

Advokathuset
Att. adv. Lemmy Fialin
Krøyers Pakhus
Krøyers Stræde 3
5700 Svendborg

Slots- og Kulturstyrelsen
Fejøgade 1, 2.sal
4800 Nykøbing F

Telefon +45 3395 4200
fbyg@slks.dk
www.slks.dk

CVR 34072191

Sendt per digitalpost til **cvr. nr. 18306336**

1. maj 2018

Fredning af Kullinggade 29 A-C, Svendborg Kommune

Afgørelse

Slots- og Kulturstyrelsen har besluttet at frede pakhuset mod syd (1821, forlænget 1834), pakhuset mod nord (1842), pladskontor (1903), villaen (1886) og den tilhørende plads med bolværk (1821) på Baagøe & Ribers Plads, Kullinggade 29 A-C, matr.nr. 544a, Svendborg Bygrunde, Svendborg Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer på baggrund af Det Særlige Bygningssyns indstilling på sit møde den 27. april 2017.

Bygningssynets indstilling

Det Særlige Bygningssyn udtaler, ”at pakhuset mod syd opført med 15 fag 1821 og forlænget til 28 fag 1834, pakhuset mod nord opført 1842, pladskontor opført 1903, villaen opført 1886 og med ombygget tagetage 1974, tømmerskuret til opskåret trælast og bygningsartikler opført 1904, og den tilhørende plads med bolværk anlagt 1821, Kullinggade 29, Svendborg Kommune, har både de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, der kan begrunder en fredning.

Formålet med fredningen er at sikre opretholdelsen af Baagøe & Ribers Plads som et hovedværk i dansk erhvervsbyggeri, et vidnesbyrd om en købmandshandel af national betydning og i særdeleshed om en innovativ storkøbmands virksomhed under den såkaldte kornsalgsperiode i 1800-tallet.

De to pakhuse

Ved de to pakhuse knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til bygningernes ubrudte, pudse murflader opdelt af døre og lugeåbninger, stående på en pudset sokkel, og dækket af et teglhæng tag med store ubrudte

flader taktfast opdelt af hejsekviste. Det bør fremgå, at det ikke er vinduer men luger beregnet for godshåndtering og udluftning.

I det indre knytter fredningsværdierne sig til de ubrudte etagedæk, til de bærende konstruktioner i form af bjælker, stolper, skråstivere og spær, samt til tekniske detaljer knyttet til håndteringen af kornet som f.eks. huller i gulvet, false på stolperne og brædder til indsætning heri (uagtet de ikke er nagelfaste), hejsevinder, korntørringskammeret med træriste og ventilationssystem, drivakslar mv. Hertil kommer de småsprossede vinduer.

Pladskontoret

Ved pladskontoret knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til de grundmurede flader opdelt af dannebrogformede vinduer på en pudset sokkel og dækket af et pyramideformet tag med ubrudte flader og en enkel skorstenspipe i toppen.

I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den uændrede rumopdeling og snedkerdetaljer som paneler, vinduer og dørindramninger. Afgørende er den enkle/nøgne udtryk, der er karakteristisk for en økonomibygning.

Villaen

Ved villaen knytter de bærende fredningsværdier i det ydre sig til den røde blankmur, stukornamentene, de oprindelige vinduer og de murede skorstenspiber.

I det indre knytter fredningsværdierne sig til rumopdelingen herunder skorstenenes placering og til snedkerarbejder som paneler og vindues- og dørindramninger, stukaturer samt generelt til den oprindelige materialeholdning.

Tømmerskur

Ved tømmerskuret knytter fredningsværdierne sig til skurets konstruktion af tømmer, dækplankerne samt det papklædte tag, således at denne bygning, der er afgørende for forståelsen af storkøbmandens virksomhed, sikres.

Pladsen med bolværk

Formålet er at fastholde karakteren af havneoplagsplads på området mellem villaen, de to pakhuse og havnefronten og at bevare bolværket. De bærende fredningsværdier er derfor knyttet til bolværket og grusbelægningen, således at områdets fysiske karakter af havneoplagsplads sikres.”

Baggrund

Slots- og Kulturstyrelsen underrettede i brev af 15. august 2017 om, at Det Særlige Bygningssyn har indstillet ovennævnte bygninger og omgivelser til fredning. Samtidig igangsatte styrelsen en høring herom. Styrelsen har

desuden spurgt Svendborg Kommune om de gældende planforhold og fået udarbejdet en forundersøgelse af forholdet mellem fremtidig funktion og fredning ved Elgaard Architecture A/S.

