

ANBEFALET
A/B Hafniahus
Sandgade 11
3700 Rønne

Kulturstyrelsen

H. C. Andersens Boulevard 2
1553 København V

Telefon 3373 3373
Telefax 3391 7741

adk@kulturstyrelsen.dk
www.kulturstyrelsen.dk

26. marts 2015

**Fredning af Hafniahus, St. Torvegade 36 A & B og Sandgade 1-11,
3700 Rønne.**

Afgørelse

Kulturstyrelsen har besluttet at frede Hafniahus (Længen mod vest langs St. Torvegade, vinkelbygningen i Sandgade og haverummet herimellem samt garageanlægget mod nord) af arkitekt Ib Lunding opført 1934-1937 beliggende på St. Torvegade 36 A & B og Sandgade 1-11, matr. nr. 694a, 3700 Rønne, Bornholms Regionskommune,

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

Baggrund

Kulturstyrelsen underrettede Dem i brev af 16. september 2014 om, at Det Særlige Bygningssyn har indstillet Hafniahus til fredning. Samtidig igangsatte styrelsen en høring herom.

Kulturstyrelsen har modtaget følgende bemærkninger hertil:

Høringssvar af 4. december 2014 fra A/B Hafniahus ved formand Henry Bech:

I høringssvaret gør Andelsboligforeningen opmærksom på, at mange lejligheder er blevet moderniseret efter individuelle ønsker og behov, og at det også i fremtiden skal være muligt at modernisere lejlighederne, i særdeleshed køkkener og badeværelser.

Andelsboligforeningen gør i høringssvaret også opmærksom på foreningens økonomi og fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Det anføres, at hvis en fredning lægger nye hindringer i vejen for modernisering af lejlighederne og dermed også for det fremtidige salg af boligerne, "vil foreningens eksistens sandsynligvis være truet". Afslutningsvis påpeger Andelsboligforeningen, at foreningens økonomi er sund, men at renter og afdrag på lån skal betales før der er penge til de af Kulturstyrelsen fremsatte anbefalinger.

Høringssvar af 19. december 2014 fra Bornholms Regionskommune ved Formand for Teknik og Miljøudvalget Carsten Scheibye:

I høringssvaret henviser Bornholms Regionskommune til andelsboligforeningens høringssvar af 4. december 2014 og gør opmærksom på, at bygningerne er omfattet af den bevarende lokalplan 051 for bevaring og udvikling af Rønne. Kommunalbestyrelsen anser den bevarende lokalplan for den nødvendige bevaringsbeskyttelse af Hafniahus.

Kommunalbestyrelsen indstiller derfor at bygningen ikke fredes, da en fredning vil "være for restriktiv i forhold til andelsforeningens planlagte ønsker for bygningens modernisering" og henstiller til, at de bærende fredningsværdier rettes mod gadefacaden og opgangene, hvis Hafniahus skulle blive fredet.

Høringssvar af 3. januar 2015 fra Kulturmiljørådet for Bornholm ved formand Bjarne Bech:

Kulturmiljørådet har besigtiget Hafniahus og holdt møde med andelsboligforeningen, som redegjorde for foreningens holdning til en fremtidig fredning.

Kulturmiljørådet indstiller at Hafniahus ikke fredes, "da en fredning af bygningen vil være for restriktiv i forhold til andelsforeningens planlagte ønsker for bygningens modernisering". Kulturmiljørådet gør opmærksom på at Hafniahus er omfattet af den bevarende lokalplan 051 for bevaring og udvikling af Rønne og at denne må anses som den nødvendige beskyttelse. Skulle fredningen blive gennemført henstiller Kulturmiljørådet at de bærende fredningsværdier rettes mod facaden og opgangene.

Høringssvar af 4. januar 2015 fra Rønne Byforening ved Niels-Holger Larsen:

Byforeningen anbefaler – men ikke ubetinget – en fredning af Hafniahus. Forbeholdene skyldes, at Byforeningen er usikre på konsekvenserne for beboerne og Andelsboligforeningen. Byforeningen ønsker derfor at konsekvenserne af en fredning belyses mere indgående før der tages endeligt stilling til en fredning.

Byforeningen stiller herefter spørgsmål til administrationen og de økonomiske konsekvenser af en fredning, samt til om der vil blive udarbejdet en manual for vedligeholdelse og retningslinjer for moderniseringer. Byforeningen opfordrer samtidig Kulturstyrelsen til at afholde orienteringsmøder for Andelsboligforeningens medlemmer om disse spørgsmål.

