

Lokalplanlægning med et bevaringssigte

En vejledning om lokalplanen som redskab til at sikre og
udvikle de bevaringsværdige miljøer på landet og i byerne

Forord

Lendam et porupti doluptatur rem enis eaquaec tiisitet plaudam sit aliquenobit estemperum unt fugit dolori dolupti am facit quid quam essimilla nos aut aut quatum ressit volupta voleniate sint eum que ent asperfero odigniam fugia qui sunt, cullant isquae dolesec atquist, ut accus non eicat ma nam quam eseditem voloresti culliti ipsaectatus, optatec epelentuscia velicabori tem hit audant volent quid quibusdam quibus cus expernatur?

Acius enihici nullabor audanis none eosae cumendunti suntion con ea ne peratur ecaturi re ventibus ipsuntibea nihitassunt.

Archillandio beatur? Nam et od qui dus nullupt usandem ilic tem aut quis dolore re consequo diaectatetur mo idunte porem ut repe voluptaspis quis molento tem re pedi doloriae. Andis et faccatur a ipici as as num vendem qui aut mod modi doluptat.

Idem faccus quame vereper chicit min recture henihil modist aut volorem aces ea sum quissime litent estibea con pra qui iumquid quatias natem illaut vit qui berum diam, sit, con porem volupta sus eariandel inciis eaquiandunt voluptasimi, tet as nobitatur acerovide dolum eatatiam quam quas susda dicto milita corporio. Equi tempos dolupissed modignam, volorum faccaborem erem nobissimilit facit eossuntus sequodit omnienient, nis nonsed eum la nonserepre net optur sunt.

Obit re inihiciate desequi sinctur, to eic te nostibus, sam int dolor asperum arum aut ut utem aut ab is si cullaud ignimusam velis quid estiatemperi blaturiatem quidipit porum doluptat labo. Mendit voloreperro voluptibus, omniaes ma des aut alicii ra plaboreium nullam faccusa ndandit iatiea eos ut quiat offic tem volorepe nessinte sam quaturis quodi aut venis.

1	BAGGRUND, side x Økonomiske og strategiske fordele, side x Hvorfor, hvad og hvordan, side x Begrebsafklaring, side x Pas på miljøerne, side x Bevaring og bæredygtighed, side x Læsevejledning, side x
2	METODER, side x SAVE-metoden, side x Bygningstypologimetoden, side x KIP-metoden, side x Landskabskaraktermetoden, side x Analyse- og værdisætningsmetoden, side x
3	BEVARINGSVÆRDIER PÅ LANDET, side x Fritliggende bebyggelser i landskabet, side x Landsbyerne, side x Stationsbyerne, side x Sommerhusområderne, side x Kystkulturen, side x
4	BYERNES BEVARINGSVÆRDIER, side x De historiske bykerner, side x De historiske havneområder, side x Byernes industriområder, side x Byernes pladser og byrum, side x De historicistiske etagehuskvarterer, side x Stok- og blokbebyggelser, side x Villakvartererne, side x Rækkehusbebyggelser, side x Parcel- og typehuskvartererne, side x
5	PROCES OG BORGERINDDRAGELSE, side x Generelle konklusioner og anbefalinger, side x Det lokalplanforberedende arbejde, side x Udarbejdelsen af lokalplanforslaget, side x Fremlæggelse af lokalplanforslaget i høring, side x Efter vedtagelsen af lokalplanen, side x Konklusion: Den velfungerende plan, side x Proceseksempler, side x
6	JURA, side x Kommuneplanen og bevaring, side x Den bevarende lokalplan, side x Energirenovering, side x Flexboligordningen, side x Støttemuligheder, side x Tilladelse til nedrivning og hjemmel til at sige nej, side x
	LITTERATUR, side x BILAG, side x

Indledning



Det danske landskab og hovedparten af de danske byer er skabt og bærer præg af Danmarks historie som landbrugsland. Strukturen af byer består af landsbyer spredt over hele landet, de gamle købstæder, primært beliggende langs kysten, og et net af nyere stationsbyer i landets indre egne, opstået efter jernbanens indtog fra midten af 1800-tallet.

Landbefolkningen begyndte allerede fra jernalderen at samle sig i små egentlige landsbyer, men først fra omkring 1000-tallet får landsbyerne en permanent placering.

Landsbyerne har forskellig karakter alt efter deres beliggenhed, jordens beskaffenhed m.m. Landbrugsdriften var eksistensgrundlaget, og de andre funktioner, der siden kom til med landarbejderboliger, husmandssteder, skole, købmandsbutik m.m., var afhængige af gårdenes drift. Landbruget var også eksistensgrundlaget for andelsbevægelsens virksomheder med behandling og forædling af landbrugsprodukter – og dermed motoren i landets økonomiske vækst i slutningen af 1800-tallet. Adelen, med de fritliggende herregårde spredt i landskabet, var også en del af landbrugskulturen og tæt knyttet til landbrugsdrift, skovdrift og landsbyerne.

Hovedparten af de større danske byer ligger ved kysten og er oprindeligt handelspladser, hvis væsentligste opgave var at udskibe landbrugsprodukter og sikre import af varer, der ikke kunne produceres eller frembringes i området. Indlands ligger kun få større byer. De få middelalderlige købstæder indlands er opstået ved vigtige transportveje gennem landet, disse vejes krydsninger med store vandløb (som i mange tilfælde kunne besejles med pramme) eller hvor der tidligt i middelalderen opstod vigtige klostre.

Fra den første jernbane åbnede mellem Roskilde og København i 1847, spredte der sig et net af jernbaner over hele landet. Jernbanerne blev anlagt mellem købstæderne, men på strækningerne mellem disse opstod der overalt i landet nye byer – de såkaldte stationsbyer. Få af dem var helt nye byer, mens andre var en videreudvikling af eksisterende landsbyer ved eller i nærheden af banelinjen.

Jernbanen var et udtryk for den industrialisering, der kom til landet i slutningen af 1800-tallet. Industrialiseringen ændrede byerne radikalt, og i den kommende periode stak de i dag største byer af indbyggertalsmæssigt fra de mange mindre købstæder som følge af væksten i industrien og den medfølgende tilflytning af arbejdere fra landområderne. Det medførte en eksplosiv vækst i opførelse af boliger omkring de gamle bymidter.

Særligt fra 1960'erne er der sket store ændringer i det danske samfund. Med opbygningen af velfærdssamfundet blev der opført omfattende institutions-byggeri og andre offentlige bygninger til administration og offentlig service. Den udvikling har præget især byerne, og både gamle købstæder og nye stationsbyer oplevede at være kommunecenter efter kommunalreformen i 1970, hvor en omfattende opbygning af den kommunale service og administration skete. Funktioner, der efter den seneste kommunalreform er samlet i færre byer som følge af den store reduktion i antallet af kommuner.

Også på landet skete der store forandringer, efterhånden som landbruget blev effektiviseret med brugen af maskiner, og landbrugsbedrifter er blevet færre, men større. De mange boliger i landdistrikterne, som var knyttet til landbruget, står i dag tomme eller bliver brugt af beboere, der er knyttet til arbejdsmarkedet i byerne.

Hele denne udvikling har sat sig spor i landskabet og i de bymæssige bebyggelser. Der er strukturer i både byer og landskab, der kan spores langt tilbage i tiden, som f.eks. vejforløb og pladسدannelser. Der er herregårde og kirkelige enkeltbygninger tilbage fra middelalderen, de ældste boliger tilbage fra renæssancen og derfra bevarede bygninger, som viser udviklingen af det danske samfund og den danske by. Alle strukturer og enkeltelementer er en del af fortællingen om Danmark og det lokale sted, hvor bygningen, pladsen, vejforløbet m.v. er beliggende.

Den bevarende planlægning kan sikre sporene af denne danske historie som enkeltdele eller helheder. Planlægningen kan bringe de historiske miljøer over i en nutidig kontekst ved at forme stedets udviklingsmuligheder med respekt for stedets kvaliteter. Og planlægningen kan være med til at formidle værdien af at bevare kulturhistorien på landet og i byerne.

BAGGRUND

Planlægning med et bevaringssigte handler typisk om at styre en udvikling på en sådan måde, at bygnings- og landskabskulturarven sikres for nu- og eftertiden til gavn for nutidige og kommende generationer. Gennem planlægningen er det muligt at opstille kriterier for, hvordan bevaringsværdier kan sikres under hensyntagen til ønsker om fornyelse og udvikling. Lokalplanlægningen kan f.eks. sikre en ny anvendelse af funktionstømte bygninger og samtidig stille krav til indpasning af nybyggeri. Derved bliver udvikling og bevaring hinandens forudsætninger snarere end modsætninger.

En lokalplan med et bevaringssigte er et særligt effektivt redskab til at sikre samlede bevaringsværdige miljøer. Hvor en bygningsfredning typisk retter sig mod den enkelte ejendom, er muligheden med planlægningen at være mere helhedsorienteret. Planlægningen retter sig både mod den enkelte bygning og mod omgivelserne. En Lokalplan kan detaljeret regulere bevaringsværdige bygninger og elementer og derigennem bevare deres særlige karakter samtidig med, at den struktur de indgår i (vejforløb, pladser, grønne og blå træk m.v.) kan reguleres til at understøtte det samlede bevaringsværdige miljø.

At sikre vores bevaringsværdier gennem planlægningen har opnået større fokus i takt med den øgede viden, vi har opnået om de strategiske og økonomiske fordele, som er forbundet med bevaringsværdige miljøer. Samtidig ændrer kravene sig løbende til regulering af vores fysiske omgivelser, bl.a. som følge af klimatilpasning og forebyggelse af klimaforandringer. Det gælder f.eks. øgede energikrav til isolering og ønsker om opsætning af solceller på bygninger m.v. Krav, som kan være i konflikt med ønsker om at sikre bevaringsværdier, så hvordan kan sådanne krav forenes med ønsker om at fastholde værdierne?

Vejledningen er primært udarbejdet for at vejlede kommunerne i, hvordan særligt lokalplaninstrumentet kan bruges til at sikre vores bevaringsværdier på både strukturelt plan og på bygningsniveau. Vejledningen kan i den henseende bruges som et inspirationskatalog til at kortlægge og vurdere bevaringsværdier på landet og i byerne. Vejledningen er udarbejdet af Erhvervsstyrelsen i samarbejde med Center for Bygningsbevaring og NIRAS, og med Realdania som bidragsyder og sparringspartner.



Økonomiske og strategiske fordele

Rapporten *Værdien af bygningsarven* fastslår, at bygningsarven har en signifikant økonomisk værdi, som medfører udvikling og økonomisk vækst. Baseret på statistisk data dokumenteres det i rapporten, at bevaringsværdige huse spiller en positiv økonomisk rolle, både målt på husenes direkte værdi i form af højere ejendomspriser og den afledte værdi i form af øgede indtægter fra turisme og flere skabte jobs.