I 2008 udgav Odense Bys Museer for den daværende Kulturarvsstyrelse nu Slots- og Kulturstyrelsen undersøgelsen Industrisamfundets Havne 1840-1970, som bl.a. pegede på Svendborg Havn, herunder Baagø & Ribers Plads, som et af de bedst bevarede havneanlæg i Danmark. Resultatet underbygges også af lokale og regionale undersøgelser og registreringer.

I fortsættelse heraf udpegede Kulturarvsstyrelsen og Realdania Svendborg Kommune og de tre andre kommuner ved Det Sydfynske Øhav som Kulturarvskommune i 2008-2010. Det var en støtte til de fire kommuners fælles projekt om udvikling af en strategi for, hvordan den maritime kulturarv kan blive en katalysator for turisme, bosætning og erhvervsudvikling. Efterfølgende har Svendborg Kommune udpeget Baagø & Ribers Plads som et kulturmiljø i kommuneplanen og vedtaget principper for udviklingen af området, men endnu ikke vedtaget en lokalplan for området (jf. nedenfor).

I februar 2017 modtog Slots- og Kulturstyrelsen en henvendelse om, at der var planer om at nedrive to bevaringsværdige bygninger på ejendommen. På den baggrund og i lyset af ejendommens store kulturhistoriske værdi oplyste styrelsen ejendommens ejer og Svendborg Kommune om, at styrelsen overvejede at rejse en fredningssag for bygningerne på Baagø & Ribers Plads, herunder villaen og pladskontoret.

Den 27. april 2017 indstillede Det Særlige Bygningssyn de nævnte bygninger med omgivelser til fredning. Efter at have drøftet fredningsforslaget med ejeren igangsatte Slots- og Kulturstyrelsen ved brev af 15. august 2017 høringen herom og en forundersøgelse.

Forundersøgelsen

Forundersøgelsen af forholdet mellem fremtidig funktion og fredning er aftalt i dialog med ejeren, udført af Elgaard Architecture for Slots- og Kulturstyrelsen og afsluttet 12. januar 2018.

Undersøgelsen fremsætter en række konkrete forslag til udvikling inden for rammerne af en fredning af Bygning 1/Pakhus Syd (side 47), Bygning 2/Pakhus Nord (side 63), Bygning 3/Pladskontoret (side 69), Bygning 4/Villaen (side 73) og anbefaler Bolværket rekonstrueret samt Tømmerskuret restaureret (side 21). Desuden foreslås det, at tømmerskuret kan flyttes til pladsen mellem de to pakhuse, såfremt det ønskes. Hertil kommer et forslag til ramme for den fremtidige bebyggelsesstruktur for den del af grunden, som ikke er omfattet af fredningsforslaget, men er en del af det bevaringsværdige kulturmiljø (side 85-86).

Undersøgelsen konkluderer (side 87): ”Samlet set viser forundersøgelsen, at det indenfor rammerne af en kommende fredning fuldt ud vil være muligt på Baagøe og Ribers Grund at bygge moderne og attraktive boliger af høj kvalitet i et udtryk og i et omfang, der vurderes at være interessant for en kommende bygherre samtidig med at stedets særlige karakter og kulturhistorie bevares og endda forstærkes. Undersøgelserne viser også, at de eksisterende bygninger kan indrettes som såvel bolig og erhverv, og at det også her vil være muligt inden for fredningens rammer at skabe tidssvarende og velfungerende funktioner. Undersøgelsen har anvist en række principper, som kan justeres og detaljeres i et konkret projekt. Alt kan udføres indenfor en anlægsøkonomi, som er normal og forventelig ift. de eksisterende bygningers alder og tilstand. Der er således ikke noget i den kommende fredning, som forhindrer ejer i at udvikle ejendommen i henhold til sin overordnede vision.”

