

Side 1/6

Bevaringsnotat

København
28.03.2022Sag: 411
Ref: PE

Ejendommen Nørrebrogade 33, København N

På baggrund af beslutning i Københavns Kommunes Teknik- og Miljøudvalg af 13.12.2022:

"bygningen beliggende Nørrebrogade 33 søges bevaret ved at der indledes proces for nedlæggelse af §14-forbud og udarbejdelse af bevarende lokalplan, da bygningen udgør en del af et karakteristisk samlet kulturhistorisk miljø for Nørrebro"

detaljerer nærværende notat ud fra en faglig vurdering de bevaringsværdier der knytter sig til ejendommen og den sammenhæng den indgår i, som grundlag for Udvalgets revurdering af ovennævnte beslutning.

Historie og SAVE-registrering

I bilag 2 til ovennævnte udvalgsbehandling sammenfatter Københavns Kommune bygningens historie:

Bygningen er opført i 1877, som en to-etagers bygning med saddeltag med kvist, som en lille jævn og ydmyg bygning på kun 2 fag. I 1924 bliver bygningen ombygget, saddeltaget bliver udskiftet med et manzardtag med kvist, og de to vinduesfag på 1. salen bliver slået sammen til et stort vindue, ligesom det var sket i stueetagen nogle år forinden, så huset i dag står uden meget af den oprindelige facade. Ejendommen stammer fra den tidlige udbygning af bydelen med variation i matrikel- og bygningsstørrelser, hvilket også præger denne første del af Nørrebrogade, hvor bygningen indgår i en varieret husrække som det absolut mindste. Bygningen har med sin ombyggede facade ikke meget originalt tilbage, og markerer sig først og fremmest ved den lille størrelse.

Ved SAVE registreringen i 1996 har bygningen fået følgende vurdering i henhold til FBB-databasen:

Arkitektonisk værdi: 4

Arkitektonisk vurdering: meget usædvanlig størrelse fra 1880

Kulturhistorisk værdi: 5

Originalitet: 4

Tilstand: 3

Bevaringsmæssig værdi: 4

Elgaard Architecture A/S
Rigensgade 11, 1. tv.
1316 København K

Ejendommen har således en middel bevaringsværdi, og eneste fremhævede karakteristika er at det er betydeligt mindre end de andre huse i den sammenhæng det indgår i.