Rapporten slår bl.a. fast, at salgspriserne for bevaringsværdige enfamiliehuse er 30 % højere sammenholdt med gennemsnittet i lokalområdet. Men måske mere interessant er det, at salgspriserne for mere normale huse, dvs. huse uden nævneværdige arkitektoniske kvaliteter, er op til 13 % højere, hvis de ligger i et område med mere end 15 % bevaringsværdige bygninger.

Med andre ord kan et bevaringsværdigt miljø, dvs. et miljø med arkitektoniske kvaliteter og høj grad af historisk autenticitet, løfte det, som ikke i sig selv er bevaringsværdigt. Dette er en væsentlig pointe, da lokalplanen kan regulere miljøet og dermed bl.a. tage hånd om indpasning af nybyggeri – i modsætning til fredningsinstrumentet, der typisk retter sig mod den enkelte ejendom. På den måde kan lokalplanen også løfte fredede bygninger, da det miljø, de indgår i, netop kan reguleres via denne.

Men udover at bidrage med en økonomisk værdi besidder bevaringsværdige miljøer så at sige også en iboende værdi som nationale og lokale identitets- og kulturbærere og medvirker som sådan til at skabe forståelse af identitet og ophav. Der er altså ikke tale om, at noget sker på bekostning af noget andet. Nej, der er tværtimod tale om, at en hensigtsmæssig og strategisk planlægning, der styrer udviklingen på en sådan måde, at der tages hensyn til bevaringsværdierne, kan være en forudsætning for vækst og økonomisk værdiforøgelse.

Publikationen *Kulturarv - en værdifuld ressource for kommunernes udvikling* understøtter oven-



Bygningsarvens værdi. 2/3 af turisterne kommer til Ribe pga. bygningsarven, og de afledte effekter er tydelige: 136 ekstra jobs samt en ekstra årlig omsætning til erhvervslivet på små 100 mio. kroner.

stående og påpeger forhold som øget bosætning og erhvervslokalisering. Bygningsarven betyder noget i forhold til valg af bosted og i forhold til mange erhvervsvirksomheders valg af lokalitet. Nogle virksomheder ser det som en ekstra gevinst, at stedet i sig selv tilfører virksomheden identitet og brandingværdi, f.eks. når de indretter sig i eksisterende, ældre industribygninger. Det kan være i byernes karaktergivende, men nu funktionstømte, havneområder, som befinder sig i en omdannelsesproces, og hvor der er behov for nye anvendelsesmuligheder. Noget som planlægningen kan sikre.

En strategisk planlægningsindsats for at sikre den lokale kulturarv og de bevaringsværdige miljøer er derfor et redskab, som kan bringes i anvendelse og bruges som løftestang til at brande kommunen og tiltrække borgere, turister, erhvervsliv etc. Den bevarende lokalplan er i den sammenhæng et særligt effektivt instrument, som kommunerne kan bruge til at regulere og fastholde miljøerne – og samtidig sikre udvikling og fornyelse.

Da sådanne miljøer altså spiller en rolle for økonomisk vækst og udvikling er en bevarende lokalplan derfor på ingen måde tilbageskuende. Den er tværtimod fremadskuende i den forstand, at den både kan rumme fornyelse og udvikling uden samtidig at kompromittere bevaringsværdierne. Derved kan lokalplanen blive selve forudsætningen for udvikling og vækst, og i det lys kan en bevarende lokalplan derfor sidestilles med en udviklingsplan.

Hvorfor, hvad og hvordan

Det kan være hensigtsmæssigt i relation til planlægning med et bevaringssigte at kredse om de tre h'er: Hvorfor, hvad og hvordan.

Hvorfor handler om det strategiske sigte, altså hvorfor der er gode grunde til for kommunerne at beskæftige sig med bygnings- og landskabskulturarven og den bevarende planlægning.

Hvad handler om, hvad det er for nogle særlige bevaringsværdier, der findes rundt omkring i Danmark, herunder på hvilken måde de særligt kommer til udtryk rumligt på landet og i byerne, jf. kapitlerne 3 og 4 om henholdsvis bevaringsværdier på landet og i byerne.

Hvordan handler om, hvordan de bevaringsværdige miljøer, strukturelt og på bygnings-/enkelt-elementsniveau, kan sikres og udvikles. Hvordan går på to ben i den forstand, at der både er et

processpor omkring borgerinddragelse samt et juridisk spor, jf. kapitlerne 5 og 6 herom. Begge dele er afgørende for, hvordan bevaringsværdierne kan fastholdes – og dermed sikre det potentiale og den værdi, som ligger heri.

Det er derfor væsentligt at afdække, hvad det er for nogle bevaringsværdige miljøer, der er til stede i kommunerne og så efterfølgende indtænke og koble bevaringsværdierne til lokalplanlægningen. Den bevarende lokalplan er i den sammenhæng et særligt effektivt redskab til at sikre disse værdier. Når bevaringsværdierne er afdækket og kortlagt, er det muligt at forme lokalplanen så præcist, at bevaringsværdierne ikke risikerer at gå tabt i en udviklingsproces. Det er typisk i den henseende afgørende og hensigtsmæssigt at formulere så præcise lokalplanbestemmelser, at der ikke kan være tvivl om, hvad formålet og dermed bevaringssigtet med lokalplanen er.



Gudhjem på Bornholm. Et bevaringsværdigt by- og havnemiljø. Læg mærke til de røde tegltage, facadefarverne på husene og samspillet mellem det bebyggede og det ubebyggede, der i en dansk sammenhæng er helt specielt for Bornholm pga. terrænforholdene og klipperne. Både de nævnte bygningsdetaljer og samspillet mellem det bebyggede og ubebyggede er forhold, som kan reguleres i en lokalplan. Gudhjem-Melsted er omfattet af en bevarende lokalplan, hvori der bl.a. lægges vægt på samspillet mellem grøn struktur og den bebyggede struktur.

Begrebsafklaring

Der findes ikke nogen egentlig definition på, hvad en bevarende lokalplan er. En bevarende lokalplan betragtes derfor i denne vejledning som værende en plan, hvor hensynet til bevaring af bygninger eller miljøer er hovedindholdet i planen, eller hvor lokalplanen i sig selv handler om udpegning af bevaringsværdige bygninger.

En bevarende lokalplan kan typisk have til formål at sikre og fremme bevaringen og udviklingen af de værdifulde historiske og kulturhistoriske helheder, dvs. det bevaringsværdige miljø og disses væsentligste arkitektoniske kvaliteter m.v., som findes i givne områder i kommunerne, f.eks. i købstæder, stationsbyer, landsbyer m.fl.

Der er mulighed for i en bevarende lokalplan at kræve, at kommunalbestyrelsen skal godkende nedrivning, ombygning og andre ændringer af bebyggelser (den såkaldte kompetencenorm), jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 15. Det gælder også for ændringer, som ikke kræver en byggetilladelse. Denne lovhjemmel giver derved nogle særlige muligheder for at holde fast i bevaringsværdierne, men det vil typisk være vigtigt, af hensyn til den kommunale administration og omfattede borgere, samtidig at forme lokalplanbestemmelserne så præcist, at der ikke kan være tvivl om, hvad hensigten og formålet med lokalplanen er. For en uddybning af juraen henvises til kapitlet herom.

En bevarende lokalplan kan f.eks. benyttes til at forhindre opsætning af skæmmende elementer. Lokalplanen kan med afsæt i et bevaringssigte f.eks. indeholde bestemmelser, som afviser opsætning af solcellepaneler på synlige tagflader og/eller sætte rammer for, hvor de kan opsættes, og hvordan de kan indpasses.

Udarbejdelsen af en bevarende lokalplan vil nogle gange ske som led i planer om et større nybyggeri eller påtænkte nedrivninger i et område (evt. som

opfølgning på et § 14-forbud), hvor det kan være afgørende at få taget stilling til fastholdelsen af bevaringsværdierne, inden de forsvinder. Udarbejdelsen af en bevarende lokalplan kan naturligvis også ske uafhængigt af konkrete sager som disse. Det kan være som led i kommunens almindelige planlægning og sikring af de i kommunen forekommende kulturhistoriske, landskabelige og arkitektoniske bevaringsværdier.

For at undgå en sammenblanding af begreberne bruges i denne vejledning termen "bevaringsværdige miljøer" i stedet for termen "kulturmiljøer", idet kulturmiljøer i planlovens forstand er noget, som kommunerne behandler i kommuneplanens retningslinjer, jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 15. I planlovens forstand er et kulturmiljø således bevaringsværdigt, men et bevaringsværdigt miljø behøver omvendt ikke at være udpeget som kulturmiljø.



Eksempel på et bevaringsværdigt miljø. De orange røde tegltage med de ensartede skorstene kan fremhæves som væsentlige elementer.



Et eksempel på tematisk bevaringsplanlægning er de karakteristiske klitgårde i Vestjylland. I de tilfælde, hvor det er et ønske om at bevare et specifikt tema, eksempelvis en bestemt bygningstype, vil det ofte være hensigtsmæssigt at udarbejde en temalokalplan, da bygningstypen ikke nødvendigvis er beliggende inden for en samlet afgrænsning. Forud for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan for et specifikt tema, vil der være behov for en tematisk kortlægning, som lokalplanen efterfølgende tager sit afsæt i. Det kan eksempelvis dreje sig om at få kortlagt de områder i kommunen, der er præget af en særlig bygningstype, som kommunen ønsker at bevare, evt. kvarterer præget af bedre byggeskik, gamle ensartede arbejderboliger eller lignende. Hvis temaet i lokalplanen således vedrører én bestemt bygningstype, vil bygningstypologimetoden være et oplagt valg som kortlægningsmetode. De vestjyske fjord- og klitgårde er omfattet af bevarende lokalplaner.

En bevarende lokalplan kan omfatte:

- Områder og kvarterer, herunder også kulturmiljøer i kommuneplanens forstand, med et bevaringsværdigt miljø
- Hele byer med udpegning af bevaringsværdige bygninger for øje
- Enkelte ejendomme med en særlig bevaringsværdi
- Et specifikt tema (f.eks. skiltning el. tematiske bygninger som klitgårde, bornholmske røgerier, tanghuse på Læsø, præstegårde m.fl.)

På ubebyggede arealer kan en bevarende lokalplan omhandle:

- Sammenhængende landskabstræk
- Beplantning (f.eks. hegn og træer m.fl.)
- Belægninger (f.eks. brosten eller elementer som jernbanesveller i en belægning m.fl.)