Høringssvar

Slots- og Kulturstyrelsen har modtaget otte bemærkninger til den påtænkte fredning, foruden en henvendelse fra Svendborgs daværende borgmester, inden høringen blev igangsat:

Svendborg Kommune ved daværende borgmester Lars Erik Hornemann oplyser i mail af 26. juni 2017, at et enig byråd i februar 2014 havde vedtaget en samlet udviklingsplan for Svendborg Havn, som bl.a. indebærer en bevaring af de to pakhuse, mens villaen og pladskontoret (målerhuset) kunne nedrives, og området bebygges. Efterfølgende har den nuværende ejer udarbejdet et projekt, som byrådet støtter, der indebærer bevaring af de to pakhuse, villaen og pladsen imellem pakhuse. Borgmesteren understreger desuden, at ”Det er ... helt afgørende for udviklingen på Sydfyn, at der kan igangsættes konkrete udviklingsprojekter på havnen. ... I lyset af ovenstående er det med stor bekymring, at jeg erfarer, at Slots- og Kulturstyrelsen pt. overvejer en meget vidtgående fredning på Kullinggade 29 ... en fredning, der potentielt kan gøre det økonomisk fuldstændig umuligt at realisere et projekt.”

Hanne og Lars Riis-Hansen, Skattergade 40, udtrykker i mail modtaget 15. december 2017 respekt for den foreslåede fredning og havde gerne set hele komplekset som et maritimt museum og værksted. ”Hvis det så ikke kan lade sig gøre, så håber og tror vi, at der må kunne bygges om og til indenfor stort set de rammer, som fredningen og Svendborg Kommune har udstukket. Dog må vi tilføje at Målerhuset (pladskontoret) er en meget væsentlig del af pladsen, som en helhed. Hvor adgangen til hele komplekset er vigtig som en del af den samlede oplevelse.”

I mail af 21. december 2017, oplyser Svendborg Kommune ved daværende borgmester Erik Hornemann, at kommunen ”er grundlæggende enig i Slots- og Kulturstyrelsens anerkendelse af Baagøe og Ribers Plads som et vigtigt kulturhistorisk hovedværk. Af samme årsag er området udpeget som

kulturmiljø i Kommuneplanen af 2013. Det er tillige vigtigt for Svendborg Kommune at sikre en balanceret udvikling af Svendborg Havn, således at havnen også på sigt kan bidrage til øget vækst og bosætning i Svendborg. Det er kommunernes opgave at tage stilling til, hvordan bevaringsværdige kulturmiljøer bedst indgår i udviklingen af bymiljøer som ramme om det gode liv. Det indebærer kompetencen til at vurdere, hvilke elementer i et kulturmiljø, der skal bevares, og hvilke der måske kan ændres eller fjernes. Det er en vigtig opgave, som man ikke skal tage let på. Derfor har byrådet i Svendborg Kommune forholdt sig indgående til principperne for en lokalplan for Kullinggade 29 A-C. De vedtagne principper udtrykker Svendborg Kommunes ønske for den fremtidige udvikling på Kullinggade 29 A-C. Vi anmoder derfor Slots- og Kulturstyrelsen om at støtte op om disse principper og respektere vores vurdering af, hvad der bedst tilgodeser udviklingen af Svendborg havn og by.” Ifølge principperne ønskes bl.a. de to pakhuse og Den Italienske Villa bevaret, mens Målerhuset kan nedrives under forudsætning af, at bygningen erstattes af byggeri langs Kullinggade. Endelig anmoder Svendborg Kommune om at blive inddraget i Slots- og Kulturstyrelsens videre arbejde vedrørende behandlingen af Kullinggade.

Henriette Skovgård og Jens Thorsen, Kullinggade 30, samt Jens Hylleborg Egelund og Klavs Egelund, Kullinggade 28, anfører i brev modtaget 17. januar 2018, at de som genboere byder den foreslåede fredning velkommen og håber, at en eventuel ny bebyggelse sker inden for de rammer, som er angivet af fredningen og kommunen.

Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Sydfoyn oplyser i brev modtaget 21. januar 2018 vedhæftet bilag i form af en kort beskrivelse og en udtalelse fra Svendborg Kommunes Arkitekturråd, at foreningen tidligere over for Svendborg Kommune har talt for vigtigheden af at bevare kulturmiljøet ved Baagø & Riber og tilslutter sig en fredning. Desuden opfordrer foreningen til at få de oprindelige stiludtryk frem i forbindelse med en fredning og renovering, herunder ”at man undersøger muligheden for i samarbejde med ejeren og kommunen at genetablere kulturmiljøet for villaen ud mod Kullinggade/Skattergade i form af et haveanlæg.”

