



Ulykkelig brand gav ny viden om redning af gamle ejendomme

Af Sten Thorup Kristensen

To år efter branden er Holsteins Palæ ved at være klar til at blive taget i brug. Ejer og forsikringsselskab glæder sig over, at det med kreative løsninger lykkedes at besvare konstruktionen i en sidefløj, og stort set at undgå problemer med skimmelsvamp. Men samtidig efterlyser man strammere brandregler, der fremover kan redde både liv og værdier.



Foto: Codant

Selvom det til et start så håbløst ud, har man reddet grundsubstansen af Holsteins Palæ og under genopretningen ført ejendommen tilbage til noget, der ligger meget tæt på det historiske udgangspunkt.

Der er ikke noget, der er så skidt, at det ikke er godt for noget.

Maria Brunander Vøgg, adm. direktør i Copi Group, bruger den gamle talemåde om branden for snart to år siden i Holsteins Palæ, som selskabet har udviklet for Artha Ejerlejligheder P/S.

Specifikt hentyder hun til, at hvor der dengang i marts 2016 var fare for, at dele af det historiske københavnerpalæ fra 1600-tallet helt ville styrte sammen, i hvilket tilfælde man havde været nødt til at opføre det tætteste man kunne komme på en kopi, lykkedes det ikke bare at redde grundsubstansen i ejendommen. Under genopretningen har man også i nogle tilfælde været i stand til at føre ejendommen tilbage til noget, der ligger tættere på det historiske udgangspunkt.

Spørgsmålet om sidefløjen

Men også i en bredere forstand har branden og det efterfølgende byggearbejde ført til noget positivt: Der er samlet erfaringer, som ejendomsselskaber, brandvæsen, forsikringsselskaber og fredningsmyndigheder kan bruge i fremtiden - ikke blot til at redde stumperne efter en brand, men måske også til at få stoppet brande i en tidligere fase.

Ejendommen er forsikret i Codan, og herfra var det skadesingeniør Jørgen Lundblad, der endnu mens røgen sivede op fra brandtomten, skulle danne sig et overblik for at løse opgaven: at skadebegrænse i samarbejde med Copi og Artha og dermed redde så mange værdier som muligt til en rimelig pris for forsikringsselskabet. Og straks fra begyndelsen blev der tænkt kreativt for at få alle ender til at hænge sammen.

»Jeg er meget hurtigt på pladsen sammen med en af vores eksterne ingeniører, og brandchefen siger: 'Godt I kommer - så kan I give tilladelse til, at vi river sidefløjen ned.' Jeg svarer, at det kan vi ikke give tilladelse til, men at det jo er ham, der har myndigheden. Jeg tror, at denne ordveksling førte til, at vi lige klappede hesten. Derefter var vi kreative med at afstive murene, og det var også nødvendigt, for ydermurene var noget mere spinkle, end vi havde regnet med,« fortæller Jørgen Lundblad.

Penge sparet

Dilemmaet for forsikringsselskab og brandmyndighed var, at de som det helt overordnede hensyn skal undgå at gamble med brandfolks og håndværkeres liv og helbred. Sikkerheden har førstprioritet.

På den anden side skal man i en fredet og/eller historisk ejendom heller ikke bare rive ned uden at forholde sig til, om der faktisk er nogen risiko for personskade ved at untlade at gøre det. Det er trods alt også et monument, man står med, og det kan aldrig blive helt det samme, selv om man bagefter opfører en kopi.

I den sammenhæng er det en biting, hvis forsikringsselskabet også kan spare nogle penge, og hvis ejendommen hurtigere kan blive sat i stand. Men for selskabet og dets kunder er det naturligvis et plus, hvis det går sådan.

Jørgen Lundblad vurderer, udgiften havde været cirka 50 pct. højere, hvis man dén aften havde valgt nedrivningen.

»Det havde været synd og skam, hvis vi havde været nødt til at rive en sidefløj i den flotte bygning ned. Selv om den skal genopføres, er det svært at få den til at fremstå fuldstændigt identisk som før branden. Men ud over det er der økonomien og en betydelig forlænget ventetid på et eller to år for beboerne, inden de kunne flytte ind i Holsteins Palæ,« siger han.