Der henvises for yderligere gennemgang i det hele til det juridiske kapitel bagest i vejledningen, hvor der bl.a. også er en gennemgang af:

- Kommuneplaner og bevaring, herunder koblingen til bygningsfredningsloven for så vidt angår evt. nedlæggelse af forbud mod nedrivning af en i kommuneplanen udpeget bevaringsværdig bygning, men også de procedurekrav der gælder omkring offentlig høring, såfremt kommunen giver tilladelse til nedrivning
- En definition på bevaringsværdige bygninger i relation til bygningsfredningsloven
- Bygningsreglementets forhold til isolering af bevaringsværdige bygninger
- Boligflexordningen som et muligt redskab til at sikre en anvendelse af tomme bygninger
- Støttemuligheder

Pas på miljøerne

En bevarende lokalplan vil ofte omhandle og regulere en større, samlet helhed, og ikke kun have fokus på bevaringsværdierne i det enkelte hus. Ved at have fokus på den helhed, som bevaringsværdierne indgår i, vil det være muligt at fastholde den særegne karakter i hele miljøet. En bygning indgår således typisk i et samspil med øvrige bebyggelser, som igen er en del af en større struktur, som eksempelvis kan være et vejforløb med en særlig belægning, eller en grøn struktur i form af eksempelvis beplantning og træer m.v. Disse forhold er alle væsentlige i forbindelse med fastholdelsen af samlede bevaringsværdige miljøer.

Til grund for lokalplanen bør derfor ligge en analyse og beskrivelse af områdets særlige historiske, tekniske og arkitektoniske egenskaber samt disses kvaliteter, herunder de særlige lokale forhold, og den særlige karakter, set som en helhed. Skal sådanne helheder fastholdes, vil det typisk være afgørende, at analysen følges op af præcise lokalplanbestemmelser, der f.eks. stiller krav til bygningers udformning, størrelser og placeringer, nybyggeri og indpasning af nybyggeri, nye veje, stier og anlæg samt beplantninger m.m. På den måde vil det være muligt at styre en udviklingsproces således, at de bevaringsværdige miljøer, strukturelt og på bygnings-/enkeltelementsniveau, kan fastholdes og dermed sikre de lokale kulturarvsfortællinger, som knytter sig til sådanne miljøer.

Det er hensigtsmæssigt i lokalplanen, evt. i redegørelsesdelen, at formidle de historiske, tekniske og arkitektoniske kvaliteter, herunder ikke mindst særlige lokale kvaliteter, som den forudgående analyse og kortlægning af bevaringsværdier har fremdraget. En sådan beskrivelse kan med fordel udbygges med forklarende illustrationer. En til lokalplanen supplerende vejledningstekst kan også være en god idé. Deri kan der vejledes i forhold med relation til lokalplanens bestemmelser, men også om forhold, der ikke vil kunne reguleres i en

lokalplan, eksempelvis metoder til istandsættelse og brug af særlige materialer og præparater. Dette kan være nok så væsentligt for fastholdelsen af en særlig autentisk og atmosfæreskabende karakter.

At sørge for at fastholde den helhed, som de enkelte bevaringsværdige bebyggelser, bygninger og øvrige enkeltelementer indgår i, er det særlige, som lokalplanredskabet kan anvendes til i modsætning til fredningsinstrumentet. Med andre ord, kan strukturen og de enkelte elementer ikke ses løsrevet fra hinanden, og sådanne helheder er derfor essentielle for at kunne fastholde et autentisk og samlet set spændende miljø.

En lokalplan indeholdende en præcis redegørelsesdel om miljøets særlige karakter kan for borgere og den kommunale administration medvirke til at skabe klarhed over, hvad der er væsentligt at holde sig for øje med henblik på fastholdelsen af et særligt og karakterfuldt miljø – og dermed også hvorfor det er væsentligt at bevare. Når redegørelsesdelen er præcis og klar, og kendskabet til miljøet dermed er tydeliggjort, er det typisk afgørende at følge op og supplere med så præcise lokalplanbestemmelser, at der ikke kan være tvivl om, hvad formålet med lokalplanen er, herunder præcist angive, hvor man kan og må gøre hvad. En præcis redegørelse, fulgt op af ditto lokalplanbestemmelser, der adresserer og tydeliggør, hvad formålet med lokalplanen er, er således ofte en afgørende forudsætning for, at omfattede borgere er vidende om, hvad der gælder – til gavn for den kommunale administration af lokalplanen. Ved i lokalplanen at stille præcise krav til f.eks. udformning og indpasning af nybyggeri vil det samtidig være muligt at tage hånd om udviklingen, uden dermed at kompromittere bevaringsværdierne.

Der er ikke et modsætningsforhold mellem bevaring og udvikling. Sikring af bevaringsværdige miljøer kan tværtimod være en forudsætning for udvikling, og af den grund kan det være afgørende



Den arkitektoniske helhed, der karakteriserer dette vue ud over Dragør, står meget klart. Det er gulkalkede facader og stråtage med kragetræer eller sirligt lagte tegltage, med rygninger lagt i mørtel og trukket op med hvidtekalk. Skorstenspiberne er også vigtige for helheden. I Dragør har de samme farve som facaderne, gule. Samspillet mellem husene og den brostensbelagte vejstruktur er desuden et afgørende element i fastholdelsen af stedets særlige karakter. Den gamle bydel består af mange fredede bygninger, men det er rimeligt at antage, at fastholdelsen af det samlede miljø er sket ved en kombination af fredning, bevarende planlægning, den kommunale administration af planlægningen og borgernes indsats.



Husrækken er et eksempel på en bevaringsværdig helhed. Hvis et af husene ombygges uden hensyntagen til de andre, eller erstattet med et nyt, utilpasset hus, eller på anden måde 'skejer' ud, forringes helheden – til gene for alle husejere. En sådan husrække vil typisk samtidig indgå i en større omkringliggende struktur, f.eks. et vejforløb med en særlig belægning, eller en grøn struktur m.fl. Enkeltelementer som en havemur eller et bevaringsværdigt træ kan være med til at understøtte karakteren i miljøet. Hver for sig og i samspil med hinanden medvirker alle disse forhold til, at miljøet fremstår bevaringsværdigt med høj grad af atmosfære og autenticitet.

at fastholde netop sådanne miljøer indeholdende bevaringsværdige helheder og enkeltelementer. Omvendt kan muligheden for udvikling og ændret anvendelse være redskabet til at sikre bevaring. Der findes i de danske byer mange gode eksempler på, at lokalplanlægningen har sikret en fastholdelse af bærende bevaringsværdier i forbindelse med udvikling og omdannelse af f.eks. funktionstømte

industriområder, hvorved et sådant karakterfuldt bymiljø efter endt omdannelse fortsat fortæller historien om, at her lå engang et industriområde. Der findes ligeledes mange gode eksempler på, at det kan lade sig gøre at udvikle f.eks. byhuse til tidssvarende og velisolerede boliger, herunder indpasse nybyggeri, uden samtidigt at kompromittere de bærende bevaringsværdier.

Bevaring og bæredygtighed

Det karaktergivende og atmosfæreskabende er ofte knyttet til de materialer og håndværksmetoder, der benyttes til bygningernes vedligeholdelse og istandsættelse og især disses overfladekarakter, arkitektoniske udtryk samt ikke mindst deres ældning og patinerung. Dette er særlig tydeligt for ældre bygninger og bebyggelser, der helt indlysende præger omgivelserne med deres udformning og historiefortælling. Men det gælder i lige så høj grad udformningen og materialevalget ved tilbygninger, større ombygninger og ved nybyggeri.

Specielt de materialer, der benyttedes til bygninger opført før 1960, har egenskaber, der fastholder en autentisk, historisk fortælling, og som passer godt til det arkitektoniske udtryk i f.eks. ældre byområder. De har karakter i sig selv, men de ældes og patinerer også på en karakterfuld måde, hvilket alt sammen er med til at understrege den særlige atmosfære, der ofte findes i ældre bebyggede miljøer, herunder enkeltbygninger.

Det gælder de såkaldt klassiske byggematerialer som murværk i blank mur (med synlige mursten), opmuret i kalkmørtel eller pudset murværk i en lys kalkmørtel, tage af røde vingeteglsten, sortglaserede teglsten til særlige bygninger, træ med stor kerneandel og opskåret (spejlskåret) vinkelret på træstammens årer, trævinduer med ægte sprosser og udvendige ruder i kitfals, ruder af cylinderglas, kronglas eller trukket glas, døre og porte af træ, udvendige trapper af granit, rækværker og gelændere af smede- eller støbejern, maling og overfladebehandling af murværk og puds, sokler med hvidtekalk eller kalkfarver, maling af udvendige vinduer, døre og porte samt vindskeder m.m. med linoliemaling, overfladebehandling af bindingsværk og af bræddegavle og udhuse af træ med limfarver eller træbjærefarver.

Anvendelsen af de klassiske byggematerialer (som generelt er mere porøse eller diffusionsåbne end tilsvarende moderne materialer som cement,

Overfladebehandling med hvidtekalk og kalkfarver medvirker til et autentisk og atmosfæreskabende udtryk på historiske huses facader, idet kalken reflekterer sollyset på en helt speciel måde. Kalken er typisk også teknisk set den bedste behandling for det gamle murværk, idet kalklaget gennem sin fine porestruktur dræner murværket for fugt.



Vi har gamle, originale vinduer af træ i Danmark, der har holdt i mere end 300 år. Nænsomt istandsat, med de samme materialer og malingstyper som oprindeligt, vil de kunne holde lige så længe endnu. Træet er nemlig, efter istandsættelsen, lige så sundt og godt, som da vinduerne var nye. Der er dokumentation for, at disse gamle vinduer, hvis det gøres rigtigt, kan energiforbedres, så de kan spare mindst lige så meget på varmen som tilsvarende nye lavenergivinduer af træ, plastik eller aluminium. Kulturstyrelsens [Information om bygningsbevaring](#) er en række informationsblade om, hvordan fredede og bevaringsværdige bygninger kan vedligeholdes og istandsættes på en hensigtsmæssig måde.

trykimprægneret eller vakuumimprægneret træ, plastikmaling, gummifugemasser, eternit og tagplader udstanset som tagsten) indebærer typisk tillige mange tekniske og holdbarhedsmæssige fordele for især ældre bygninger, men også for nye.

Ovennævnte klassiske byggematerialer har lange levetider. Der er dokumentation for (Center for Bygningsbevaring, 2010 m.fl.), ud fra konkrete erfaringer 1:1 på vore breddegrader, at: Murstens-facader kan holde i 850 år, tagværker af fyrretræstømmer i 750 år, tagsten af tegl i 300 år, vinduer af kernetræ i 400 år, rudeglas i 400 år, essesmedet smedejern i 400 år, udvendigt, ubehandlet egetræ

(spejlskåret) i 350 år, bindingsværk i 300-400 år, støbejern i 250 år, udvendige, linoliemalede bræddetbeklædninger i 250 år og udvendigt puds af luftkalk i 150 år. Vi har desuden konkrete erfaringer med, at en udvendig træbjærefarve på ru træ, f.eks. bindingsværk, skal genbehandles efter 30-40 år, at en kalkning med kalkfarver på udvendigt puds i samme farve skal genbehandles efter 20-25 år, at udvendigt træ, overfladebehandlet med linoliemaling, skal genbehandles ca. hvert 20. år, og at en almindelig kalkning på murværk og puds skal genbehandles efter 8-10 år. Ingen af disse metoder kræver en totalafrensning af de gamle overfladebehandlingslag.