Foreningen ”Svendborg Havn Bevar mig vel” ønsker i brev modtaget 30. januar 2018 ”at udtrykke sin støtte til den foreslåede fredning af Bågø og Riber grunden.” Foreningen oplyser, at den tæller godt 1800 medlemmer, og at 4.180 borgere ved seneste underskriftindsamling gav udtryk for modstand mod kommunens planer om ekskluderende boligbyggeri på arealer, der støder op til trafikhavnen (Jessens Mole) [nord for det aktuelle område].”*Det er foreningens opfattelse at en udvikling til gavn for både byens borgere og evt. tilflyttere til kommunen, kan foregå inden for rammerne af den foreslåede fredning. Vi finder det uheldigt at plukke elementer ud af det bevaringsværdige areal, og tillade at disse elementer alene reguleres af en*

lokalplan. Vi ser meget gerne at der ligger en overordnet fredning af området, som en lokalplan skal respektere.”

Svendborg Museum anbefaler i mail modtaget 30. januar 2018 en bygningsfredning som indstillet af Det Særlige Bygningssyn. Museet finder, at kulturmiljøet er vigtigt *”fordi det så illustrativt fortæller om udvikling af handel og transport, selve havnens væsen, gennem 200 år.”* Svendborg Museum støtter Slots- og Kulturstyrelsens forslag, *”da en fredning markerer, at Baagøe og Ribegrunden ikke alene er et vigtigt kulturmiljø lokalt; her har vi at gøre med kulturarv af umistelig national karakter.”*

KulturarvFyn Kulturmiljørådet støtter i brev modtaget 31. januar 2018 og vedhæftet rådets brev af 14. marts 2017 til Svendborg Kommune *”fuldt op omkring fredningsforslaget”*. Kulturmiljørådet anfører, at det lægger *”meget vægt på, at det er helheden, et kulturmiljø, der bevares”*, og vurderer, *”at de meget forskelligartede bygninger, pakhusene, villaen, træladerne osv. er en styrke i forhold til stedets bevarings- og fortælle værdi”*. Dog vurderer rådet, *”at der måske kunne gives køb på den vestligste trælade, bygning 5, der ville give friere hænder til en udvikling af dette område.”* Desuden finder rådet, *”at mange opfatter kulturmiljøer med fredede bygninger som noget statisk, noget der ikke kan udvikles”*. Endelig understreger kulturmiljørådet, at der påhviler styrelsen *”et stort ansvar for med gode eksempler at synliggøre hvordan det kan gøres, og at en investering i kulturarven er en god investering”*.

Ved brev af 22. november 2017 meddelte Advokathuset på vegne af ejer, selskabet Kullinggade 29 ApS, *”at en gennemført bygningsfredning mod ejerens ønske vil blive mødt med en anmodning om tilladelse til nedrivning af samtlige fredede bygninger på ejendommen, samt at Styrelsens nægtelse af tilladelse til nedrivning vil blive mødt med, at ejeren vil forlange ejendommen overtaget af staten mod fuld erstatning”*. Der henvises til et kommende høringssvar jf. høringssvaret af 2. februar 2018 (som refereres herefter).

AdvokatHuset anfører i brev modtaget 2. februar 2018, at ejeren er *”stærkt imod en fredning. Konsekvensen af en fredning vil blive, at det lokalplanoplæg vi har udarbejdet vil blive skrinlagt, og at staten vil blive anmodet om at overtage ejendommen med krav om betaling af fuld erstatning.”*

Det anføres, at *”en hensigtsmæssig og økonomisk bæredygtig genanvendelse af bygningerne er dokumenterbart ikke bare vanskelig, men umulig uden væsentlige bygningsmæssige ændringer i bygningernes indre og ydre. De af ejer planlagte – og med Svendborg Kommune aftalte – planer for ejendommen, indebærer bygningsmæssige ændringer af en sådan karakter, at det findes uforeneligt md de bærende fredningsværdier, som udtrykt af Det Særlige Bygningssyn. Den af Styrelsens bestilte og betalte rapport fra Elgaard Architecture A/S ændre på ingen måde herved – tværtom.”*

Endvidere skriver Advokathuset, ”at det forekommer mærkeligt, at Styrelsen ikke tidligere har foretaget fredning af ejendommen, når det erindres, at Styrelsen har besigtiget forholdene mange gange tidligere, bl.a. i forbindelse med et tæt samarbejde med Svendborg museum i 2009, hvor Styrelsen direkte gav tilskud til projekt, som bl.a. afstedkom en bogudgivelse.” Desuden anføres det, ”at Styrelsen har gennemført en række andre fredningssager i Svendborg – bl.a. i samme område, hvor ovennævnte ejendom ligger – uden, at man har fundet grundlag for at indlede en fredningssag.”