+45 3315 4463
elgaardarchitecture.com

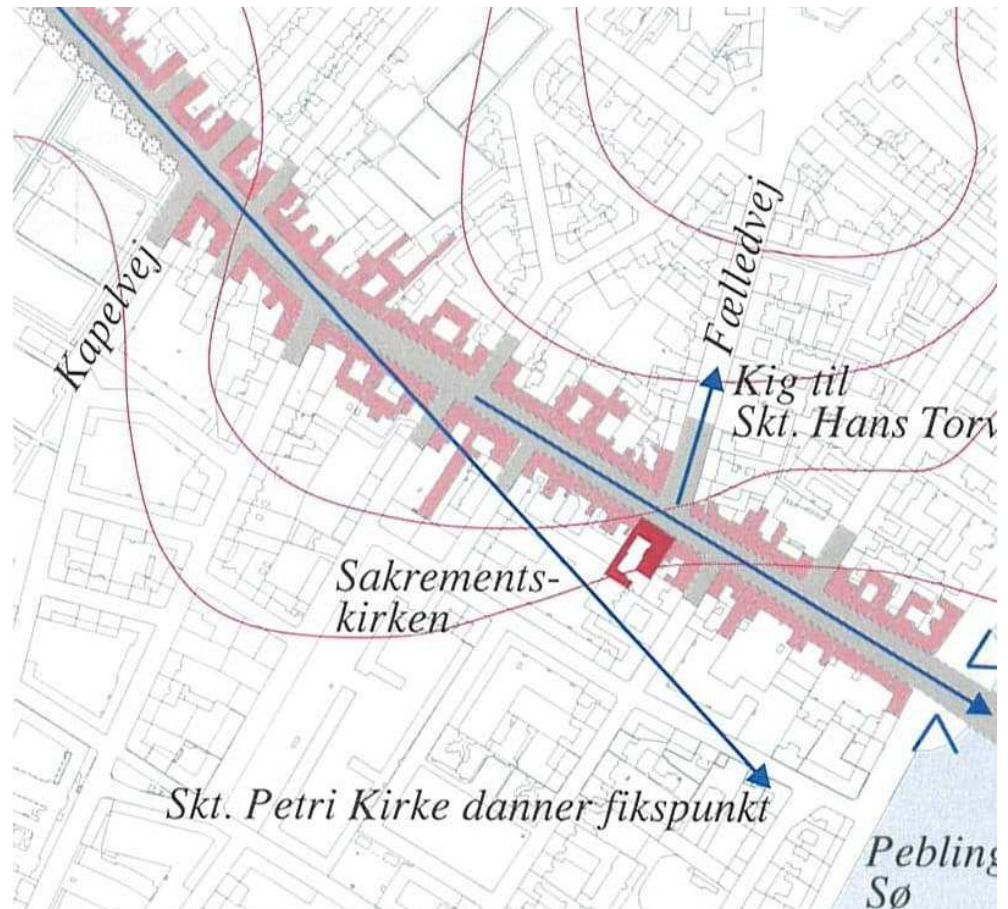
Side 2/6

København
28.03.2022

Kommentar:

I Bydelsatlas for Nørrebro beskrives bebyggelsen i Nørrebrogade:

Randbebyggelsen, der overvejende er i fem etager, er ikke præget af saneringer, og gadebilledet har derfor mange af de oprindelige træk fra sidst i 1800-tallet. Mange bygninger er forsynede med tårne og spir, og randbebyggelsen har, trods variationer i bygningshøjden og mange gavle, mange bymæssige kvaliteter.



Nørrebrogade 33 indgår i den almindelige rumskabende bebyggelse omkring gaden.



Side 3/6

København
28.03.2022

Nørrebrogade 33 besidder en middel bevaringsværdi, ligesom hovedparten af de nærliggende ejendomme i gaden.

På baggrund af ovenstående kan det ikke fastslås at bygningen i sig selv besidder en særlig bevaringsværdi. Tværtimod afviger bygningen fra nærområdets karakteristika ved ikke at være i 5 etager og kun 2 fag bredt.

Dertil kommer at det karakteristiske kulturhistoriske miljø som beslutningen referer til, er i bydelsatlasset beskrevet som homogen i 5 etager – med enkelte undtagelser. På den baggrund virker det paradoksalt at man vil bevare et hus der er en markant undtagelse fra den bevaringsværdige helhed, med henvisning til dens betydning for førnævnte helhed!

En anden læsning af udvalgets vurdering kunne være at det lille afvigende hus bidrager positivt til helheden, netop ved at være en undtagelse. I dette perspektiv må man samtidig spørge om den nuværende højde er vigtig i sig selv? Bygningens meget beskedne bredde vil altid gøre at bygningen vil fremstå som en undtagelse – uanset højde. Og hermed bør det overvejes om det er den nuværende bygning som reelt er bevaringsværdig, eller om grunden med rette kan betragtes som et byggefelt der ved sin låste og meget beskedne udstrækning ikke kan undgå at være en undtagelse fra helheden – uanset om det er det nuværende hus eller et nyt?