Beboerforeningen gør opmærksom på, at Hafniahus er omfattet af den bevarende lokalplan 051, men at bestemmelserne alene gælder bygningens ydre. Byforeningen gør endvidere opmærksom på, at det også er væsentligt "at tilgodese bygningens arkitektur som helhed, som nævnt i fredningsforslaget".

Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Kulturstyrelsen er vidende om, at Hafniahus er omfattet af den gældende lokalplan 051, men har vurderet, at betydningen af Hafniahus i afgørende grad er knyttet til samspillet mellem de ydre og de indre værdier. Derfor finder Kulturstyrelsen, at bevaringen af Hafniahus bedst sker gennem en fredning.

Kulturstyrelsen gør opmærksom på, at en fredning ikke er en "fastfrysning", men at fredede bygninger ved ombygninger og moderniseringer gennemgår en kontrolleret udvikling, hvor der tages hensyn til de bærende fredningsværdier. Ved alle bygningsarbejder der går ud over almindelig vedligeholdelse og hvor der skal søges om tilladelse hos Kulturstyrelsen, herunder udskiftning af vinduer og andre bygningsdele samt eksempelvis fugereparationer og istandsættelse af stueplanets butiklokaler, yder Kulturstyrelsen derfor råd og vejledning, ligesom der – jævnfør bygningsfredningslovens § 16 – kan ydes støtte til bygningsarbejder.

Kulturstyrelsen er enig i, at badeværelser og køkkener skal være tidssvarende.

Kulturstyrelsen gør endvidere opmærksom på, at der findes flere andre fredede ejendomme med mange boligenheder, og at en fredning vil blive forvaltet efter den gældende lovgivning. Samtidig understreger Kulturstyrelsen, at alle bygningsarbejder der går ud over almindeligt vedligehold sagsbehandles individuelt, under hensyntagen til den fredede bygnings bærende værdier.

Kulturstyrelsen anbefaler, at der i dialog med Andelsboligforeningen udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesmanual for Hafniahus, og såfremt Andelsboligforeningen ønsker det, vil Kulturstyrelsen gerne holde et orienteringsmøde for interesserede beboere. Kulturstyrelsen finansierer udarbejdelsen af drifts- og vedligeholdelsesmanualen.

Begrundelse

Kulturstyrelsen finder, at Hafniahus, Sandgade 1-11 og Store Torvegade 36 A og B, 3700 Rønne, opført 1934-37 af arkitekt Ib Lunding har de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning.

Formål

Formålet med fredningen er at bevare Hafniahus som et fremragende eksempel på Ib Lundings ekspressive og fabulerende funktionalisme og at bevare en tidstypisk, åben karrébebyggelse.

Miljømæssig værdi

Den miljømæssige værdi ved Hafniahus knytter sig til bebyggelsens disponering som en åben karré med fælles haveanlæg, samt til bebyggelsens skalamæssige tilpasning til den omkringliggende bebyggelsesstruktur, hvor den meget karakterfulde længe med butikker vender ud til Store Torvegade, mens vinkelbygningen vender ud mod Sandgades mindre beboelseshuse. Hertil kommer, at længens bovmotiv set fra Store Torvegade udgør et markant fixpunkt.

Kulturhistorisk værdi

Den kulturhistoriske værdi for Hafniahus knytter sig i det ydre til den åbne karrebebyggelse der både har træk fra den funktionelle tradition i form af forskudte volumener og veldisponerede lejligheder med et gedigent materialevalg og rigeligt lysindfald, og som samtidig fremstår unik i kraft af det ekspressive og varierede formsprog. Særligt sydgavlenes spidse bovmodiver bringer bebyggelsen ud over den velkendte funktionelle tradition og bidrager med et mere fabulerende formsprog. Hafniahus har flere elementer med maritime associationer, som er typiske for tidens funktionalisme: runde vinduer som køjer, udkragende balkoner som udkigsposter og med værn som passagerdæk samt vandrette vinduesbånd som kommandobroer. Samtidig er der anvendt stilelementer, der hører tidligere tider til, som for eksempel trætrapper med både for- og bagtrappe, spidsbuede historicerende vinduer og rundbuede jernvinduer med samme udtryk som staldvinduer. Hafniahus får dermed et meget ekspressivt, eklektisk og samtidig tydeligt funktionalistisk præg, som er unik i dansk sammenhæng.