Desuden henvises til den sociale institution Ringbo, Gladsaxe Kommune, hvor Slots- og Kulturstyrelsen besluttede ”ikke at frede en bebyggelse bl.a. med henvisning til, at ejeren og planmyndigheden var imod en fredning. Endvidere blev der i Ringbosagen lagt vægt på, at en genanvendelse kunne blive vanskelig uden væsentlige ændringer i både det ydre og indre, ligesom det kunne blive svært, at forene med de bærende værdier. Endelig lagde Styrelsen og efterfølgende Kulturministeriets Departement vægt på de økonomiske konsekvenser samt miljømæssige og tekniske udfordringer ved bygningsanlægget.”

”De nævnte begrundelser i Ringbo-sagen, ses direkte at være brugbare vedrørende nærværende fredningssag.”

Endvidere kommenterer Advokathuset forhold omkring de enkelte komponenter af fredningsforslaget:

Bolværket

”Højvandssikring til kote 3 er et krav til nybyggeri på havnen i Svendborg.” Der ”vil ikke kunne opføres nye bebyggelser eller restaureres uden at der effektivt højvandssikres.”

Tømmerskuret

”Skuret er i meget dårlig forfatning, og vil i stor udstrækning skulle fornyes. En flytning af skuret er glemt i økonomiberegningen på side 89”. Skuret vil ikke kunne gøres rentabelt.

Tømmerpladsen

”Det er helt afgørende for min klient, at der kan etableres mange parkeringspladser på den samlede ejendom.”

Pakhusene

”De meget begrænsede muligheder for at få lys ind og etablering af altanløsninger (udearealer) på pakhusene fjerner helt muligheden for at etablere kvalitetsboliger ind i projektet, og som kan forsvare ombygningsprisen. Det vil derfor alene være erhvervsudlejning, som der vil være mulighed for. De indvendige fredningsværdier begrænser optimal udnyttelse af arealerne, hvilket har stor betydning for, hvor mange arbejdspladser der kan etableres og hvilken lejeindtægt der kan opnås.”

Ny bebyggelse på ikke fredet område

”Styrelsens ramme for udviklingsmuligheder på ikke fredede arealer sætter store og urimelige krav til en lokalplan, som skal godkendes af styrelsen” jf. side 85 i Elgaardts rapport. Det gælder bl.a. antal etager, bygningsdybder og udsigtsmuligheder fra bygningerne.

Endelig anmoder AdvokatHuset om et møde med direktionen i styrelsen. Mødet er afholdt den 9. april 2018.

Slots- og Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Slots- og Kulturstyrelsen finder det grundlæggende, at ingen af høringssvarene har anfægtet den kulturhistoriske og arkitektoniske værdi af de foreslåede bygninger og omgivelser. Værdien er da også i løbet af de seneste år blevet veldokumenteret:

- ud fra en lokal synsvinkel i Svendborg Museums dokumentationsprojekt og bog *Østers og havregrod, Købmandsgården Baagøe & Riber i med- og modgang gennem 265 år* fra 2011
- ud fra en regional synsvinkel i Langelands Museums bog *Fem Havne - Den industrialiserede havns opkomst og udvikling på Sydfyn og Øerne* fra 2005 (hvor Svendborg Museum også har medvirket)
- ud fra en national synsvinkel i form af registreringsprojektet og bogen *Industrisamfundets havne 1840-1970, bygninger, miljøer og bevaringsværdier på danske havne* fra 2008 udført af Odense Bys Museer for Slots og Kulturstyrelsen; bekræftet og understreget af Det Særlige Bygningssyns indstilling, som gengivet i styrelsens brev af 15. august 2017.

Desuden bemærker styrelsen, at flere borgere og foreninger i Svendborg, foruden museet og kulturmiljørådet, bakker op om en bygningsfredning, jf. høringssvarene fra KulturarvFyn, Foreningen ”Svendborg Havn Bevar mig vel”, Foreningen for Bygnings- og Landskabskultur for Sydfyn samt beboere i Kullinggade 28 og 30 og Skattergade 40.