Tilsvarende nyere byggematerialer, såsom beton, gasbeton, puds af kalkcementmørtel, trykimprægnede vinduer m.fl., må derimod typisk allerede udskiftes eller gennemgribende repareres efter 50-60 år. Termovinduer af træ og plastik kan typisk holde i 40-50 år, termoruderne i 18-20 år og pålmede sprogter i 10-15 år. Af bevaringshensyn bør disse materialer undgås i ældre bygninger, først og fremmest for at fastholde den særlige karakter, der ligger i de klassiske byggematerialer, men også fordi det er besparende på længere sigt.

De klassiske byggematerialer og bygningskonstruktioner er netop pga. deres lange levetider, lange vedligeholdelsesintervaller og enkle vedligeholdelse på den måde mere økonomisk og miljømæssigt bæredygtige end de fleste tilsvarende moderne materialer og elementer, der er udviklet efter 1960-70. Et hus bygget før 1960-70 har forventeligt en stort set ubegrænset holdbarhed, hvis det vedligeholdes metodisk.

Hvis en ældre bygning på f.eks. 100 år, som er opført af klassiske byggematerialer, rives ned for at give plads til et nybygget lavenergihus på samme sted, er det klart, at selve nedrivningen og bortskaffelsen af det gamle hus - plus opførelsen af det nye hus - belaster miljøet, forbruger energi og råstoffer samt udleder CO² i et vist omfang. Beregninger har imidlertid vist, at selv om det nye hus efter opførelsen bruger meget lidt energi til opvarmning og drift, formentlig langt mindre end det gamle hus, så vil der typisk gå op i mod hundrede år, før klimabelastningen fra det nye lavenergihus så at sige overhaler det gamle hus.

Der er dokumentation for, at gamle, originale sprossevinduer af træ, der energiforbedres med indvendige forsatsvinduer med energiruder, både opfylder bygningsreglementets energikrav, sparer mere på varmen, kræver mindre vedligeholdelse og er den totaløkonomisk bedste løsning for husejeren – set i forhold til tilsvarende sprossevinduer af træ, plastik eller aluminium med udvendige lavenergiruder.

Skal mange af de ældre bygninger overleve, er det typisk en forudsætning, at de istandsættes og nyindrettes til moderne boliger eller en anden tidssvarende anvendelse. Det er de robuste nok til at kunne klare, uden at der samtidig nødvendigvis sker en forringelse af de bærende bevaringsværdier. Ved at de energiforbedres enkelt og med omtanke,

så der opnås et rimeligt lavt energiforbrug og under hensyntagen til, at det ikke forringer de gamle materialers og konstruktioners lange holdbarhed, vil desuden typisk være den økonomisk og miljømæssigt mest bæredygtige løsning på det lidt længere sigt. Ved at tænke de klassiske materialer ind i forbindelse med en modernisering og nyindretning af ældre bygninger vil blot være med til at understøtte en autentisk karakter.

I forhold til fastholdelsen af en særlig karakter ved brug af bestemte materialer og vedligeholdelsespræparater (maling, kalk, tjære m.fl.), er det vigtigt at gøre opmærksom på, at det vil bero på en prøvelse hos Natur- og Miljøklagenævnet, hvor langt man i den henseende kan gå i en lokalplan. Der er ikke handlepligt efter planloven, hvorfor der i en lokalplan ikke kan stilles krav om, at en ejendom skal vedligeholdes. Derfor vil det ofte være afgørende med en formidlings- og vejledningsindsats fra kommunens side som supplement til en bevarende lokalplan, ikke mindst hvis der ønskes fokus på byggematerialer, præparater og istandsættelsesmetoder.



Dette hus er bygget på Christianshavn i 1747, hvilket er markeret med en medaljon på facaden med årstallet indsat. Men der optræder to indrammede tal mere på facaden, nemlig 1899 og 2000, hvilket er de år, hvor huset og facaden har gennemgået en istandsættelse. Et vidnesbyrd om, hvor godt klassiske byggematerialer som bl.a. murværk, kalkpuds og trævinduer holder.

Læsevejledning

Vejledningen er overordnet bygget op omkring to hoveddele, der retter sig mod hvad bevaringsværdierne er, og dernæst hvordan de kan sikres gennem planlægningen. Den første del beskriver, hvad det er for nogle bevaringsværdier, strukturelt og på bygnings-/enkeltelementsniveau, som findes på landet og i byerne, herunder hvad man som planlægger skal være særligt opmærksom på under en metodisk kortlægning af bevaringsværdige miljøer. Den anden del handler om, hvordan bevaringsværdierne, og det miljø, de indgår i, sikres; dels processuelt med borgerinddragelse, dels juridisk med primært fokus på lokalplanen som juridisk redskab til sikring af bevaringsværdige miljøer.

Det er kommunerne, der har plankompetencen, og når kommunerne planlægger, er der metodefrihed.

Det gælder også, når der planlægges med et bevaringssigte for øje. Derfor er der i vejledningen medtaget et kapitel om metoder til at kortlægge bevaringsværdierne, med særligt fokus på at bringe de kortlagte bærende bevaringsværdier med over i en bevarende lokalplan som redskab til sikring heraf. Metodernes anvendelse er afhængig af sigtet med kortlægningen og den rumlige skala, kortlægningen skal gennemføres i.

Kapitlerne, som omhandler dels bevaringsværdier på landet, dels bevaringsværdier i byerne, bygger på analyse- og værdisætningsmetoden. Analyse- og værdisætningsmetoden er i denne vejledning valgt som den primære metode til forberedelse af en bevarende lokalplan. Metoden vurderes at være særligt velegnet til dette formål, da den kan håndtere både de overordnede bærende bevaringsværdige strukturer og helheder samt bevaringsværdige enkeltbygninger, beplantninger, øvrige enkelt-elementer m.v. Det er imidlertid vigtigt at være opmærksom på, at der i praksis kan være behov

for at kombinere flere metoder, sådan som det også er beskrevet i metodekapitlet (kapitel 2).

Analyse- og værdisætningsmetoden er bygget op om tre elementer: En historisk analyse, en teknisk analyse og en arkitektonisk analyse. På baggrund af analysen foretages en værdisætning af de bærende bevaringsværdier, der så efterfølgende danner grundlag for anbefalinger til, hvad en bevarende lokalplan for det udvalgte emneområde (landsbyer, stationsbyer, de historiske bykerner, villakvarterer, forstædernes rækkehusbebyggelser etc.) bør indeholde af bestemmelser, herunder evt. supplerende vejledningstekst, såfremt de bærende bevaringsværdier skal sikres og karakteren i miljøet fastholdes.

Ved at behandle emneområderne tematisk bliver der samtidig knyttet en fortælling til stedet og miljøet som bevaringsværdigt, idet der knytter sig en forskelligartet og stedsspecifik fortælling hertil, alt efter hvordan det manifesterer sig rumligt i de bebyggede strukturer og enkeltelemtenter, afhængig af om der f.eks. er tale om en stationsby, landsby, købstad, forstad etc. En sådan fortælling vil altid indeholde lokale variationer, og derfor er det så vigtigt i forbindelse med en bevarende planlægning at være opmærksom på de stedsspecifikke kvaliteter, som ligger i den lokale kontekst.

Emneområderne (landsbyer, stationsbyer, de historiske bykerner, villakvarterer, forstædernes rækkehusbebyggelser etc.), som er udvalgt i kapitlerne om bevaringsværdier på landet og i byerne (kapitlerne 3 og 4), er idealiserede og kunstigt afgrænset, idet et lokalplanområde kan indeholde flere af disse kategorier, og dermed typisk være inddelt i delområder, afhængig af lokalplanområdets nærmere geografiske afgrænsning. Der kan således evt. ligge et villakvarter i

udkanten af en lands- eller stationsby, eller et købstadsmiljø kan indeholde bevaringsværdier, som er særligt kendetegnende for forstædernes senere boligbebyggelser. En landsby kan være opslugt af storbyens forstæder, eller en landsby og en stationsby kan slet og ret være vokset sammen til én samlet bebygget struktur og dermed indeholde bevaringsværdier, der er typiske for hver af dem.

I *den bevarende lokalplan for det gamle Snekkersten*, Helsingør Kommune, indeholder lokalplanen f.eks. et fiskerleje og villakvarterer præget af historicisme og bedre byggeskik. En lokalplan, der indeholder flere bevaringskategorier, vil ofte være inddelt i delområder, hvor der stilles forskellige krav til hvert delområde for at fastholde den særlige karakter, der kendetegner de enkelte kategorier. Vejledningen er derfor bygget op efter denne kunstige afgrænsning, da man som planlægger derved på en overskuelig måde vil kunne hente inspiration til en kortlægning og planlægning af de bærende bevaringsværdier for lige netop det emneområde, som man måtte ønske. Alle emneområder, med undtagelse af kapitlet om forstædernes parcel- og typehuskvarterer, er ledsaget af eksempler på en bevarende lokalplan. Dermed kan man som planlægger hente inspiration i, hvordan en gældende bevarende lokalplan er skruet sammen. Erhvervsstyrelsen har ikke foretaget en gennemgang af lokalplanbestemmelsernes lovlighed, og eksemplerne skal derfor alene ses som inspirationsmateriale.

Afgrænsningen i emneområder er foretaget for at gøre vejledningen operationel i den forstand, at hvis man i en kommune påtænker at udarbejde en bevarende lokalplan for eksempelvis en stationsby, vil der være mulighed for at tilgå alene dette emneområde i vejledningen. På den måde kan vejledningen bruges som et opslagsværk. Det betyder dog samtidig, at der kan være gentagelser fra emne til emne.

De bærende bevaringsværdier og karakteristikerne for de i vejledningen beskrevne emneområder er imidlertid af generel karakter. Der vil altid forekomme lokale variationer, som det er vigtigt at være bevidst om i forbindelse med udarbejdelsen af en bevarende lokalplan. Det kan netop være de

lokale variationer, der definerer det særligt stedspecifikke og omfavner den lokale fortælling, som det kan være så afgørende at fastholde, herunder som led i en videreformidling af denne særlige karakter til f.eks. beboere og turister. En bevarende lokalplan bør således behandle og adressere en sådan særlig lokal karakter.