Fugt efter brandslukningen

Et andet problem, som også er typisk, når gamle ejendomme brænder, er fugtproblemer som følge af brandslukningen. Det medfører i langt de fleste tilfælde omfattende problemer med

skimmelsvamp. Det undgik man ifølge Jørgen Lundblad stort set i Holsteins Palæ, igen ved at træffe nogle kontante og hurtige beslutninger i situationen.

Palæet var under ombygning, da det brændte, og alle nye materialer, der var blevet våde, blev straks kasseret. Ved de oprindelige materialer foretog man en prioritering ud fra, hvad man vidste eller antog, at Kulturstyrelsen - der er fredningsmyndigheden - anser for vigtigt.

»Det ser altid håbløst ud, når en ejendom er brændt. Men i den situation er det vigtigste, at man helt fra første time er kreativ, nytænkende og åben over for gode idéer. Man kan ikke opstille generelle regler for, hvad man skal gøre - det handler altid om beslutninger i den konkrete situation,« siger Jørgen Lundblad.

Stramning af brandregler

Når både Copi Group og Codan i dag ser tilbage på forløbet efter branden med tilfredshed, er det dog også med bevidstheden om, at det kunne være gået rent galt. Branden blev opdaget af en nabo, der til alt held vågnede ved røgudviklingen. Ellers kunne hun og hendes to børn være omkommet, og så havde både historiske og økonomiske værdier været ligegyldige biting.

Her mener Jørgen Lundblad, at man kunne finde inspiration til en oplagt stramning af reglementet omkring brand. Ved nybyggeri og under ombygninger er der ofte ingen eller kun mere lempelige krav til brandalarmer. Men sådan behøver det ikke være, vurderer han.

»Vi var meget heldige med, at der ikke var nogen, der kom rigtig alvorligt til skade. Men da naboen opdagede branden, havde den allerede udviklet sig længe. Så ved renoveringen efter branden opsatte vi vægmeldere, så vi med det samme ville opdage det, hvis der skulle ske noget tilsvarende. Vores anbefaling er, at man altid etablerer sådanne alarmer ved renovering af gamle bygninger og ved nybyggeri, så man straks får besked, hvis der skulle udbrude brand uden for normal arbejdstid,« siger Jørgen Lundblad.

Palæ med rig historie

Holsteins Palæ er fra enevældens barndom i slutningen af 1600-tallet. Frederik den 3., der på et hængende hår havde samlet indbyggerne til at afværge svenskernes stormløb på hovedstaden, lod som en militær sikkerhedsforanstaltning området omkring den nuværende Stormgade afvande, og han opfordrede rigets magtfulde mænd til at bebygge de nye grunde.

Holsteins Palæ var en af de ejendomme, der blev opført, men den fik sit navn efter senere ejere - den blev i 1720 købt af gehejmeråd Johan Georg von Holstein, som senere gav den videre til sønnen Johan Ludvig Holstein, der en overgang var statsminister. Palæet har også været på kongehusets hænder.

Fra slutningen af 1800-tallet blev palæet brugt til administrative formål af først et forsikringsselskab og siden staten, og først helt oppe i nutiden svingede historiens store pendul igen for palæet, da det som så mange andre centralt beliggende kontorejendomme blev ombygget til boliger - i dette tilfælde meget eksklusive sådanne.

Det var også med bevidstheden om denne rige historie, at Copi Group forholdt sig til de skader, branden medførte.

»Lyden af motorsave, der skar i de gamle bjælker, gjorde ondt helt ind i kroppen. Så vi havde fokus på at bevare så meget som muligt. Det synes jeg også, vi er lykkedes rigtig godt med, og der hvor ejendommen er kommet til skade, har vi fået det genetableret, så det nærmest er flottere, end det var før. For eksempel det store rokokloft, der blev rigtig hårdt ramt, har nogle specialister arbejdet på i månedsvis, så det har to forskellige farver, som det også oprindeligt havde,« fortæller Maria Brunander Vøgg.