

## ANBEFALET

Ejendomsselskabet Enghaven A/S  
Industriparken 21  
2750 Ballerup

Slots- og Kulturstyrelsen  
H.C. Andersens Boulevard 2  
1553 København V

Telefon +45 3395 4200  
adk@kulturstyrelsen.dk  
www.slks.dk

CVR 34072191

20. april 2017

## Beslutning om ikke at frede bebyggelsen på Enghavevej 10-14, København V

### Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet *ikke* at frede bebyggelsen på Enghavevej 10-14 bestående af på matr.nr. 118, Udenbys Vester Kvarter: forhus (1865 af H.J. Malmstrøm), baghus (1897 af A. Nielsen) og brolagt gårdrum; på matr.nr. 119, Udenbys Vester Kvarter: nordlige forhus (1865 af H.J. Malmstrøm), sydlige forhus (1866 af H.J. Malmstrøm), mellemhus med bagside i bindingsværk (1860'erne, ombygget 1888 og senere), tidligere smedje med høj skorsten (1896 af Thorvald Sørensen, ombygget 1999), tidligere listefabrik (1887 af E.F. Jeppesen) med sammenbygget kedelhus, fabrikksskorsten og træskur i sydgavlen, træbygninger og skure langs nordlige og vestlige skel samt gårdrum imellem bygningerne, Københavns Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

### Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede jer i brev af 15. november 2016 om, at Det Særlige Bygningssyn har indstillet ovennævnte bygninger mv. på ejendommene Enghavevej 10 og Enghavevej 12-14 til fredning. Samtidig igangsatte styrelsen en høring herom.

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget følgende bemærkninger hertil:

**Københavns Museum** støtter i mail af 21. februar 2017 Det Særlige Bygningssyns fredningsindstilling: "Bebyggelsens tydelige enklave inviterer både forbipasserende og besøgende til at reflektere over sig selv og tidens foranderlighed, det er tydeligt, at her er noget andet på spil end i resten af det karrébebyggede, og gennemført byfornyeede brokvarter. Museet har ikke kendskab til lignende bygningskomplekser andre steder i hovedstaden, og derfor er det vigtigt at bygningerne fredes."

**Vesterbro Lokaludvalg** tilslutter sig i mail af 23. februar 2017 helhjertet Det Særlige Bygningssyns indstilling til fredning af det autentisk bevarede bygningskompleks på Enghavevej 10-14. Lokaludvalget finder det af afgørende betydning for bydelen, at bebyggelsen fredes.

**Københavns Kommunes Økonomiforvaltning** indstiller i mail af 27. februar 2017 til, at ejendommen Enghavevej 10 ikke bliver fredet, således at den kan rives ned, og intentionerne bag lokalplanforslaget for Sundevedsgade-karreen kan effektueres. Københavns Kommunes høringssvar er vedlagt en bygnings- og miljømæssig vurdering fra EKJ Rådgivende Ingeniører A/S med to bilag (miljøanalyseresultater), som der henvises til.

Københavns Kommune fremhæver følgende imod en fredning:

1. Fremtidssikring af trafiksikkerheden og fremkommeligheden på Enghavevej. Lokalplanen forudsætter nedrivning af Enghavevej 10 for at forbedre forholdene for cyklister.
2. Den daværende Kulturarvsstyrelse har tidligere besluttet ikke at rejse en fredningssag, og Københavns Kommune har disponeret i tillid til denne afgørelse.
3. Ejendommen [Enghavevej 10] er nedslidt, i dårlig stand og trænger til en omfattende renovering.
4. Bygningen rummer en lang række materialer og bemalinger, som indeholder miljøfarlige stoffer.
5. Mange af de originale byggematerialer er udskiftet til nyere materialer.

Hvad bygningernes tekniske tilstand angår, vurderer EKJ, at der er stor risiko for råd- og svampeskader på grund af indtrængende vand fra utætheder i tag og facader på både for- og baghus samt manglende opvarmning. EKJ anslår, at en renovering kan løbe op i ca. 25.000 kr. pr. m<sup>2</sup>.