I kapitlet om proces og borgerinddragelse (kapitel 5) er der foretaget interviews af fem udvalgte kommuner vedr. deres erfaringer med udarbejdelsen af bevarende lokalplaner. Som det fremgår af eksemplerne, er det vigtigt at inddrage omfattede borgere i en proces forud for udarbejdelsen af lokalplanen for at få skabt ejerskab til den, men også fordi det typisk er afgørende med en inddragelse, såfremt kommunen vil imødegå modstand fra borgerne og dermed undgå en vanskeligt håndterbar administration af lokalplanen efter dens endelige vedtagelse. I eksemplerne har kommunerne haft en inddragelsesproces, der rakte ud over det i planloven påkrævede.

Det juridiske kapitel (kapitel 6) omhandler først og fremmest den bevarende lokalplan som juridisk redskab til sikring af bevaringsværdige miljøer. I relation til planloven indeholder det juridiske kapitel bl.a. også et afsnit om kommuneplanen og bevaring samt et afsnit om rækkevidden af planlovens § 49, der handler om overtagelse mod erstatning, hvis en kommune nægter at give tilladelse til nedrivning til en ejer af en udpeget bevaringsværdig bygning. Det juridiske kapitel beskæftiger sig imidlertid også med relevante tilstødende lovområder, som har en betydning i relation til vejledningens emne, herunder bygningsreglementets regler om isolering af en bevaringsværdig bygning, bygningsfredningslovens forhold til planlægningen m.fl.



De bornholmske røgerier er stedsspecifikke og udgør en lokal kulturarvsfortælling om fiskeri og konservering af de fangede fisk gennem røgning. At fiskene så i dag typisk ikke længere fanges i farvandene omkring Bornholm er blot et kuriosum, som kan ses som et bidrag til denne fortælling. En lokalplan vil kunne sikre sådanne stedspecifikke bygninger, og det miljø, som de indgår i, for eftertiden ved at stille krav til bl.a. anvendelse og omdannelse.

METODER

Kommunerne har fuld metodefrihed, og valget af metode vil oftest være begrundet i undersøgelsens objekt og formål.

Man kan kombinere metoderne og på den måde tilpasse registreringsarbejdet. Analyse- og værdisætningsmetoden kan evt. kombineres med bygningstypologimetoden, hvis der samtidig med en værdisætning af et bebygget miljø ønskes en mere indgående kortlægning af en særlig bygningstype, f.eks. bygninger i bedre byggeskik.

Følgende fem metoder gennemgås i nærværende vejledning til at kortlægge og vurdere bevaringsværdier på et strukturelt plan samt på enkeltbyggningsniveau:

SAVE
Bygningstypologimetoden
KIP
Landskabskaraktermetoden
Analyse- og værdisætningsmetoden

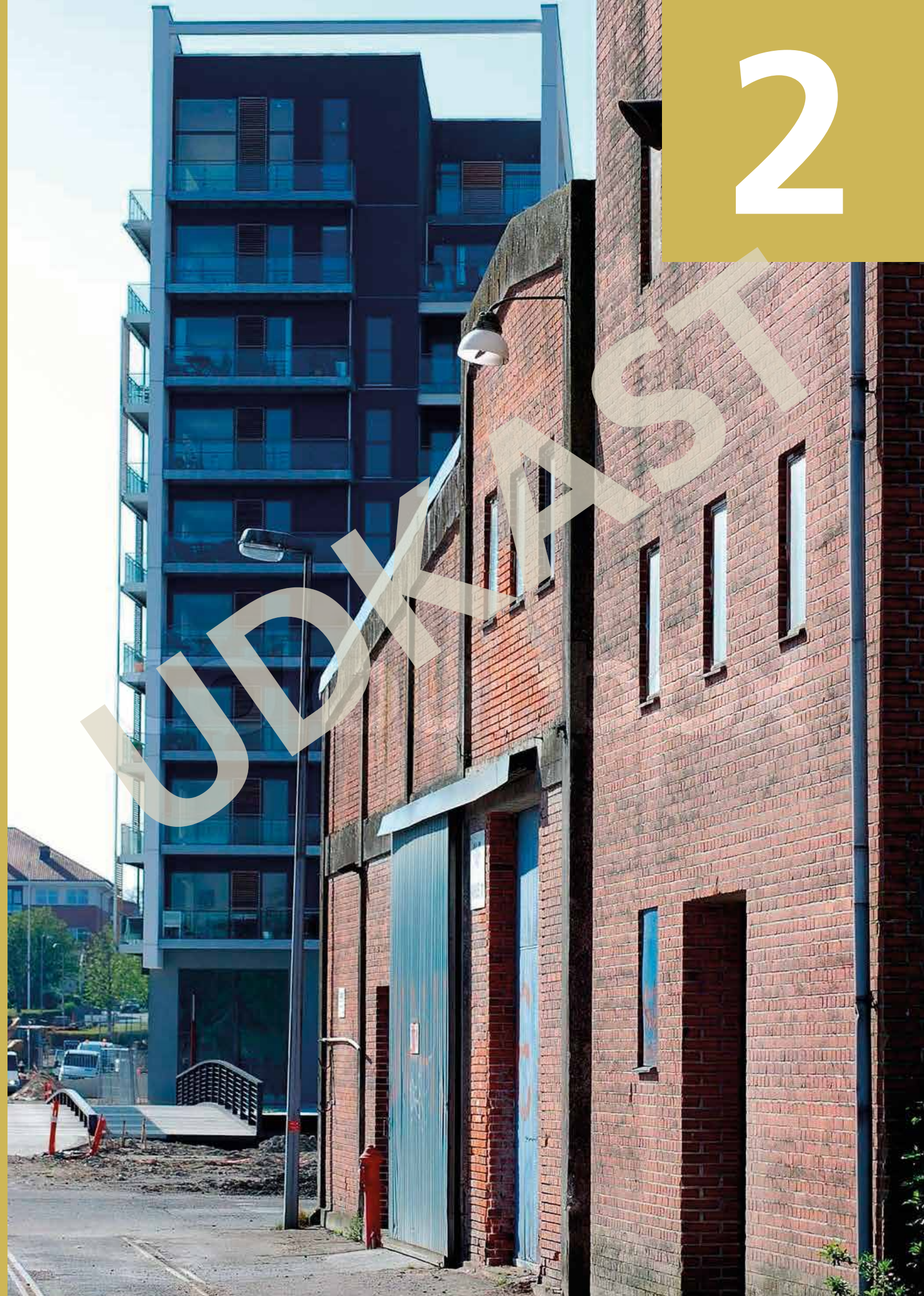
Ved de i vejledningen gennemgåede emneområder og eksempler, jf. kapitlerne 3 og 4, er det analyse- og værdisætningsmetoden, som anvendes til kortlægning og vurdering af de bærende bevaringsværdier. Metoden er logisk opbygget, og den er så universel og operationel, at den kan benyttes til alle typer af bebyggede miljøer og enkeltbygninger.

Metoden indeholder, sammenholdt med andre metoder, en række nye elementer. Det gælder den konsekvente inddeling i en historisk, teknisk og arkitektonisk analyse. Men det gælder ikke mindst den værdisætning af de bærende bevaringsværdier, som analysen har fremdraget.

Værdisætningen udgør dermed en præcis konklusion på, hvad de bærende bevaringsværdier består i og af og kan som sådan derfor lede til præcise anbefalinger med henblik på en sikring af værdierne i lokalplanen.

Værdisætningen udgør dermed et godt udgangspunkt for udarbejdelse af en lokalplan, der har til formål at styre en udvikling på en sådan måde, at bevaringsværdierne fastholdes, f.eks. som led i en omdannelse af et funktionstømt industriområde.

2



SAVE-metoden



SAVE-metoden til bebyggede strukturer opererer med 1) dominerende træk, 2) bebyggelsesmønstre og 3) elementer i bebyggelsen. Her fra Årskøbing er det dominerende træk enetages gadehuse med tegltag, sprossevinduer og pudsede og kalkede facader. Bebyggelsesmønsteret er gadelænggehuse på 4-6 fag, lagt lige ud til vejen. Til bagsiden har bebyggelsen store, grønne haver. Elementer i bebyggelsen er de markante gavlkviste og endvidere gesimsen og tagets opskalkning.

SAVE-systemet er udviklet i 1989 og er en sam-skrivning af Survey of Architectural Values in the Environment (= kortlægning af arkitektoniske værdier i det fysiske miljø).

SAVE-systemet opererer med to spor:

- Kortlægning og vurdering af bebyggede strukturer, dvs. helheder og/eller større sammenhænge
- Enkeltbyggningsregistrering til vurdering af bygningers bevaringsværdi

Et kardinalpunkt i en SAVE-undersøgelse er, at den gennemføres i et samarbejde mellem alle aktører inden for det lokale kulturarvsarbejde og planlægningen, dvs. mellem politikere, borgere, embedsfolk, lokalmuseer samt grundejer- og bevaringsforeninger. SAVE-processen kan anvendes til at opbygge en fælles forståelse for kommunens kulturarv.

BEBYGGEDE STRUKTURER

Hensigten med at kortlægge kommunens bebyggede strukturer kan bl.a. være at skabe et grundlag for udarbejdelse af lokalplaner.

Begrebet bebygget struktur dækker over sammenhængende bebyggelser, der kan rumme en eller flere delstrukturer – fra købstæder, forstæder, landsbyer, stationsbyer, husmandsudstyknings, stok- og rækkehusbebyggelser til herregårds- og industrianlæg og havneområder m.fl.

Udgangspunktet for kortlægningen af en bebygget struktur er den arkitektoniske iagttagelse og rumlige analyse, der kvalificeres ved registratorernes baggrundsviden om de topografiske og historiske forhold, der er indsamlet i forundersøgelsen.

Kortlægningen af de bebyggede strukturers kvaliteter sker efter en overordnet systematik ved hjælp af et særligt strukturskema, der kan hentes i FBB-databasen, der er Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger.

For at opnå en faglig strukturering af de mange forskellige arkitektoniske sammenhænge, der findes i en by, opdeler SAVE-analysen bymiljøet i tre forskellige kategorier:

- Dominerende træk
- Bebyggelsesmønstre
- Elementer i bebyggelsen

De dominerende træk udgøres af byens karakteristiske placering i landskabet og gadenettets udformning, der ofte er bevaret fra byens opståen. Samspillet mellem landskabet, topografien og bebyggelsen er også et af de mest synlige træk, selvom der med tiden kan være bygget relativt høje huse, der dominerer byens profil.

Bebyggelsesmønstre dannes af de enkelte kvarterer og karréer, som ved deres karakteristiske arkitektur og plan afgrænser et nærmiljø for de aktuelle beboere. Også erhvervsområder kan have en historisk karakter, som kan være et aktiv for den fremtidige lokalisering af nye erhverv.