I forhold til Svendborg Kommunes høringssvar bemærker Slots- og Kulturstyrelsen, at der i forbindelse med fredningssagen er indhentet oplysninger om de gældende planbestemmelser og andre forhold hos Svendborg Kommune. Oplysninger, der således er indgået i Det Særlige Bygningssyns indstillingsgrundlag og i Slots- og Kulturstyrelsens behandling af fredningssagen. Endvidere har styrelsen drøftet fredningsforslaget og planforholdene på et møde den 29. januar 2018 med Svendborgs borgmester, Bo Hansen.

Styrelsen har noteret sig, at Svendborg Kommune ønsker at bevare de to pakhuse, pladsen herimellem og villaen, men ikke tømmerskuret, mens

pladskontorets form ønskes at være retningsgivende for en eventuel ny bebyggelse.

Endvidere noterer styrelsen, at Svendborg Kommune ønsker en balance mellem udvikling og bevaring. Det er også en forudsætning i bygningsfredningsloven, at der ved *"lovens administration skal ... lægges vægt på, at de bygninger, der værnes, får en hensigtsmæssig funktion, der under hensyntagen til bygningernes særlige karakter tjener til deres opretholdelse på længere sigt"* (jf. lovens § 1, stk. 2.). Det fremgik desuden på mødet den 29. januar 2018, at Svendborg Kommune er meget opmærksom på bl.a. RealDanias rapport Bygningsarvens Værdi fra 2015, hvor netop det økonomiske vækstpotentiale ved bevaring af bygninger diskuteres og dokumenteres.

Slots- og Kulturstyrelsen er desuden opmærksom på, at området er udpeget som kulturmiljø i Svendborgs kommuneplan, og at der er vedtaget principper, men ikke en lokalplan for det aktuelle område. Da det er styrelsens opfattelse, at de kulturhistoriske og arkitektoniske værdier både er af national interesse og i lige høj grad ligger i bygningernes indre som i det ydre, finder styrelsen, at bevaringen bedst sikres gennem en fredning. Samtidig er styrelsen selvsagt indstillet på at fortsætte den tætte dialog med Svendborg Kommune, som blev indledt i kulturarvskommuneprojektet.

På vegne af ejeren gør AdvokatHuset gældende, at *en hensigtsmæssig og økonomisk bæredygtig genanvendelse af bygningerne er umulig uden væsentlige bygningsmæssige ændringer i bygningernes indre og ydre*. Det er Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at rapporten fra Elgaard Architecture sandsynliggør, at det er muligt at genanvende bygninger og areal på en hensigtstvistmæssig og økonomisk bæredygtig måde med opretholdelse af fredningsværdierne.

Styrelsen vil i den forbindelse fremhæve, at andre pakhuse er genanvendt med opretholdelse af fredningsværdierne, f.eks. Adelgade 11 i Nysted, Stykgodspakhuset i Aarhus, pakhusene Ramsherred 40 i Aabenraa og Nytorv 7 i København, Eigtveds Pakhus og Grønlandske Handels Pakhus, begge på Christianshavn. Desuden er der grund til at pege på de fine eksempler på genanvendelse: Masteskurene og Kedelsmedjen, begge på Holmen i København, der er indrettet til privaterhverv med opretholdelse af fredningsværdierne.

Slots- og Kulturstyrelsen vil være indstillet på at yde en vis støtte til restaureringen af bygningerne, f.eks. i form af finansiering af rådgivningsarbejde, og imødeser en fortsat dialog med ejer herom.

Slots- og Kulturstyrelsen finder det ikke dokumenteret, at udgifterne til den nødvendige istandsættelse af bygningerne skulle være uproportionale i forhold til at opnå en sikring af de bærende fredningsværdier.

I forhold til det bebudede krav om statslig overtagelse mod fuld erstatning vil Slots- og Kulturstyrelsen tage stilling hertil, såfremt kravet måtte blive rejst.

