

Ejendom: Gerdrup Herregård, Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør

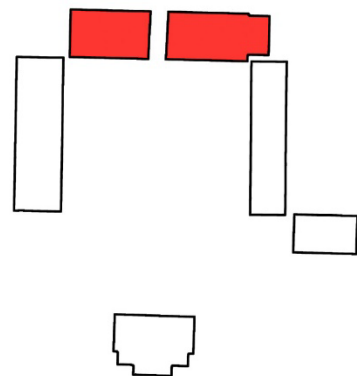
Vedr.: Vurdering af længer ifm. ansøgning om nedrivning

I forbindelse med igangværende behandling af nedrivningsansøgning for 2 bygningslænger på adressen Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør, har repræsentant for ejer v/ Peter Melchior anmodet SKARK om at foretage registrering og vurdering af de to længers tilstand. Grundlag for nærværende vurdering er besigtigelse og registrering på stedet. Besigtigelsen fandt sted torsdag d. 22.06.2023. Repræsentant for ejer har haft lejlighed til at læse nærværende rapport men har ikke haft indflydelse på udfaldet heraf.

Bygning nr. 3*:

Bygningsinformation:

Matr.nr.: 1G Gerdrup
Byggeår: 1860, ombygget 1960
Status: Bygning til produktion på landejendom
Areal: 427 m²



*iht. BBR-meddelelse

Beskrivelse:

Bygningens ydre:

Bygning 3 er den nordlige længe i det trefløjede anlæg, som udgør herregårdens driftsbygninger. Mod nord danner bygningen facade mod Gerdrupvej og mod syd afgrænser den pladsen foran driftsbygningerne. Den gule nordfacade brydes af den centralt placerede portåbning, hvorover en frontispice markerer adgangen til herregården. Øvrige åbningerne i facaden bærer præg af bygningens funktion med taktfast placerede staldvinduer og en enkelt revledør. Den gulkalkede murstensfacade afsluttes mod taget med en hvid gesims og møder nedadtil en høj syldstenssokkel via et ca. 60 cm højt skifte af tilhugne granitkvader.

Kvaderne fortsætter rundt langs gavle og den sydvendte facade, hvor terrænet ligger højere og går til kvadernes underkant. Murværket mod syd fremstår rødkalket med den hvide gesims som overgang til skifertaget. Placeringen af de grønmalede porte, døre og staldvinduer antyder, at bygningen har haft portrum i den vestlige ende og fungeret som staldbygning i den østlige ende. Sydfacaden har, ligesom på nordfacaden, porten markeret med en frontispice og tagfladen brydes derudover af et høgab over stalden. Østgavlen fremstår gulkalket, hvor vestgavlen står i blankt murværk. Gavlkammene er dækket med røde vingetegl.

Bygningens indre:

Portrummene i bygningens vestlige ende står med støbte gulve og hvidkalkede murstensvægge med sparreblændinger. Mest markant i rummene er den kraftige tømmerkonstruktion, der adskiller

sig fra længens øvrige konstruktion, samt den afgrænsende, tværgående bindingsværksmur mod staldenden. Staldbygningens rum fremstår som store åbne rum med støbte gulve og hvidkalkede vægge og træværk. Ca. 1,4 m over gulv og nedefter har væggene været behandlet med tjære eller kønrøg. Vægfladerne brydes af døråbningerne med de grønne revledøre og omkring staldvinduerne er udført spareblændinger.