Elementer i bebyggelsen kan være de enkelte gadeforløb og pladser med den omgivende arkitektur. De vil ofte være genkendelige elementer, der strukturerer bymidten for byens beboere.

Analysen af den bebyggede struktur afsluttes med en samlet vurdering og konklusion, der beskriver

de bærende bevaringsværdier og opstiller eventuelle anbefalinger til kommunale planlæggere og politikere.

ENKELTBYGGNINGSREGISTRERING

SAVE-metoden til vurdering af enkeltbygningers bevaringsværdi er en forholdsvis hurtig og også oversigtlig metode. Den foretages fortrinsvis udefra og primært ud fra gadefacaden. Her foretager man følgende vurdering af bygningen:

- Arkitektonisk analyse herunder dominerende træk og særlige kendetegn
- Kulturhistorisk analyse
- Originalitet
- Analyse af den tekniske tilstand
- Miljømæssig værdi/tilpasning

Man vurderer disse 5 kategorier hver for sig ud fra en 3-trins målestok:

- Høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-3)
- Middel bevaringsværdi (SAVE-værdi 4-6)
- Lav bevaringsværdi (SAVE-værdi 7-9)

Ud fra en samlet, faglig vurdering af de fem kriterier, vurderes den samlede bevaringsværdi. Hvis vurderingen således er, at bygningen har en høj bevaringsværdi, gradueres SAVE-værdien efterfølgende i 3 trin, og tilsvarende inden for middel og lav bevaringsværdi.

Huse med høj bevaringsværdi (SAVE 1-3) registreres som bevaringsværdig. Men i nogle kommuner medtager man bygninger i den bedste ende af middel bevaringsværdi (SAVE 4) som bevaringsværdige, også fordi disse forholdsvis



Den samlede bevaringsværdi efter SAVE-systemet er ikke et numerisk gennemsnit. Et meget forfaldent hus, der er nær en 9'er på den tekniske tilstand, kan eksempelvis godt opnå en høj samlet bevaringsværdi, fordi husets originalitet og den kulturhistoriske og arkitektoniske værdi, samt husets miljømæssige værdi for området, vægtes højere.

nemt kan forbedres bevaringsmæssigt til en SAVE 3-værdi.

Det er vigtigt i denne sammenhæng at være opmærksom på, at en bygning først er bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er optaget som bevaringsværdig i enten kommune- eller lokalplan.

Det er kommunen, eller Kulturstyrelsen, der skal foretage SAVE-registreringen, evt. med hjælp fra konsulenter.

SAVE-registreringen blev i sin tid afgrænset til bygninger, der er opført før 1940, men en del kommuner har ønsket at få registreret bygninger helt op til 1960 og senere. Kommunerne kan også registrere og udpege nyere bygninger som bevaringsværdige.

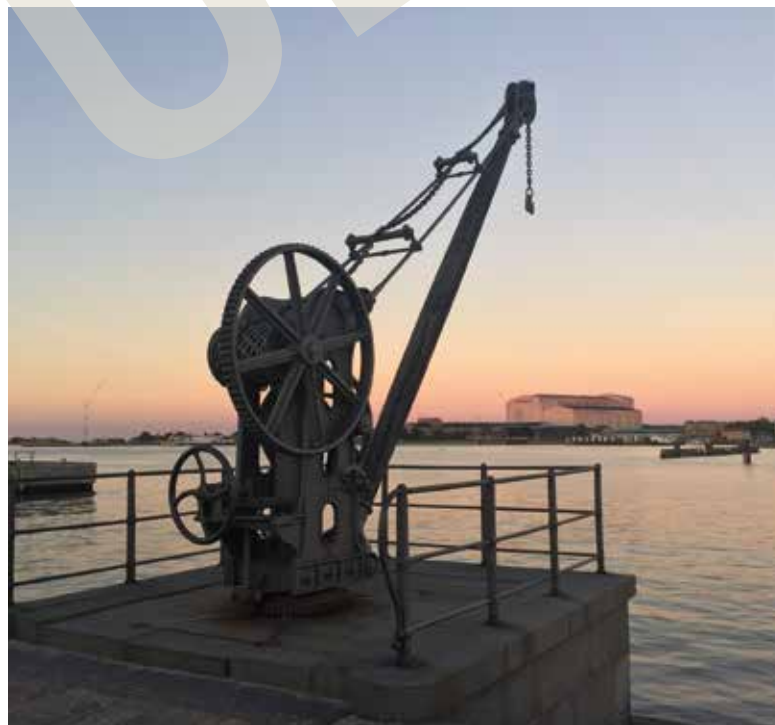
FBB-DATABASEN

Som en integreret del af SAVE-systemet for enkeltbyggningsregistreringer bliver de indsamlede data for de registrerede bygninger lagt ind i forkortet form på Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, **FBB-databasen**. Her kan man efterfølgende finde beskrivelser af alle Danmarks fredede og bevaringsværdige bygninger, plus de registrerede ikke-bevaringsværdige bygninger.

SAVE-systemet er nærmere beskrevet i bl.a. publikationen *SAVE - kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdier*. Den giver dels en indføring i selve SAVE-systemet med en række konkrete eksempler, dels konkrete råd om, hvordan man kan sikre eller forbedre bevaringsværdierne, når man istandsætter eller ombygger bevaringsværdige bygninger, og dels giver den kommunen en konkret vejledning i, hvordan den bedst kan administrere ansøgninger om udvendige byggearbejder på bevaringsværdige bygninger.

Som en fast del af SAVE-undersøgelserne i perioden 1989-2002 blev der udarbejdet trykte publikationer over en hel kommune, de såkaldte kommuneatlas. Fra 1990 til 2004 blev der i alt udgivet 90 atlas, som tilsammen dækker 75 af de gamle kommuner fra før kommunalreformen anno 2007.

Fra 2002-2006 (inden kommunesammenlægningerne ved årsskiftet til 2007) ændredes systemet, så det område, atlasset dækkede, repræsenterede flere kommuner med en sammenhængende bygningskultur, f.eks. Langeland, Bornholm, Møn eller Vadehavet. I stedet for at registrere enkeltbygninger, gik man over til at beskrive de særlige bygningstyper, atlasområdet rummede, jf. nedenfor om bygningstypologimetoden.



Uanset valg af metode til kortlægning af bevaringsværdige miljøer og bebyggede strukturer, er det væsentligt at være opmærksom på de bevaringsværdige enkeltelementer, som f.eks. en gammel havnekran, da de understøtter karakteren i miljøet og medvirker til at skabe atmosfære. Dermed bidrager sådanne enkeltelementer til den lokale og stedsspecifikke kulturarvsfortælling, som den manifesterer sig i det bebyggede miljø.

Bygningstypologimetoden

Som supplement til, eller som alternativ til udarbejdelse af enkeltbyggningsregistreringer (SAVE-registreringer) af bevaringsværdige bygninger, kan man i stedet identificere, beskrive og karakterisere de særlige bygningstyper, der findes i det område, som er genstand for kortlægningen. Vi kalder fremgangsmåden bygnings-typologimetoden.

Den metodiske fremgangsmåde er eksempelvis anvendt i publikationen *Kulturarvsatlas for Vadehavet* hvor de involverede arkitekter, kulturhistorikere og øvrige aktører med lokalkendskab har udpeget 15 bygningstyper, der er kendetegnende for byggeskikken i Vadehavsområdet, jf.

For hver af disse bygningstyper har man dels udført en typetegning, der illustrerer de særlige arkitektoniske og byggetekniske kendetegn ved denne gruppe huse, dels skrevet en omfattende tekst, der omhandler:

- Identifikation: En beskrivelse af bygningstypens materialer, særlige karaktertræk og eventuel opdeling i undertyper m.m.
- Bygningstypens sammenhæng med byen, landskabet eller landsbyen
- Bygningstypens kulturhistorie
- Bygningstypens særlige arkitektoniske og byggetekniske karaktertræk
- Bygningstypens særlige sårbarhed over for ændringer
- Bygningstypens bærende bevaringsværdier
- Konkrete anbefalinger til behandling af facader, døre og vinduer, tage, kviste samt bygningstypens særlige detaljer
- Henvvisninger til litteratur, herunder hjemmesider m.m.

For yderligere kan der henvises til kapitel om byggeskik og bygningstyper i det omtalte vadehavsatlas.

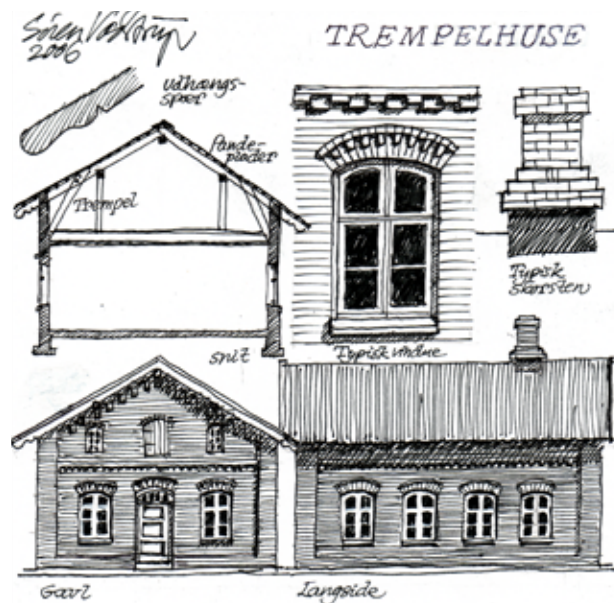
Med denne metode får man imidlertid ikke udpeget de konkrete bevaringsværdige bygninger i et område, en kommune eller en egn, men man fremmer måske i højere grad husejernes opmærksomhed over for netop deres hus og især den særlige hustype, som de ejer, herunder disse huses specielle og særligt interessante arkitektoniske og tekniske detaljer og elementer.

Før 1930 var der ofte markante regionale forskelle på byggeskikken og husenes arkitektoniske udtryk i de forskellige egne af landet. Håbet er, at den enkelte husejer herefter bliver interesseret i at passe huset på en måde, der ikke forringer disse arkitektoniske, tekniske og kulturhistoriske værdier.