Advokathuset anfører desuden, at styrelsen i 2009 har ydet et direkte tilskud til Svendborg Museum, som afstedkom en bogudgivelse (og undersøgelse af Baagø & Riber), og at ”*det forekommer mærkeligt, at Styrelsen ikke tidligere har foretaget fredning af ejendommen*”. Styrelsen har imidlertid begrænsede ressourcer og har ønsket at etablere et tilstrækkeligt vidensgrundlag om havne og pakhuse, som det skete i perioden ca. 2005-2010, jf. de tidligere nævnte publikationer, samt at skabe et overblik over landets fredede bygninger gennem sin landsdækkende besigtigelse og beskrivelse af de fredede bygninger 2010-2016 (Fredningsgennemgangen), inden styrelsen begyndte bl.a. denne fredningssag. Det er baggrunden for, at styrelsen rejste fredningssagen i foråret 2017 og ikke tidligere. Det bør endelig bemærkes, at tidspunktet for en fredningssag ikke siger noget om bygningens eventuelle fredningsværdi. Der kan være mange grunde til, at en fredningssag indledes netop på et givent tidspunkt, f.eks. det eksisterende vidensgrundlag om en kategori af bygninger.

AdvokatHuset anfører også, at Slots- og Kultur styrelsen besluttede ikke at gennemføre en fredning af institutionsbyggeriet Ringbo med tilhørende haveanlæg, fordi *ejeren og planmyndigheden var imod en fredning*. Udover at der er tale om en konkret afvejning i den enkelte sag af en række forhold, indgik der flere elementer i Ringbo-sagen, der ikke nævnes af AdvokatHuset, bl.a. at der savnedes et overblik over institutionstypens bygningshistorie, hvorfor det er Slots- og Kulturstyrelsens opfattelse, at de to sager ikke kan parallelliseres.

Endelig ønsker Slots- og Kulturstyrelsen at præcisere, at de begrænsninger i forhold til en fremtidig bebyggelsesplan, der anbefales i Elgaard's rapport på side 85, netop kun er *anbefalinger*, for så vidt angår de områder, der ikke er omfattet af fredningen.

Af hensyn til den fremtidige udvikling har Slots- og Kulturstyrelsen besluttet ikke at medtage tømmerskuret i fredningen.

Begrundelse

Slots- og Kulturstyrelsen finder ligesom Det Særlige Bygningssyn, at pakhuset mod syd opført med 15 fag 1821 og forlænget til 28 fag 1834, pakhuset mod nord opført 1842, pladskontor opført 1903, villaen opført 1886 med ombygget tagetage 1974 og den tilhørende plads med bolværk anlagt

1821, Kullinggade 29, Svendborg Kommune, har både de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning.

Formålet med fredningen er at sikre opretholdelsen af Baagøe & Ribers Plads som et hovedværk i dansk erhvervsbyggeri, et vidnesbyrd om en købmandshandel af national betydning og i særdeleshed om en innovativ storkøbmands virksomhed under den såkaldte kornsalgperiode i 1800-tallet, hvor hovedkomponenterne var eksport af korn og import af træ. Det er forhold, der tydeligt ses i bebyggelsesformen, i de enkelte elementer og i bygningernes indre og ydre. Baagøe & Ribers Plads i Svendborg er efter alt at dømme det bedst bevarende eksempel i en dansk købstad.

Formålet med fredningen er desuden at beskytte den arkitektonisk værdifulde samling af enkeltbygninger: de to senklassicistiske pakhuse vinkelret på havnefronten og pladskontorets kubiske form dækket af pyramidetag, alle med pudse overfalder og dækket af røde teglsten. Endelig er det villaens historicistiske stiludtryk, der visuelt adskiller beboelsen fra erhvervsbyggeriet.

De bærende fredningsværdier

Ved de to pakhuse knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til bygningernes ubrudte, pudse murflader opdelt af døre og lugeåbninger, stående på en pudset sokkel, og dækket af et teglhæng tag med store ubrudte flader taktfast opdelt af hejsekviste. Det bør fremgå, at det ikke er vinduer, men luger beregnet for godshåndtering og udluftning.

I det indre knytter fredningsværdierne sig til de ubrudte etagedæk, til de bærende konstruktioner i form af bjælker, stolper, skråstivere og spær samt til tekniske detaljer knyttet til håndteringen af kornet som f.eks. huller i gulvet, false på stolperne og brædder til indsætning heri (uagtet de ikke er nagelfaste), hejsevinder, korntørringskammeret med træriste og ventilationssystem, drivakslar mv. Hertil kommer de småsprossede vinduer.

Ved pladskontoret knytter de bærende fredningsværdier sig i det ydre til de grundmurede flader opdelt af dannebrogformede vinduer på en pudset sokkel og dækket af et pyramideformet tag med ubrudte flader og en enkel skorstenspipe i toppen.

