



Muligheder for ny anvendelse af Krudthus, Bachersmindevej 1 i Dragør

Dette notat giver et bud på muligheder for ny anvendelse af Krudthuset udelukkende vurderet ift. fredningen.

21. oktober 2022

Ref. mikalak

Det er dog til enhver tid Slots- og Kulturstyrelsen, der som myndighed for de fredede bygninger, træffer afgørelse om bygningsændringer på Krudthuset ude og inde.

Vurderingen forholder sig således ikke til begrænsninger ift. de gældende planforhold, lokalplan 59, hvor Krudthuset er udlagt til at kunne anvendes til fælles, almene formål, herunder fritids- og institutionsformål.

De planmæssige forhold vurderes i et andet notat.

Ny anvendelse af Krudthuset

Slots- og Kulturstyrelsen har udarbejdet en beskrivelse af Krudthusets fredningsværdier, hvor det fremgår, hvad der er væsentligt at bevare ved for eksempel en ændret anvendelse.

De bærende fredningsværdier knytter sig i det ydre overvejende til Krudthusets lukkede facader og ubrudte tagflader. Det betyder, at der kun kan forventes mulighed for etablering af nye åbninger og eventuelt tagvinduer i meget begrænset omfang.

I det indre knytter fredningsværdierne sig overvejende til det store åbne rum i stue- og tagplan samt den synlige trækonstruktion. Det betyder, at konstruktionen skal bevares og det åbne rum fortsat skal kunne opleves i forbindelse med en ombygning. Styrelsen vil forventeligt desuden lægge vægt på, at brugen af traditionelle byggematerialer videreføres

og at oprindelige bygningsdele- og detaljer som de ældre døre skal bevares.

Dog må det forventes, at bygningen kan gøres anvendelig til almen indendørs brug, og at der kan etableres nødvendige tekniske installationer samt sekundære funktioner som toilet og køkken i tilknytning til en ny funktion. Der vil som udgangspunkt skulle etableres tilpassede og ikke standardløsninger også ift. fx efterisolering og andre former for energirenovering.

Muligheder:

Det er de konkrete fysiske ændringer, der er afgørende for om et projekt kan godkendes af styrelsen og ikke en ny funktion i sig selv. Derfor er det også svært at pege entydigt på en egnet funktion.

Som udgangspunkt kan Krudthuset set ift. fredningsværdierne anvendes til såvel offentlige som kommercielle funktioner.

Krudthuset egner sig til funktioner med åbne rumligheder og mindre behov for dagslys. Det kan være div. offentlige formål som bibliotek/ teater/ kulturhus eller kommercielle funktioner som restaurant, showroom, madmarked, værksted/ undervisning eller lignende, hvor åbenheden i planen i hovedtræk bevares og dagslyskrav er begrænsede/ kan dispenseres fra.

Det er muligt, at der kan indrettes kontorer såfremt åbenheden i planen tænkes ind.

Umiddelbart vil det være svært at etablere boliger i en fredet bygning af denne type, særligt ift. dagslysforhold samt ønsket om at fastholde den synlige trækonstruktion og det åbne rum.

To eksempler på lignende ombyggede fredede bygninger:

Krudthuset på Amagerstrandvej, i dag sushirestaurant (se fotos)

Link: [Sushi restaurant Amager Strandvej - Book bord eller takeaway \(sticksnsushi.com\)](https://sticksnsushi.com)

Bryggergården i Kastrup, staldlængen og vognremisen, er indrettet til at kunne udlejes til en bred anvendelse herunder kontor, restaurant, undervisning, værksted (se foto)

Link: [Bryggergården – En 250 år gammel industrihistorie i Kastrup \(delinde.dk\)](https://www.bryggergaarden.dk)

Proces:

Ved ønske om en større ombygning af en fredet bygning er det altid en god idé at indlede en tidlig dialog med Slots- og Kulturstyrelsen.

En ombygning til en ny anvendelse af Krudthuset må forventes at være en længere proces i løbende dialog med styrelsen omkring tilpasning af projektet.

En arkitekturrådgiver med kendskab til fredede bygninger sikrer en mere smidig proces.

Det anbefales at en ny ejer orienterer sig i styrelsens faglige retningslinjer for ombygning af fredede bygninger.

Obs.!

Slots- og Kulturstyrelsen kan yde økonomisk støtte til istandsættelsesarbejder (ikke forandringer) hvis du er en privat (ikke offentlig) ejer.

Mikala Kloppenborg

Byplanlægger

Dir. tlf. 32 89 03 14

mikalak@dragoer.dk