Tilstand:

Bygningens ydre:

Den byggetekniske tilstand er præget af mange års forfald, hvilket giver sig til udtryk indvendigt som udvendigt. Der ses enkelte sætningsrevner, primært i den vestlige ende og i vestgavlen, hvor der ses en gennemgående revne fra sokkel til gavlkam. Mere markant end sætningsrevnerne er murværkets generelle tilstand med mange forvitrede og frostsprængte sten. Gårdrummets pigstensbelægning er sunket stedvis langs facaderne, hvorved vandet ikke ledes ordentligt væk men samles ved soklen. De udvendige kvader og den indvendige behandling af væggene hæmmer murværkets diffusionsevne, hvilket medfører, at fugten vandrer op gennem murværket og giver anledning til frostsprængninger, forvitring og saltskader. Dertil kommer, at den "kalkede" facade flere steder er malerbehandlet, hvilket yderligere er med til at hæmme diffusionen i murværket. Skifertaget er præget af mange ødelagte og løse sten, hvilket resulterer i en tagflade med mange utætheder og stedvise huller. På den vestlige del af tagfladen ses i øvrigt, at skiferstenene er fejlmonteret med synlig sømning nederst på stenenes spejl, hvilket på ingen måde er byggeteknisk forsvarligt og kun bidrager yderligere til tagfladens utæthed. En synlig udvendig konsekvens af det utætte tag er bl.a. opfugtning af murværket, hvor gesimsen som står med forvitrede fuger og løse sten. Inddækninger af gavlkamme og frontispicer er beskadiget med flere fugtskader og ødelagte teglsten til følge. På soklen under kvaderbåndet ses mange cementreparationer, hvoraf en stor del er afskallet. De grønne porte og døre er præget af råds-kader samt rustne stabler og beslag.

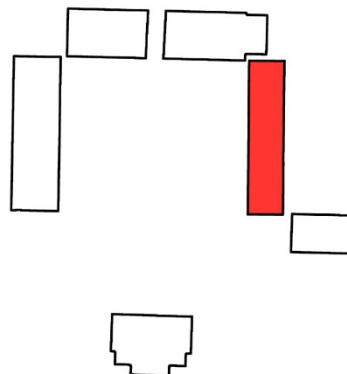
Bygningens indre:

Med undtagelse af portrummet er bygningen indvendigt præget af vandskader pga. det utætte tag. Flere steder er lofts-/gulvbrædder rådnet væk og enkelte steder ses bjælkeender, der ligeledes er rådnet væk. Grundet træværkets dårlige tilstand, var det af sikkerhedshensyn ikke muligt at tilse tagkonstruktionen fra høløftet. Rundt langs staldvæggene er pudsen faldet af, hvor der har været behandlet med tjære eller lignende. Flere steder mangler fuger 2-5 cm inde i murværket.

Bygning nr. 4:

Bygningsinformation:

Matr.nr.: 1G Gerdrup
Byggeår: 1860, ombygget 1960
Status: Bygning til produktion på landejendom
Areal: 706 m²



Beskrivelse:

Bygningens ydre:

Bygning 4 er den østlige længe i det trefløjede anlæg, som udgør herregårdens driftsbygninger. Mod øst danner bygningen facade mod matriklens træer og beplantning langs Gerdrupvej og mod vest afgrænser den pladsen foran driftsbygningerne. På den gule østfacade aflæses funktionen som staldbygning med staldvinduerne i fast takt kun afbrudt af en port, placeret i længens nordlige ende. Ca. midt på facaden er der et skift i vinduestypen fra de store staldvinduer til mindre, buede støbejernsvinduer, placeret højere i facaden. Buemotivet går igen som murede spejl over de to sprossede rammevinduer i længens sydlige ende. Over den hvide gesims ses på denne længe synlige spærender under skifertaget. Den høje sokkel har på østsiden ikke fået det tidligere beskrevne bånd i granitkvader men fremstår pudset med en sort slutbehandling. Båndet med granitkvader ses på vestfacaden og danner overgang fra terræn til murværket, som fremstår rødkalket, tilsvarende sydfacaden på bygning 3. Skiftet i vinduestyper ses tilsvarende på østfacaden og i begge ender er placeret en grønmalet port. Over den hvide gesims ses de synlige spærender under skifertaget, hvis overflade brydes af to høgab. Nordgavlen fremstår gulkalket, hvor vestgavlen fremstår rødkalket. Gavlkammene er dækket med røde vingetegl.