I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til den uændrede rumopdeling og snedkerdetaljer som paneler, vinduer og dørindramninger. Afgørende er det enkle, nøgterne udtryk, der er karakteristisk for en økonomibygning.

Ved villaen knytter de bærende fredningsværdier i det ydre sig til den røde blankmur, stukornamentterne, de oprindelige vinduer og de murede skorstenspiber.

I det indre knytter fredningsværdierne sig til rumopdelingen, herunder skorstenenes placering, og til snedkerarbejder som paneler og vindues- og dørindramninger, stukkaturer samt generelt til den oprindelige materialeholdning.

De bærende fredningsværdier for havneoplagsplads på området mellem villaen, de to pakhuse og havnefronten knytter sig til bolværket og grusbelægningen, således at områdets fysiske karakter af havneoplagsplads sikres.

Slots- og Kulturstyrelsen anerkender vigtigheden af, at pakhusene kan anvendes til nye formål. Styrelsen går derfor gerne i dialog med ejerne for at finde de nødvendige kompromiser i forhold til for eksempel isætning af vinduer bag lugerne, lukning af huller i etageadskillelserne samt nedtagning af løse dele i de tekniske anlæg, så disse ikke står i vejen for en nyindretning.

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.

Konsekvenser

En fredning betyder bl.a., at I skal søge Slots- og Kulturstyrelsen om en tilladelse, hvis I vil foretage bygningsarbejder eller lignende, der rækker ud over almindelig vedligeholdelse.

Dette følger af § 10 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

Undtaget herfra er visse typer af bygningsarbejder, som kan iværksættes på grundlag af skriftlig underretning, jf. § 10, stk. 5, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Reglerne herfor fremgår af bekendtgørelse nr. 159 af 5. februar 2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning.

Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

Slots- og Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, www.slks.dk, og tinglyse fredningen. I vil modtage en kopi af tinglysningen, når den foreligger.

Bygningsfredningen skal respekteres af ejendommens ejer, brugere og andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår rettigheden er opnået.

Dette følger af § 7, stk. 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

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

Venlig hilsen



Merete Lind Mikelsen
Enhedschef

LINKS

- Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=164397>
- Bekendtgørelse nr. 159 af 5. februar 2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning, <https://www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=145293>

BILAG VEDLAGT

- Oplægget fra Det Særlige Bygningssyns møde 27. april 2017.

KOPI ER SENDT TIL

Dir. Sten Klarskov, E.S.Ejendomme, sten@esejendomme.dk
Svendborg Kommune, svendborg@svendborg.dk og Plan og Geodata
bitten.jakobsen@svendborg.dk
Lundeborg Træ, Kullinggade 29, 5700 Svendborg, post@lundeborgtrae.dk
Ikon Chartering ApS, Kullinggade 29, 5700 Svendborg, ops@ikonship.com
Ikonship A/S, Kullinggade 29, 5700 Svendborg
Samaju Uddannelser, Kullinggade 29, 5700 Svendborg, info@samaju.dk
Fr. Riber, Målerhuset, Kullinggade 29, 5700 Svendborg
Advokatfirma, Kullinggade 29, 5700 Svendborg
Munck Bridge building, Kullinggade 29, 5700 Svendborg
Landinspektørerne I/S, Kullinggade 29, 5700 Svendborg

Svendborg Museum, info@svendborgmuseum.dk og
esben.hedegaard@svendborgmuseum.dk
Kulturarv Fyn Sekretariat jwoe@odense.dk
Kulturmiljøråd Fyn, kulturfyn@gmail.com
Foreningen for Bygnings – og Landskabskultur for Sydfyn, (c/o Rudi Rusfort
Kragh, Krovej 15, 5762 Vester Skerning) formanden@byogland-sydfyn.dk
Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, mail@byogland.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
Danske Landskabsarkitekter, dl@landskabsarkitekter.dk
Poul H. Moustgaard, poul.h@moustgaard.net
Hanne og Lars Riis-Hansen, Skattergade 40, 5700 Svendborg
Henriette Skovgård og Jens Thorsen, Kullinggade 30, samt Jens Hylleborg
Egelund og Klavs Egelund, Kullinggade 28, 5700 Svendborg
Foreningen ”Svendborg Havn Bevar mig vel”, att. Frederik Crone,
Kyseborgstræde 14, 5700 Svendborg