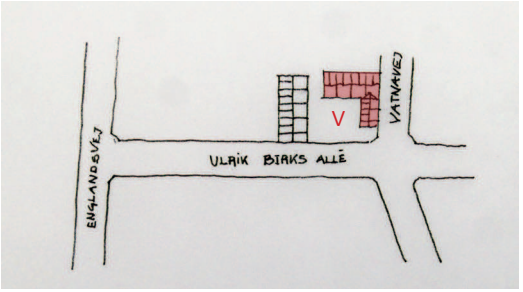
Den arkitektoniske værdi knytter sig til facadens rytmiske opdeling i fag, samt konstruktive detaljer som syldstenssoklen og hovedgesims, den halvhvalmede og forholdsvis ubrudte tagflade samt skorstenen. I det indre knytter den arkitektoniske værdi sig til resterne af den oprindelige planløsning, skorstenen samt den ældre panelvæg.




*Skitse over planløsningens udvikling samt indikationer af bygningskomponenternes alder på den eksisterende bygning.*

**BYGNING 2**

| | |
|---|---|
| Besigtigelsesdato: | 26.04.2023 |
| Besigtiget af: | Henriette Ejstrup |
| Kommune: | Københavns Kommune |
| Adresse: | Ulrik Birchs Allé 54, 2300 |
| Betegnelse: | Ladelængerne (ca. 1853/1916) |




**BYGNINGSBESKRIVELSE**

Ulrik Birchs Allé 54, Bygning 2, ligger omkranset af Vatnavej og Ulrik Birchs Allé, som fører ud til én af Amagers hovedtrafikåre, Englandsvej. Øst for grunden breder der sig et område med enfamilesboliger. Mod syd og vest mødes grunden af etage- og karrébebyggelser og mod nord, en skoleinstitution. I den nære kontekst ligger bygningen i forbindelse med et stuehus på en flade af asfalt og grus. Bygningen er forbundet med stuehuset via et nyere halvtag opført som en let trækonstruktion.

Bygningen består af en lade opført i 1853 hvorpå der vinkeltret er bygget en mindre stald fra 1916. Bygningerne er opført i grundmuret gule tegl, som er pudset og malet/kalket og med

en påmalet sort sokkel. Maling og puds formodes at være af materialer fra efter 1960, så som cementmørtel og plastikmaling.

Ladens mure afsluttes i en profileret hovedgesims langs facaden. Taget er udført som et opskalket saddeltag og ved gavlene møder murkronen og taget hinanden under sternbrædder. På den vestre gavl er der opslået et navnetræk med bogstaverne C J S samt muret et lille korsformet uglehul for ventilation. Alle vinduer er termovinduer af ældre dato, primært i faste rammer med undtagelse af vinduet i vestgavlen, som er et to rammet, trerudet sprosset vindue fra midt 1900-tallet.[15] Taget er tækket med bølgeplader i fibercement. På den vestlige tagryg sidder en skorstenspibe udført med base og tragtgesims. I det indre fremstår bygningen mod nord som et stort værkstedslokale, der spænder fra gavl til gavl. Huset deles på langs af en bærende midterskillevæg, som mod syd afgrænser 5 mindre kamre. Huset fremstår generelt med lofter af puds på rør, pudsede/malede vægge og støbte terrændæk, mens et enkelt rum er beklædt med malerde profilbrædder på vægge og loft. I rummene kan flere rester af stuk og rosetter erkendes, mens der i rummene mod syd også finde enkelte dørblade, karme og gerighter fra omkring 1900-tallet. I huset findes der to nyere trapper i stål; en ligeløbstrappe og spindeltrappe. Det ene rum er udlagt som skylderum med klinker, brusere og støbt vask.