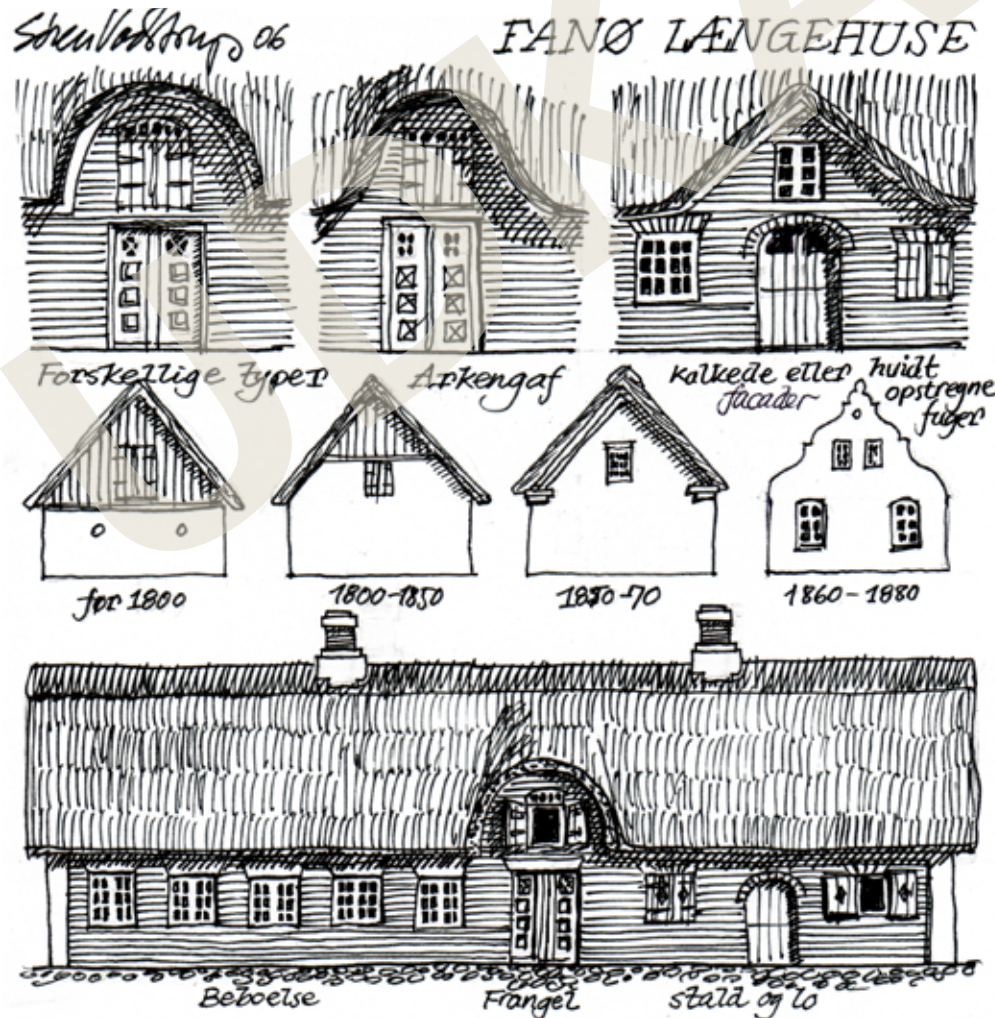
Beskrivelsen af typologierne vil indledningsvis indeholde en introduktion til begrebet værdisætning, der skal hjælpe den enkelte husejer med at blive opmærksom på de bevaringsværdier, som den konkrete hustype indeholder. På denne måde vil husejeren forhåbentlig få vakt en interesse for at passe på og evt. genetablere sådanne bevaringsværdier.

Bygningstypologimetoden har bl.a. været anvendt under navnet stilblade i forbindelse med udarbejdelsen af bevarende lokalplaner for nyere villaområder, f.eks. Hasseris ved Aalborg. Men mange bygninger i mere sammensatte, ældre byområder eller landsbyer, er ikke primært karakteriseret ved deres stilart, men deres bygningstype, f.eks. gadehuse, lænehuse, tre- eller firelængede gårde, kroggårde etc.

Da vi ikke har synderligt mange bygningstyper i Danmark (og de går igen mange steder), vil kommunerne evt. kunne, og efter aftale, genanvende tidligere udarbejdede bygningstypologier i en nabokommune, og tilrette disse til de lokale forhold. Det kunne eksempelvis dreje sig om bygninger i bedre byggeskik.



I Sønderjylland er mange stuehuse, gadehuse og villaer opført med den tyskinspirede trempelkonstruktion. I resten af Danmark er denne bygningstype mere sjælden. Foruden tremplen er typen karakteriseret af en lav taghældning og det udhængende tag. Det udhængende tag har oftest synlige og profilerede spær samt bjælkeender og vindsceder. Hovedparten af trempelbygningerne står i blank mur eller i en kombination af blank mur og pudsede blændinger. Murværket er sat i ensartede og hårdbrændte mursten i normalstens-format. Facaderne har ofte markeret sokkel og fremhævede hjørnelisener. Vinduerne har sålbænk og vinduesåbningerne er prydet af dekorative stik, der ofte er fremhævet med såkaldte bryn. Bygningstypologimetoden vil kunne anvendes til at få identificeret alle disse karaktertræk.



Ved bygningstypologimetoden identificerer man en typisk lokal bygningstype og fremstiller herefter en tegning, der viser bygningstypens karakteristiske træk og elementer, der er fysiske og som derved vil kunne reguleres i en lokalplan med et bevaringssigte. Kommunen vil supplerende med fordel kunne udarbejde en vejledningstekst til gavn for husejerne, så det nærmere fremgår, hvordan f.eks. nybyggeri og indpasning sker på en hensigtsmæssig måde med respekt for det oprindelige.

KIP-metoden

KIP står for Kulturhistorien I Planlægningen og er en metode udviklet af Skov- og Naturstyrelsen i 1997, mens amterne med regionplanlægningen havde ansvaret for kulturmiljøerne i det åbne land.

Metoden kan i dag bruges af kommunerne til at identificere og beskrive kulturhistoriske værdier i den landskabelige skala til brug for kommunens planlægning. Metoden kan imidlertid også anvendes i byområder, hvor en kortlægning af de kulturhistoriske interesser er en forudsætning for at kunne udpege de værdifulde kulturmiljøer i byerne såvel som i det åbne land.

KIP-metoden er beskrevet i publikationen *Kulturhistorien i planlægningen - udpegning af værdifulde kulturmiljøer i regionplanlægningen*.

KIP-metoden består overordnet af to faser. En fase 1, der vedrører kortlægning og beskrivelse af kulturhistoriske interesser. En fase 2, der vedrører udpegning, afgrænsning og prioritering af bevaringsværdige miljøer.

Kortlægning og beskrivelse af de kulturhistoriske interesser i området eller hele kommunen sker ved at indsamle kulturhistorisk viden gennem litteratur- og kortstudier, i centrale registre, hos de kulturhistoriske museer, på lokalarkiver samt gennem besigtigelser og feltundersøgelser.

I publikationen *De kulturhistoriske interesser i landskabet* er beskrevet vigtige kulturhistoriske grundelementer, der karakteriserer det danske landskab på forskellig vis. Det kan være den jordbrugs-mæssige udnyttelse af landskabet, der afspejles i landsbyer og enkeltgårde, hovedgårds-landskaber og husmandsudstyknings. Eller det kan være kystsamfundenes blandingsøkonomi, der afspejles i fiskerlejer og skipperbyer, ladepladser og færganlæg samt rekreative anlæg.

Det kan også være infrastrukturen, landindustri- og råstofmiljøer, industrialiseringens andelsanlæg og stationsbyer. I byerne kan det være forskellige slags bykvarterer, strøg, havneområder etc. Udviklingen følger hele tiden yderligere elementer til, f.eks. industrisamfundets fabrikker, velfærdsamfundets institutioner og boligbyggeri, tekniske anlæg etc.

Publikationen, som er udgivet af Skov- og Naturstyrelsen i 1997, er også en god vidensbank for mange af de emner, som nærværende vejledning behandler i kapitel 3, altså de bevaringsværdier, der særligt knytter sig til landskabet.

Til karakterisering af det førindustrielle landskabs kulturhistoriske hovedtræk kan man evt. anvende publikationen *Kulturhistorisk inddeling af landskabet*. Publikationen beskriver den regionale ressourceøkonomi og de næringsgeografiske forhold omkring år 1800.

I fase 2 foretager man en foreløbig udpegning af områder eller miljøer, der skal analyseres nærmere for at kunne afgrænse og prioritere kulturmiljøer. I denne fase indgår også overvejelser om, hvilke virkemidler der kan sikre de enkelte miljøer.



De kulturhistoriske værdier i den landskabelige skala omfatter naturligvis ikke en flok køer som disse, men udelukkende det landskab, de færdes i. Men uden køerne ville selve landskabet også komme til at se anderledes ud.

Landskabskaraktermetoden

Landskabskaraktermetoden (LKM) er en metode til at analysere landskabet uden for byerne. Metoden giver overblik over, hvilke områder vi skal passe særligt på, herunder hvilke landskabstræk vi kan bygge videre på. Metoden muliggør en ensartet vurdering af Danmarks landskaber – og kan med fordel anvendes af nabokommuner i fællesskab. Med metoden inddeles landskabet i karakteristiske områder. Inden for hvert område udpeges de steder, der er mest karakteristiske og oplevelsesrige, samt de steder, hvor der kan være behov for at styrke landskabskarakteren. Områderne kaldes landskabskarakterområder. Landskabskarakteren er det særlige udtryk, der skabes i samspillet mellem naturgrundlaget, arealanvendelsen og de rumlige-visuelle forhold. Det er landskabskarakteren, der får området til at skille sig ud fra andre.

Formålet med landskabskaraktermetoden er at få overblik over, hvilke landskaber der besidder en særlig bevaringsværdig karakter, og som vi dermed har et grundlag for at passe på, når det åbne land forandres. Analysens resultater kan således indgå i behandling af sager i det åbne land, herunder f.eks. i forbindelse med byudvikling, landzonetilladelser, udarbejdelse af forvaltningsplaner m.fl.

Man gennemfører LKM i fire forskellige faser:

- Kortlægning
- Vurdering
- Strategi
- Implementering

I fase 1 opdeles det pågældende landskab i landskabskarakterområder, og de kortlægges med fokus på tre kvalitetskriterier:

- Naturen (terræn, jordtyper etc.)
- Kulturen (byggeri, skov, landbrug etc.)
- Den rumlige og visuelle fremtoning

I fase 2 beskrives de enkelte delområder, og de vurderes ud fra en række parametre:

- Landskabets styrke (hvor tydeligt fremstår de karaktergivende landskabstræk?)
- Særlige visuelle oplevelsesmuligheder (er der f.eks. markante udsigter, en særlig arkitektur, kulturhistoriske mønstre eller historiske aftryk?)
- Tilstand (hvor intakt og uforstyrret er landskabet?)
- Sårbarhed (hvor påvirkeligt er landskabet over for ændringer?)

På baggrund af resultaterne fra fase 1 og 2 inddeles landskabskarakterområderne i fase 3 i en række zoner med strategiske mål. Til hver zone angives forslag til, hvordan de landskabelige interesser kan inddrages i planlægningen og forvaltningen af det åbne land. De strategiske landskabsmål er et udtryk for, hvilken udvikling der mest hensigtsmæssigt kan tage højde for landskabet. Udgangspunktet er, at særligt karakteristiske landskaber kan beskyttes og vedligeholdes, mens karaktersvage landskaber kan ændres.