Bygningens indre:

Den nordlige halvdel af bygningen fremstår indvendigt med støbte gulve samt hvidkalkede vægge og træværk. Ca. 1,5 m over gulv og nedefter er kalken afskallet. I den sydlige halvdel ses rester af hestestalden i form af åbne båse, bræddebeklædning på væggenes nederste 1,5 m og gulvbelægningen i brosten. Loftet er beklædt med nogle nyere plader, som er tydeligt angrebet af skimmel. Denne del af længen er delt op i mindre rum med skillevægge af bindingsværk, stedvis beklædt med brædder. Fra sydgavlen er der adgang til to rum, hvori der er plankegulve og væggene fremstår blåmalede.

Tilstand:

Bygningens ydre:

Flere års forfald giver sig til udtryk både indvendigt og udvendigt. Der ses få sætningsrevner men murværkets generelle tilstand er præget af mange forvitrede og frostsprængte sten. Grunden hertil

vurderes at være tilsvarende bygning 3: Dårlig afledning af vand, hæmmet diffusionsevne i murværk og huller i klimaskærmen. Skifertaget har mange huller, især på østsiden, og de synlige spærender ved gesimsen er flere steder rådnet væk. Over det nordlige høgab er det murede stik revnet og løsrevet fra det øvrige murværk.

Inddækning af gavlkamme er beskadiget med flere fugtskader og ødelagte teglsten til følge. Dertil kommer, at bagsiden af kammene er pudset med cement, hvilket er med til at holde på fugten. De grønne porte og døre er præget af rådkader samt rustne stabler og beslag.

Bygningens indre:

Bygningen er indvendigt præget af vand- og rådkader i både murværk og i træværket pga. det utætte tag. Pladeloftet er delvis faldet ned og som nævnt angrebet af skimmel. I de sydlige rum er plankegulvene rådne og/eller ormædt. Grundet træværkets dårlige tilstand, var det af sikkerhedshensyn ikke muligt at tilse tagkonstruktionen fra høløftet.

Vurdering:

Bygning 3 og 4 indgår som væsentlige dele af det trefløjede driftsanlæg og afgrænser pladsen foran plænen mod hovedhuset. Sammenhængen mellem hovedhus og driftsbygninger har ændret sig over tid i takt med herregårdens ombygninger og fremstår i dag med en større fysisk distance end oprindeligt, hvor anlægget var mere sammenbygget. Distancen er også højtråbende i forhold til den byggetekniske tilstand, hvor hovedhuset fremstår pænt og vel vedligeholdt og driftslængerne, som beskrevet, fremstår i en kritisk tilstand. Bygningerne er SAVE-registreret i 1993 med høj bevaringsværdi tilknyttet de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige parametre, hvilket ikke skal anfægtes i nærværende vurdering. Der er dog gået 30 år siden registreringen fandt sted og en vurdering af bygningernes tilstand på 4 (Middel bevaringsvurdering) repræsenterer ikke bygningernes nuværende tilstand. Det vurderes, ud fra besigtigelsen d. 22.06.2023, at det ikke er almindelige reparations- og vedligeholdelsesarbejder der skal til for at genoprette bygningernes stand til et acceptabelt niveau, men derimod gennemgribende restaureringsarbejder, hvor størstedelen af bygningsmassen vil skulle udskiftes.

Fremadrettet må man således vurdere, hvorvidt bevaring af anlæggets helhed er argument nok for at skulle opføre praktisk talt nye driftsbygninger, som ikke kan indgå i den daglige moderne landbrugsdrift. Ejer af bygningerne har afsøgt mulighederne for ny anvendelse af bygningerne i form af transformationsprojekter, hvor bygningerne skal rumme boliger og kursusaktiviteter. Der har bl.a. være taget kontakt til Real Dania, som ikke har ønsket at indgå i et sådant projekt bl.a. med begrundelse i, at Gerdrup Herregårds geografiske placering ikke er ideel for at tiltrække kursister og lejere. Der er ydermere udarbejdet et projekt for landskabelig bearbejdning og beplantning i bestræbelserne på, at formidle anlæggets tidligere afgrænsning efter evt. nedrivning af bygning 3 og 4.