Staldens mure afsluttes mod taget i en profileret hovedgesims. Mod gavlen er taget afsluttet uden fremspring. Taget er udført som et saddeltag med bølgeplader i fibercement. På bygningens østfacade forefindes der fire 9 rudet, buede staldvinduer i støbejern, der vidner om bygningens tidligere funktion som stald. I gavlen er der isat et termovindue i fast ramme samt et mindre tophængt vindue i enkeltlags glas. Endvidere er der udført et mindre, kvadratisk skur i sortmalede trælammelser midt på gavlen. Mod vest er der i facaden isat to garageporte. Indvendigt fremstår bygningen opdelt i to kvadratiske rum samt et mindre toilet. Vægge og lofter er efterisoleret og beklædt med hvidmalede OSB plader. En midlertidig trappe understøttet af europaller fører op til tagetagen, hvor der er adgang til tagrummet. Tagrummet fremstår med synlige konstruktioner, hvor lægter og trempelkonstruktion mod vest, fremstår som nyere istandsættelser.

**MILJØMÆSSIG VÆRDI**

Bygningens miljømæssige værdi knytter sig til sammenhængen med stuehuset, som tilsammen udgør resterne af det oprindelige gårdanlæg.

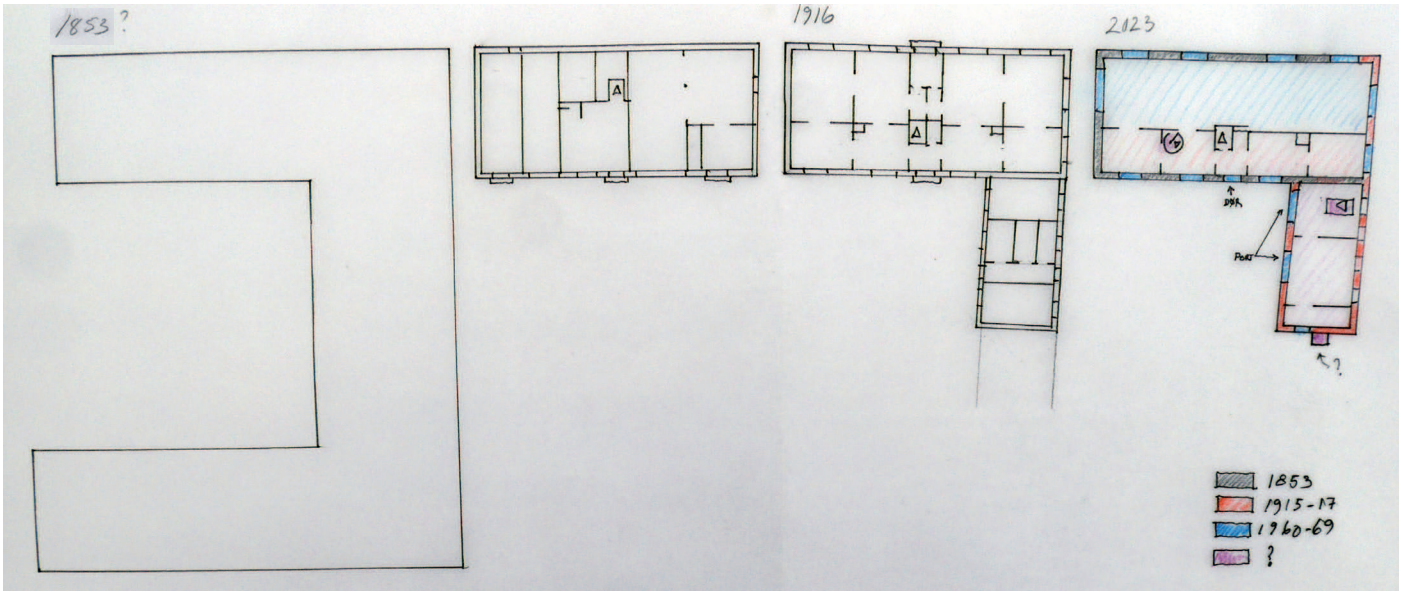
15 Dateringen er baseret på hængslerne, som kun er besigtiget fra jorden.

**KULTURHISTORISK VÆRDI**

Den kulturhistoriske værdi ved bygningen knytter sig til dens sammenhæng med stuehuset, dens historiske funktion som stald og lade samt ladens senere funktion som bolig. Derudover knytter dens værdi sig også til fortællingen om landsbyen Sundbyvester.