Side 4/6

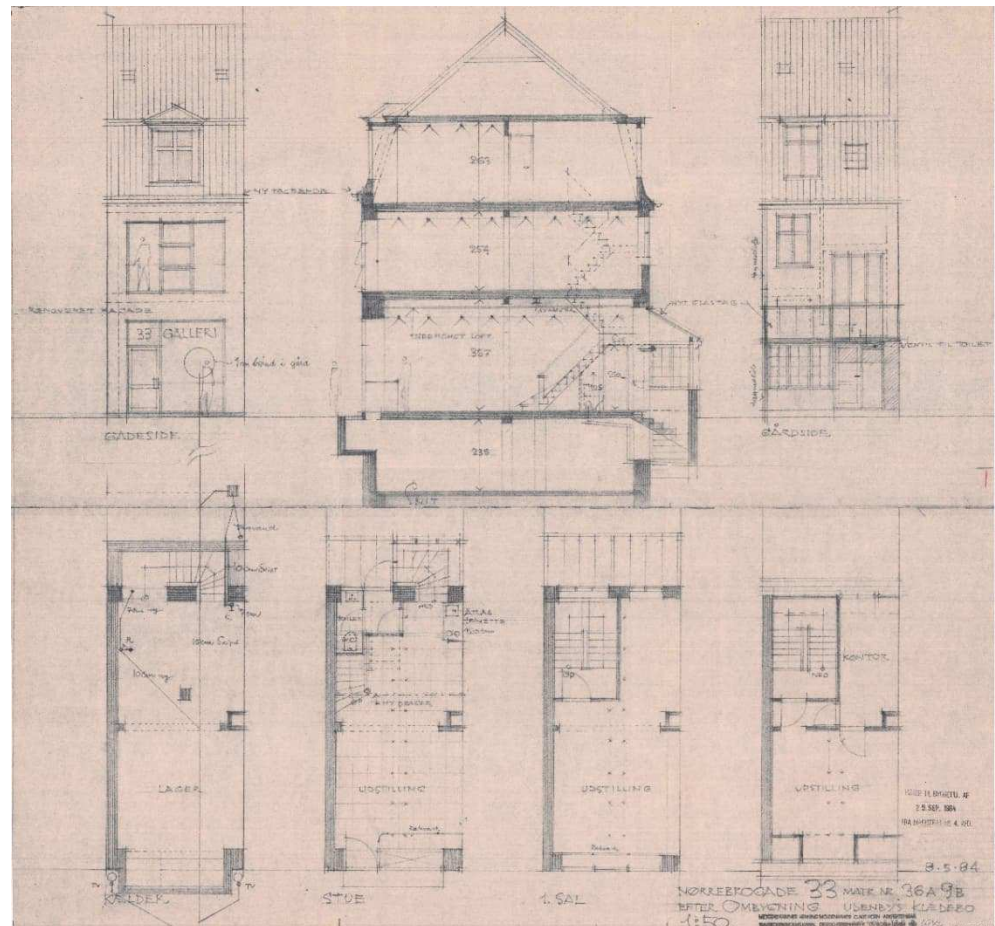
København
28.03.2022

Tilstand og ombygning

Bygningens byggetekniske tilstand er beskrevet i notat af 10.08.2021 inkl. tillæg, som konkluderer at bygningen ud fra en teknisk vurdering ikke er egnet til bevaring.

Vi har besigtiget ejendommen 02.03.2022 og kan bekræfte at ejendommens grad af originalitet er meget lav i både det indre og det ydre, og at den byggetekniske tilstand generelt er meget dårlig.

I tillæg hertil er det vigtigt at forstå, at en direkte bevaring af eksisterende forhold ikke er en reel mulighed. Uanset fremtidig anvendelse (erhverv eller bolig) er omfanget af nødvendig ombygning for at skabe nye toiletter, køkkener, varmeisolering samt nye brandgodkendte flugtvejsforhold, og eksisterende bygningsdele så stort, at der også af disse årsager vil der være behov for reelt at nedrive bygningen inden evt. genopførelse rationelt kan påbegyndes.



Bygningstegning fra 1985 hvor der indrettedes galleri i ejendommen. Som det fremgår er etagerne meget små og det er overordentligt vanskeligt at indrette etagerne effektivt samtidigt med at der skal tages hensyn til nedbrudte eksisterende bygningsdele.

Side 5/6

København
28.03.2022



Bygningens interiør er stærkt præget af mange års manglende vedligeholdelse. Der er synlige rådskader og undertage der er udført byggeteknisk dårligt.

Bevaring konklusion

På baggrund af Udvalgets beslutning stilles ejendommen ejer i en låst og urimelig situation, da bevaringskravet reelt ikke gør det muligt at udvikle ejendommen til en ny funktion. Fordi bygningens indre kun måler ca. 3x8 meter og tilstanden af ydervægge, etagedæk og tag er så dårlig som den er, så vil udskiftningsgraden for eksisterende bygningsdele nærme sig 70-80% - uanset fremtidig anvendelse.

Derfor må det konkluderes at udvalget beslutning ikke er mulig praktisk at efterleve, og samtidig opnå en fornuftig fremtidig anvendelse.

Udvikling

I stedet for at udarbejde en bevarende lokalplan, hvor grundlaget reelt ikke er til stede, så vil det give markant større værdi for gadebilledet på Nørrebrogade, at stille krav til udformningen af det nye byggeri.

Den interessante by er sammensat af bygninger i forskellige arkitektoniske udsagn og fra forskellige perioder, som i hvert tilfælde understøtter bygningens funktion og placering. Nørrebrogade 33 rummer et stort potentiale for at kunne skabe et stykke ny arkitektur, der vil repræsentere sin samtid – men ejendommen vil aldrig kunne blive en typisk repræsentant for sin tid. Dertil er den alt for lille, og vil derfor altid fremstå som en undtagelse fra helheden – det var den oprindeligt, det er den i dag og det vil den også være såfremt den nedrives og en ny bygning opføres på den lille grund. Herved kan hensigten bag udvalgsbeslutningen reelt udmøntes langt stærkere end gennem et klassisk (og praktisk ikke-gennemførligt) bevaringsperspektiv.

Side 6/6

København
28.03.2022