De miljømæssige undersøgelser har endvidere dokumenteret, at de røde og gule malingslag i bygningerne indeholder store mængder bly og zink. Såfremt malingen skal slibes af ved renovering, kan der forventes ekstra udgifter til arbejdsmiljøforanstaltninger og håndtering af farligt affald, anslået ca. 1000 kr. pr. m<sup>2</sup>. Det har ikke været muligt at tage prøver af baghusets skifertag, men bygningernes alder sandsynliggør, at tagpladerne indeholder asbest, hvilket i givet fald vil medføre ekstraomkostninger. Endelig er det sandsynligt, at de forskellige baggårdsvirksomheder, der gennem tiden har været drevet i ejendommen, har medført jordforurening. Dette er ikke undersøgt, men vil i givet fald betyde yderligere omkostninger til håndtering af forurenede jord.

Københavns Kommune påpeger, at de originale materialer mange steder er udskiftet med nyere typer. Det drejer sig bl.a. om nedhængte lofter, skummateriale under tag, fælles brandkam med røde teglsten, reparationer med

cementholdig puds, butikkernes vinduespartier samt tagrender og -nedløb i plast.

**Advokat Claus Høxbro**, som repræsenterer ejer af Enghavevej 12-14, Ejendomselskabet Enghaven A/S, kommenterer i mail og brev af 27. februar 2017 den fredning, som Det Særlige Bygningssyn har indstillet til.

Claus Høxbro understreger i indsigelsen, at den daværende Kulturarvsstyrelse allerede i 2009 har taget stilling i sagen: ”Styrelsen har på vegne af Kulturministeriet truffet en afgørelse om ikke at frede bygningerne i 2009, som det også korrekt er refereret i skrivelsen af 4. oktober 2016 fra Styrelsen [til advokat Claus Høxbro]”.... ”Den kompetente myndighed har således allerede truffet en afgørelse i sagen. Afgørelsen er begrundet og er sket efter en besigtigelse. Bygningerne er ikke blevet i bedre stand siden besigtigelsen i 2009. Lovgivningen er ikke ændret siden 2009. Landsforeningen [for Bygnings- og Landskabskultur] var bekendt med sagen i 2009 forud for Styrelsens afgørelse. Landsforeningen udfordrede ikke Styrelsens afgørelse i 2009. Styrelsens afgørelse har retskraft, hvilket betyder, at sagen ikke kan genoptages, og der kan derfor formelt ikke træffes en fredningsafgørelse nu. Da der ikke foreligger nogen ændrede oplysninger i forhold til 2009, så har Styrelsen ikke hjemmel til at træffe nogen ny beslutning. En anden beslutning i 2009 ville have medført, at min klient ikke ville have anvendt penge på at udvikle ejendommen, i hvert fald ikke før en fredningsbeslutning fra 2009 ville være blevet prøvet ved en domstol.”

”Det har været anført, at spørgsmålet om fredning ikke har været forelagt Det Særlige Bygningssyn i 2009. Det er ikke grundejerens ansvar om en beslutning om ikke at frede en bygning er truffet på et korrekt forvaltningsretligt grundlag.”

Med hensyn til det foreliggende lokalplanforslag, som er blevet stoppet af fredningssagen, fremhæves det bl.a., at ”af trafiksikkerhedsmæssige grunde, så skal randbebyggelsen mod Enghavevej fjernes. Trafiksikkerhed vurderes her over den bevaringsværdi bygningerne måtte have. Det er lagt fast i lokalplanen samme sted, at en bygning midt i bebyggelsen ”Hollænderhuset” må fjernes men genopføres i en ny udgave. Endvidere skal den eksisterende skorsten bevares som led i realiseringen af lokalplanen. Der er således foretaget en nøje afvejning af, hvad der som led i lokalplanlægningen skal bevares. Henset til den vurdering, så forekommer det ude af proportioner at gennemføre en fredning af bygningerne.”

Afslutningsvis konstaterer Claus Høxbro, ”at de istandsættelsesomkostninger og vedligeholdelsesomkostninger, som skal afholdes ikke på nogen måde står i forhold til den værdi, som er i bygningerne. Min klient vil forlange at staten overtager bygningerne, hvorefter der udestår en opgave, som ikke på nogen måde kan forsvares, hverken i omkostningsmæssig henseende eller i bygningsværdimæssig henseende. Der vil endvidere være store miljøomkostnin-

ger ved at foretage en restaurering. Hertil kommer, at min klient vil forfølge det bebudede erstatningskrav for forgæves afholdte omkostninger på baggrund af den begunstigende forvaltningsakt det var, at træffe beslutning om ikke at frede bygningerne.”

**Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur** støtter i mail af 28. februar 2017 Det Særlige Bygningssyns erklæring om, at bebyggelsen på Enghavevej 10-14 indstilles til fredning. Det er Landsforeningens holdning, ”at der er tale om et vigtigt kulturmiljø, det sidste oprindelige, der er tilbage i København af sin type. Bebyggelsen med sin charme og den intakte helhed bør bevares for eftertiden.”

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

Styrelsen har noteret sig, at Københavns Museum, Vesterbro Lokaludvalg og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur alle går ind for en fredning af bebyggelsen på Enghavevej 10-14. Det fremhæves i høringssvarene, at der er tale om et autentisk bevaret bygningskompleks og et vigtigt kulturmiljø, som formentlig ikke findes tilsvarende i København.

Styrelsen noterer sig samtidig, at ejerne af de to ejendomme, Ejendoms-selskabet Enghaven A/S og Københavns Kommune, der samtidig er planmyndighed, er modstandere af fredning, idet der kalkuleres med en samlet nedrivning af bebyggelsen, jf. foreliggende lokalplanforslag.

Det er Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at bygningskomplekset på Enghavevej 10-14 har åbenlyse bevaringsværdier som et af de få tilbageværende vidnesbyrd om den tidlige bebyggelse af Vesterbro og om en tid, hvor boliger, småindustri og dyrestalde lå dør om dør.

Den daværende Kulturarvsstyrelse (i dag: Slots- og Kulturstyrelsen) behandlede i 2009 en henvendelse fra en privatperson om fredning af bygningerne på Enghavevej 4 og 8-14 samt Vesterbrogade 107C. Styrelsen afviste dengang at rejse fredningssag med den begrundelse, at ”bygningerne ikke indeholder de helt særlige arkitektoniske og arkitekturhistoriske kvaliteter, der kan begrunde en fredning. Kulturarvsstyrelsen finder dog, at bygningerne sammen med den anden lave bebyggelse på Enghavevej og forhusenes bagbygninger udgør et bemærkelsesværdigt kulturmiljø, med fortællingen om Vesterbros første udbygningsperiode med sammenblandingen af bolig og erhverv.”

Det er formelt set ikke korrekt, at Kulturarvsstyrelsen i 2009 har truffet ”en afgørelse om ikke at frede bygningerne”. Det var styrelsens beslutning i 2009 ikke *at rejse en fredningssag*, dvs. at der ikke efterfølgende blev forelagt et fredningsforslag for Det Særlige Bygningssyn. Styrelsen kan kun frede en bygning, hvis Det Særlige Bygningssyn indstiller til det, men bygningsfred-

ningsloven indeholder ingen bestemmelser om, at enhver henvendelse om fredning skal forelægges for Det Særlige Bygningssyn.

Det aktuelle fredningsforslag er stillet af Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur. Foreningen har ifølge bygningsfredningsloven ret til at få forelagt fredningsforslag for Det Særlige Bygningssyn. Hvis Det Særlige Bygningssyn indstiller til fredning, skal Slots- og Kulturstyrelsen sende fredningsforslaget i høring. Slots- og Kulturstyrelsen har således fulgt den lovpligtige procedure i nærværende sag.

Slots- og Kulturstyrelsen er enig i, at der ikke foreligger nogen ny situation, som kan begrunde, at styrelsen i dag bedømmer bygningernes fredningsværdier anderledes end i 2009.

Det er styrelsens vurdering, at bygningerne enkeltvis betragtet mangler de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning af det samlede bygningskompleks. Graden af autenticitet er stærkt varierende, og flere af bygningerne er præget af skæmmende ombygninger, inde såvel som ude. Desuden synes de mest autentisk bevarede bygninger, forhuset og baghuset på Enghavevej 10, som ejes af Københavns Kommune, at være i så dårlig stand, at deres opretholdelse kan blive vanskelig.

Endelig må Slots- og Kulturstyrelsen henvise til, at kulturmiljøer, som der her er tale om, ikke kan fredes efter bygningsfredningsloven: "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 lov nr. 428 af 10. juni 1997 om ændring af bygningsfredningsloven og planloven, afsnit 4.2.1 "Styrkelse af kommunernes bevarende planlægning").

Slots- og Kulturstyrelsen vil opfordre Københavns Kommune til at genoverveje planerne for området og søge at bevare i hvert fald en del af bebyggelsen.