**ARKITEKTONISK VÆRDI**

Den arkitektoniske værdi af laden knytter sig i det ydre til bygningsvolumets proportioner, hovedgesimsen, samt bygningsdetaljer som skorsten, navnetræk, uglehul og støbejernsvinduerne. I det indre knytter ladens arkitektoniske værdi sig til resterne af den planløsning fra bygningens tid som bolig samt de tilbageværende dertil hørende interiørdetaljer.




*Skitse over planløsningens udvikling samt indikationer af bygningskomponenternes alder på den eksisterende bygning.*

**OPSUMMERING**

Bygning 1 på Ulrik Birchs Allé 54 fremstår uden erkendelig sammenhæng med dens historiske kontekst og tilknytning til landsbyen Sundbyvester. Bygningen er kraftigt ombygget i sit indre og uden erkendelige spor af det oprindelige gårdanlægs omfang.

I den ydre struktur knytter de væsentlige arkitektoniske værdier sig til bygningen rytmiske inddeling i fag, konstruktive detaljer og den forholdsvis sammenhængende tagflade med skorstenspib, som må antages at være ændret af flere gange gennem bygningens historie. Disse arkitekoniske elementer fortæller om bygninges historiske brug som stuehus og den jævne landejendom i midt/slut 1800-tallet. Nye vinduer og døre, samt store nyere facadegennembrydninger i vestfacaden og sydgavlen tilslører det arkitektoniske udtryk, som bygningen i et kulturhistorisk perspektiv knytter sig til.

I det indre forefindes der ingen sammenhængende arkitektonisk værdi ud over skorstensløbet, som er af betydning for bygningen ydre. De få rester af den oprindelige planløsning samt helpanelerne i det nordre kammer kan være af arkivalsk interesse.

Bygning 2 på Ulrik Birchs Allé 54 fremstår uden visuel erkendelig sammenhæng med dens historiske kontekst og tilknytning til landsbyen Sundbyvester. Bygningen er kraftigt ombygget i sit ydre og indre og uden synlige spor af det oprindelige gårdanlægs omfang.

I dens ydre knytter de væsentlige arkitektoniske værdier sig til bygningskroppens proportioner, og bygningsdetaljer som hovedgesims, skorsten, navnetræk,uglehul og støbejernsvinduer. Disse elementer peger på bygningens oprindelse som landbrygsbygning og sammenhæng med hovedhuset, mens den østlige længes facadeåbninger primært formidler dens fuktion som værksted og beboelse. I det indre knytter de væsentlige værdier sig til resterne af planløsningen fra bygningens tid som 2 boliger, samt  dertil hørende interiørdetaljer som stuk, gerighter, døre og karme.

**GENERELLE BEMÆRKNINGER**

Bygningerne på Ulrik Birchs allé 54 har i et kulturhistorisk perspektiv haft 3 funktioner: først som gård (63 år), derefter som boliger (40 år), og siden som værksted (60 år). Udpegningen af bygningerne som bevaringsværdige er begrundet i deres alder og relation til landsbyen Sundbyvester og ikke med betydningsfuld vægtning på deres arkitektoniske og miljømæssige værdi.

Bygningsfacadernes eksisterende udtryk knytter sig primært til deres tid som bilværksted. Anskues bygningernes periode som gårdanlæg, er bygningskomplekset væsentligt reduceret og ombygget. Den epoke, som må antages at være bygningens sidste helstøbte arkitektoniske udtryk, er bygningernes periode som boliger, der i et samlet perspektiv har været den mest kortlivede funktion. Det vurderes, at en tilbageføring til dette udtryk vil kræve en gennemgribende restaurering.

I et restaureringsfagligt øjemed savnes der retningslinjer for, i hvilke bygningsmæssige bevaringsperpektiv denne ejendom forvaltes, eftersom eksisterende forhold for de arkitektoniske og miljømæssige værdier er middel til lav.