

Bilag 9

Smedjen på Valby Langgade 55 – Vurdering af bevaring i lokalplan

I forbindelse med udvalgets behandling af indstilling til endelig vedtagelse af Lokalplan Mølle Allé den 24. august 2020, blev der stillet spørgsmål til grundlaget for forvaltningens indstilling om ikke at udpege en bygning kaldet "Smedjen" på Valby Langgade 55 som bevaringsværdig.



Smedjen, Valby Langgade 55, set fra gården.

I indstilling og bilag skrev forvaltningen blandt andet følgende om bygningen:

- bygningen er ikke udpeget som bevaringsværdig, fordi den er brændt i 1987, og det alene er den vestlige gavl, der står som originalt. Den resterende del af bygningen står ikke som oprindeligt.
- at SAVE-registreringen skulle være ændret fra 3 til 6, formentlig fordi bygningen var omfattende ombygget på grund af en brand.

Brand

Forvaltningen har undersøgt sagen nærmere og har ikke kunnet finde nærmere dokumentation for, at Smedjen skulle være brændt i 1987, som oplyst af bygherre.

Bygningen er dog blevet gennemgribende renoveret i 1987. Det fremgår af billeder dateret 1. marts 1987. På baggrund af renoveringen fremstår bygningen nu kun med få originale bygningsdele, heriblandt den vestlige gavl.



Smedjens vestlige gavl

SAVE-registrering

Teknik- og Miljøforvaltningen har nu konstateret, at den oprindelige SAVE-vurdering på SAVE-værdi 3 (høj bevaringsværdi) er sket i 1993, efter den gennemgribende renovering i 1987. En eventuel brand i 1987 kan således ikke være lagt til grund for den ændrede vurdering, hvor SAVE-værdien ændres til 6 (middel bevaringsværdi), idet ændringen kun kan være foretaget på et tidspunkt mellem den oprindelige vurdering i 1993 og den nyeste indberetning om bygningen i 2011.

Det har ikke været muligt for Teknik- og Miljøforvaltningen at finde en årsag til den ændrede SAVE-vurdering.

Bygningsrapport

Teknik- og Miljøudvalget sendte på møde den 18. december 2020 udkast til endelig vedtagelse af lokalplan Mølle Allé tilbage til forvaltning. På den baggrund anmodede Teknik- og Miljøforvaltningen byggherre om at få bygningsrapport om Smedjen. Rapporten er udarbejdet af en byggerådgiver, og det fremgår blandt andet, at:

- Det mest originale er gavlen mod øst hvor det øverste bindingsværk er originalt.
- Øvrigt bindingsværk (mod syd) i huset er mere eller mindre repareret ved at sømme et tomme bræt oven på nedbrudt bindingsværk.
- Alle vinduer og døre er fra 1987, og er ikke beregnet til at holde mere end maksimalt 15 år. Disse er desuden ikke i stil med det originale udtryk
- Gavlpartiet mod vest er ikke af originalt udtryk også fra 1987 og i ringeforfatning.
- Gavl mod vest og muret facade mod nord er muret og ikke originalt bindingsværk, og formodes at være tilført senere.
- Tegl er vingetegl – som vurderes at være lagt ved reovering i 1987.

Ny SAVE-vurdering

På baggrund af ovenstående har Teknik- og Miljøforvaltningen foretaget en ny vurdering af Smedjens bevaringsværdi. I den nye vurdering er bygningen vurderet med SAVE-værdien 4 (middel bevaringsværdi).

I vurderingen lægges der vægt på den høje kulturhistoriske værdi og til dels også miljømæssige værdi, som begge er faktorer, der i de senere år har haft et tiltagende fokus.

Dertil kommer at ejendommen er omfattet af et af de udpegede værdifulde kulturmiljøer: Valby Landsby, jf. Københavns Kommuneplan 2019.

Bygningen fremstår dog kun med få originale bygningsdele efter en gennemgribende reovering i 1987.

Vurdering om bevaring i lokalplan Mølle Allé

Forvaltningen vurderer på baggrund af den nye SAVE-vurdering samt de nye oplysninger om bygningen, at der fortsat ikke er grundlag for at udpege Smedjen som bevaringsværdi i lokalplanen, idet bygningen, på trods af at have en nævneværdig kulturhistorisk værdi, kun fremstår med få originale bygningsdele. Af hensyn til den samlede udvikling af

området vurderer forvaltningen desuden, at det ikke er hensigtsmæssigt at ændre den foreslåede bebyggelsesplan.