### **Begrundelse**

Slots- og Kulturstyrelsen har på trods af Det Særlige Bygningssyns indstilling besluttet ikke at frede bygninger, skure og gårdrum på Enghavevej 10, matr.nr. 118, Udenbys Vester Kvarter, og Enghavevej 12-14, matr.nr. 119, Udenbys Vester Kvarter, Københavns Kommune.

Styrelsen finder ikke, at bygningerne enkeltvis betragtet har de tilstrækkelige arkitektoniske eller kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning, og der er ikke i bygningsfredningsloven hjemmel til at frede et sammenhængende bevaringsværdigt bygningsmiljø.

Slots- og Kulturstyrelsen finder, at bygningernes autenticitet er stærkt svingende. Styrelsen hæfter sig særligt ved de utilpassede ombygninger, der er foretaget på forhusene i nr. 12 og navnlig nr. 14. Det gælder bl.a. de mange helrude vinduer, brandtrappen på bagsiden med indgang til 1. sal, og den opbrudte planløsning i stueetagen med sløjfning af forstuegangen samt gennembrud i gavlmuren mellem nr. 12 og nr. 14. Endvidere fremstår bagbebyggelsen til nr. 12 kraftigt ændret både inde og ude efter en ombygning til social institution omkring år 2000.

Slots- og Kulturstyrelsen finder dog samtidig, at Enghavevej 10-14 udgør et værdifuldt kulturmiljø med klare bevaringsværdier. Forhusene på Enghavevej 10-14 fra 1865-66 er blandt de få bevarede vidnesbyrd om den tidlige bebyggelse af Vesterbro i årene efter demarkationslinjens tilbagerykning til Søerne 1852. Med deres lave højde skiller bygningerne sig klart ud fra de mange yngre huse i fem etager, der ellers dominerer bydelen.

Den sammensatte bagbebyggelse med værksteder, tidligere stalde og høje skorstene vidner ligeledes om en tid, hvor boliger og industriarbejdspladser lå dør om dør. Gårdmiljøer som dette er i dag en sjældenhed og bør søges bevaret igennem den kommunale planlægning.

### **Klagevejledning**

I kan klage over Slots- og Kulturstyrelsens beslutning 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.

Indtil klagefristen er udløbet, må bygningerne ikke nedrives.

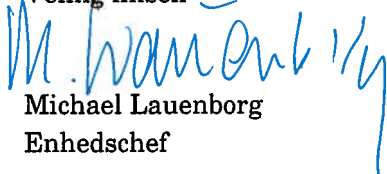
Klager indsendt inden fristens udløb har opsættende virkning for den påklagede afgørelse.

### **Offentlig bekendtgørelse**

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, [www.slks.dk](http://www.slks.dk).

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

Venlig hilsen

  
Michael Lauenborg  
Enhedschef

Enslydende brev er sendt til Københavns Ejendomme.

KOPI ER SENDT TIL

Lejer, Enghavevej 10, st.tv., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, st.th., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, 1. tv., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, 1. th., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, 2., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, baghuset, st., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, baghuset, 1., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 10, baghuset, 2., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 12, st., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 12, 1. tv., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 12, 1. th., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 12, 2. tv., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 12, 2. th., 1674 København V  
SHZ Stuk, v/ Sebastian Havstad Ziska, Enghavevej 12, baghuset, 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 12B, 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, st., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, 1., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, 2. tv., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, 2. th., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, baghuset, st., 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, baghuset, 1.1, 1674 København V  
Lejer, Enghavevej 14, baghuset, 2., 1674 København V  
Claus Hugo Nielsen, Ny Carlsberg Vej 20, st.tv., 1760 København V  
Advokat Claus Høxbro, Mazanti-Andersen Korsø Jensen  
Advokatpartnerselskab, clh@mazanti.dk  
Arkitekt MAA Peder Elgaard, Elgaard Architecture,  
pe@elgaardarchitecture.com  
København Kommune bygninger@tmf.kk.dk, byensudvikling@tmf.kk.dk og  
annsor@tmf.kk.dk  
Vesterbro Lokaludvalg, Lyrskovgade 4, 2., 1758 København V  
Københavns Museum, museum@kff.kk.dk  
Kulturmiljørådet for København og Frederiksberg, museum@kff.kk.dk  
Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, mail@bygland.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  
Foreningen til Hovedstadens Forskønnelse, KontaktFHF@gmail.com  
Advokat Torben Stenius, ts@stakemannlaw.com