Billeder:



Bygning 3, Nordfacade



Bygning 3, Sydfacade



Forvitret murværk



Forvitret murværk



Forvitret murværk



Gavl mod vest



Bjælkeende rådnet væk



Indvendig vandskade



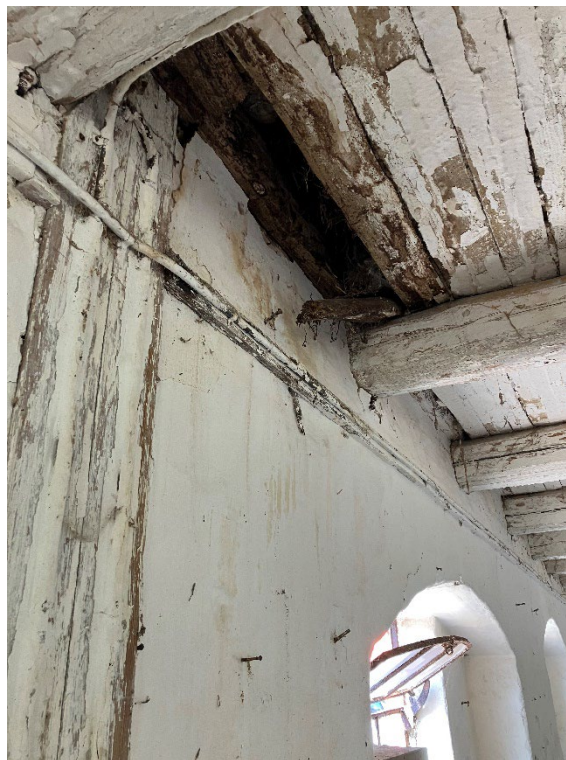
Indvendig vandskade



Afskallet murværk, indvendigt



Rådnet træværk



Rådnet træværk



Rådnet træværk



Rådnet træværk



Bygning 4, vestfacade



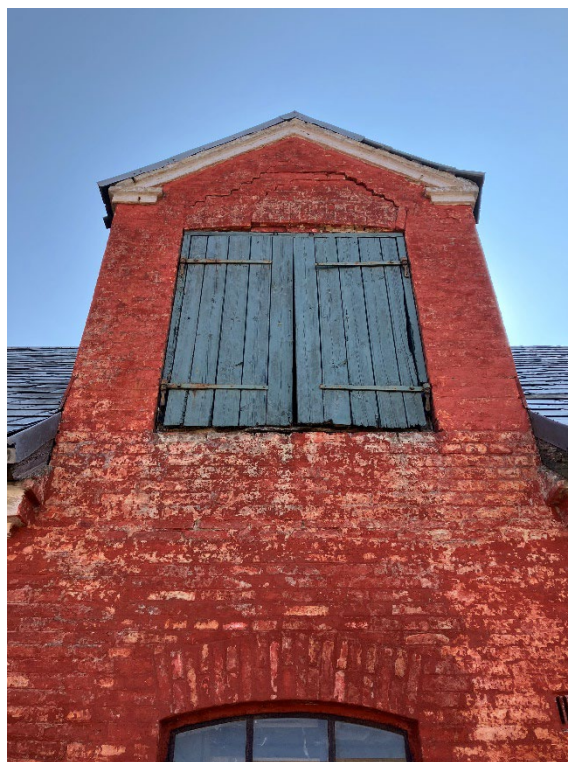
Bygning 4, østfacade



Rådne spærender



Nedsunkne pigsten



Løsrevet stik over høgab



Gavlkamme med cementpuds



Nordgavl



Synlige spærender



Rådnet træværk



Rådnet træværk



Skadet murværk



Hestestald



Hestestald



Skimmel på loftplader



Rådnet træværk