I det indre er den kulturhistoriske værdi knyttet til den velbevarede, oprindelige og for datiden moderne plandisponering af lejlighederne, herunder indretningen med lejligheder i flere forskellige størrelser til forskellige livssituationer. Hertil kommer det oprindelige interiør i både opgange, stuer, køkkener og badeværelser, herunder terrazzogulve og bræddegulve, indbyggede skabe, knagerækker, fodlister, dørplader, dørindfatninger og vinduesindfatninger med integreret gardinskjuler, samt dørgreb af bakelit og skabe til levering af varer. Den oprindelige materialeholdning og farvesætning i blandt andet mørkt, ådret/bejdet træ har således stor kulturhistorisk værdi.

Arkitektonisk værdi

Den arkitektoniske værdi for Hafniahus knytter sig i det ydre til bebyggelsens forskellige skalatrin fra det overordnede anlæg over facaderne og de enkelte bygningers hovedformer til interiør og detaljer, der alle er formet af en gennemgående og stringent arkitektoniske idé med afsæt i samtidens funktionelle tradition, suppleret med overraskende og særegne indslag. Længens spidse og opadstræbende sydgavl er med sine klare maritime associationer, som også ses i butiksvinduernes motiv som bovbølger, de vandrette vinduesbånd som kommandobroer og de runde vinduer som køjer, et særdeles karakterfuldt og overraskende indslag i bybilledet. Selv garagebygningen er opført i gedigne materialer og med en enkel og velproportioneret bygningskrop med små forskydninger, der på en og samme tid er funktionelle og giver variation.

I det indre er den arkitektoniske værdi relateret til de velproportionerede og praktisk indrettede lejligheder der alle har vinduer eller karnapper mod vest eller syd for rigeligt dagslysindtag. I interiøret har tillige de mange gennemarbejdede detaljer udført i en gedigen kvalitet ligeledes stor arkitektonisk værdi, det gælder eksempelvis trappeopgangene, dørene, indfatningerne, de indbyggede skabe og skabene til varelevering

Bærende fredningsværdier

De bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre til den grundmurede bebyggelses disponering med en længe og en vinkelbygning omkring et åbent haveanlæg, samt en garagebygning med tag af tagpap mod nord. Til bebyggelsens forskellige facader og teghængte tagflader, herunder længens

meget ekspressive, maritimt inspirerede sydvendte gavle og facade mod Store Torvegade, samt de øvrige facaders mere enkle og afdæmpede udtryk. Hertil kommer de oprindelige bygningsdele og detaljer, herunder vinduer i forskellig udformning, kviste, ovenlys, karnapper, balkoner, trapper, trædøre og overdækninger, samt den oprindelige materialeholdning og farvesætning.

I det indre knytter de bærende fredningsværdier sig til de oprindelige trappeopgange med de forskellige trapper, til de ældre dele af lejlighedernes planløsninger og rumforløb samt til de ældre bygningsdele og -detaljer, herunder trægulve, vægfliser, døre, gerichter og lister.

Anbefalinger

Kulturstyrelsen anbefaler, at der i dialog med Andelsboligforeningen udarbejdes en drifts- og vedligeholdelsesmanual for Hafniahus. Kulturstyrelsen finansierer udarbejdelsen af drifts- og vedligeholdelsesmanualen.

Klagevejledning

De kan klage over Kulturstyrelsens beslutning til kulturministeren. Klagefristen er 4 uger fra den dag, De har modtaget dette brev.

Klagen skal sendes til Kulturstyrelsen, der sender klagen videre til kulturministeren sammen med sagens øvrige materiale.

Konsekvenser

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

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

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 (vedlagt).

Offentlig bekendtgørelse og tinglysning

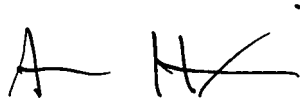
Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, www.kulturstyrelsen.dk, og tinglyse fredningen. De vil modtage en kopi af tinglysningen, når den foreligger.

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 De spørgsmål, er De velkommen til at kontakte os.

Med venlig hilsen



Arne Høi
kontorchef, arkitekt maa

BILAG VEDLAGT

- Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer
- Bekendtgørelse nr. 159 af 5. februar 2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning

KOPI ER SENDT TIL

Formand for bestyrelsen i Hafniahus A/B, Henry Bech, St. Torvegade 36a,
2.th., 3700 Rønne, lishenbech@gmail.com

Bornholms Regionskommune, Ullasvej 23, 3700 Rønne.

Bornholms Museum, bm@bornholmuseum.dk

Kulturmiljøråd for Bornholm, Jens.Kofod@brk.dk

Rønne Byforening, nielsholgerlarsen@gmail.com

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

Bornholmske Borgerforeningers Samvirke, jh@nyker.dk