Når den politiske behandling og afvejning med andre interessenter er gennemført, indarbejdes i fase 4 de landskabelige hensyn i kommuneplanlægningen og i vilkårene for den konkrete anvendelse af arealet. Det er vigtigt at få formidlet de landskabskarakterer og vigtige landskabstræk, som har betydning for et område og dets fremtid.



Typisk dansk landskabskarakter med kyster, skove, marker, enge.

Analyse- og værdisætningsmetoden

Analyse- og værdisætningsmetoden er en metode til analyse og værdisætning af byrum, bebyggelser og bygninger, som er udviklet og afprøvet i årene 2011-2014 på Kunstakademiets Arkitektskole. Metoden er i vejledningen særligt tilpasset lokalplanen som styrende redskab til at sikre de bevaringsværdige helheder og enkeltelementer, hvorfor den bl.a. forholder sig til "øvrige forhold", som dækker over alt det øvrige, der kan være væsentligt at fastholde til sikring af et samlet bevaringsværdigt miljø. Det være sig det ubebyggede og landskabstræk, herunder samspillet mellem det bebyggede og det ubebyggede, samt enkeltelementer, som kan være et bevaringsværdigt træ/beplantning, en særlig belægning, jernbanesveller, en gammel brandhane m.fl.

Analyse og værdisætning af byrum, bebyggelser, bygninger samt øvrige forhold indeholder til forskel fra andre metoder en værdisætning, dvs. en kort konkluderende opsummering af byrummets, bebyggelsens og/eller bygningens bærende bevaringsværdier, herunder de øvrige forhold, der med sin karakter bidrager til at understøtte miljøet som bevaringsværdigt.

Værdisætningen bliver derved en vigtig forudsætning for håndtering af alle indgreb i den overordnede struktur og på enkeltbyggningsniveau, herunder f.eks. ved indpasning af nybyggeri i en eksisterende by- eller bebyggelsesmæssig struktur. Men værdisætningen vil også kunne pege på og skabe bevidsthed om den bærende bevaringsværdi, som kan ligge i samspillet mellem spredte, fritliggende bebyggelser og enkeltbygninger og strukturen i landskabet ude i det åbne land.

Analyse- og værdisætningsmetoden er derfor velegnet som enkeltmetode til at håndtere både de bærende bevaringsværdige strukturer og helheder samt til udpegning af bevaringsværdier på bebyggelses- og bygningsniveau, men også

udpegning af bevaringsværdige landskabstræk, beplantninger og enkeltræer m.fl. Dette er en væsentlig pointe, da bevaringsværdige bebyggelser, bygninger og andre enkeltelementer typisk indgår i en større struktur (f.eks. en bymæssig struktur med et særligt gadeforløb, pladsdannelser, grønne og blå træk m.v.), som ikke kan, og ikke bør, ses løst fra hinanden, når det drejer sig om at identificere det karaktergivende og særligt stedsspecifikke – og dermed det, som typisk kendetegner det bevaringsværdige.

Da metoden således muliggør en identifikation og håndtering af både bevaringsværdier på det strukturelle niveau samt på bebyggelses- og bygningsniveau, og samspillet herimellem, er den et godt udgangspunkt for igangsætning af en planlægning, som kan styre en udvikling uden samtidig at kompromittere bevaringsværdierne.

Metoden går grundlæggende ud på at skaffe overblik over:

- Hvorfor byrummet/bebyggelsen/bygningen/ øvrige forhold er noget særligt?
- Hvor de væsentligste arkitektoniske og tekniske styrker og svagheder ligger?
- Hvad de bærende bevaringsværdier består af?
- Hvordan byrummet/bebyggelsen/bygningen/ øvrige forhold bør behandles for at fastholde de bærende bevaringsværdier?

En analyse og værdisætning af byrum, bebyggelser og bygninger samt øvrige forhold vil også kunne anvendes i de tilfælde, hvor de bærende bevaringsværdier over tid er mistet. Metoden kan i de tilfælde være et nyttigt redskab til at sætte fokus på en genopretning og forbedring af de arkitektoniske kvaliteter og bærende bevaringsværdier. Fokus i nærværende vejledning er imidlertid på eksisterende bærende bevaringsværdier.

En analyse og værdisætning af byrum, bebyggelser og bygninger samt øvrige forhold består overordnet af tre elementer:

1. En bevidst forenklet, overskuelig og operationel metode til at analysere og værdisætte ud fra et systematisk grundlag, der giver svaret på: Hvad bør bevares? Hvad kan evt. fjernes? Hvor kan der videreudvikles, om-, til- eller nybygges m.v.? Alt sammen med henblik på en kortlægning og værdisætning af de bærende bevaringsværdier. Baggrunden for metoden er ikke mindst, at man med kendskab til byrummet, bebyggelsen, bygningen samt øvrige forhold opnår den bedste forudsætning for at foretage indgreb – det kunne f.eks. være som led i omdannelsen og udviklingen af et historisk havneområde.

2. Konkrete anbefalinger og principper, der dels går ud på at fastlægge de mulige og bevaringsmæssigt mindst skæmmende indgreb i byrummet, bebyggelsen eller bygningen, dels beskriver de overordnede principper, som alle indgreb bør underordne sig. Dette gælder f.eks. ved tilbygninger, nybyggeri og andre større ændringer. Alt sammen for på et oplyst grundlag at kunne tage stilling til en fastholdelse af de bærende bevaringsværdier og dermed karakteren og det særligt stedsspecifikke i et givent miljø, når indgreb, f.eks. forud for en kommende omdannelse, påtænkes.

3. Inddragelse af den nyeste viden om de særlige præparater, materialer og metoder, herunder reparationsmetoder, som typisk er de mest hensigtsmæssige for ældre byrum, bebyggelser eller bygninger. Noget af dette kan typisk ikke reguleres i en lokalplan, men der vil kunne udarbejdes en vejledning eller stilblade i tilknytning til lokalplanen. Dette kan være relevant, fordi såkaldte klassiske præparater og materialer, som svarer til en bygnings alder, kan medvirke til at fremhæve bygningens særlige karakter og autenticitet. Samtidig vil der typisk på lidt længere sigt være økonomisk og miljømæssigt gavnlige effekter ved at anvende sådanne klassiske præparater og materialer.

Den konkrete fremgangsmåde ved værdisætningen, herunder hvad der særligt bør fokuseres på mht. indgreb, afhænger nærmere af det niveau, som analysen skal være genstand for. Det vil sige, at tilgangen til analysen kan justeres. Er der tale om en analyse og værdisætning af strukturen (f.eks. på byrumsniveau) og de elementer, der særligt understøtter strukturen? Eller er der tale

om en analyse og værdisætning, som alene er målrettet en udpegning af bevaringsværdige bygninger inden for kommunegrænsen?

Fremadrettet i vejledningen vil analyse- og værdisætningsmetoden være tilpasset de enkelte emneområder (f.eks. landsbyens, stationsbyens eller de historiske bykerners bærende bevaringsværdier), men her vil vi fremhæve en overordnet analytisk-metodisk tilgang med henblik på at anskueliggøre fremgangsmåden på henholdsvis det strukturelle niveau såvel som på bygningsniveauet.

STRUKTURNIVEAU

Fremgangsmåden er indledningsvist at foretage en overordnet beskrivelse og identifikation af den struktur (evt. på byrumsniveau), der ønskes vurderet og kortlagt, som afsæt for den efterfølgende analyse, der består af en historisk, teknisk og arkitektonisk del. Analysen er udgangspunktet for en værdisætning (konklusion) af de bærende bevaringsværdier i den undersøgte struktur/miljø. Værdisætningen skaber dermed gode forudsætninger for på et oplyst grundlag at udarbejde en lokalplan, der præcist kan tage hånd om og regulere de bærende bevaringsværdier, som analysen har fremdraget for det undersøgte og kortlagte område, idet værdisætningen netop har indkredset disse. Den overordnede beskrivelse og identifikation vedrører:

- Navn, afgrænsning, gadenavne, alder, bevaringsstatus, dato, registrator etc.
- Arkivgennemgang/undersøgelse (bl.a. eksisterende tegninger, planmæssige forhold m.fl.). Andre kilder og evt. supplerende opmålinger etc.
- Kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den struktur/miljø, som skal analyseres og værdisættes, herunder øvrige forhold, så den ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser.

Strukturen analyseres efterfølgende ud fra følgende 3 emner (historisk, teknisk og arkitektonisk), som er inddelt i en række underemner. Analysen foretages konsekvent i den nævnte rækkefølge:

Historisk analyse

- Byens (gælder alle bymæssigheder, f.eks. landsby, stationsby, købstad, forstad m.fl.) historiske og kulturhistoriske udvikling
- Markante bygninger og øvrige enkeltelementer af historisk og kulturhistorisk betydning

- Ved byområder ved havnen også selve havnens kulturhistorie og udvikling
- Jernbanen, gasværk, vandtårn, elektricitetsværk, anden industri, andre karakterfulde elementer etc.
- Sportshal, svømmehal, fodboldstadion, biograf, andre kulturinstitutioner og andre karakterfulde elementer etc.
- Øvrige forhold

Teknisk analyse

- Byplanen, f.eks. placering af boligområder i forhold til bycenterets forretninger, skoler i forhold til boliger etc.
- De trafikale og samfærdselsmæssige men også terrænforhold i relation til gadenet og rumlighed etc.
- Trafikintensitet, forurening (støj, luft etc.) registreres på et eller flere kort
- Øvrige forhold

Arkitektonisk analyse

- Byplanen, dvs. den overordnede plan for bymæssigheden, herunder infrastruktur, grøn struktur, blå struktur etc.
- Bebyggelser, herunder gadehuse, tæthed, samlede helheder
- Husenes facader, herunder byggematerialer, stoflighed & farver, relief, rytme & accentuering, symmetri, hierarki & prestige, facadedekorationer, forretningsvinduer, skilte, markiser & lysreklamer m.fl.
- Rumdannelser, herunder markante rumdannelser, pladser, øvrige rumligheder m.fl.
- Øvrige forhold, herunder øvrige karakterfulde elementer

Værdisætning

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. forhold, der lader sig regulere via lokalplanlægning, og der skal samtidig være en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor disse er så vigtige, at de fremstår som bærende bevaringsværdier.

De bærende bevaringsværdier suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter de bærende bevaringsværdier. Disse beskrives kort og enkelt og illustreres eventuelt med fotografier eller tegninger. Den begrundede forklaring i værdisætningen gør det klart, hvad der er væsentligt at medtage i en videre planlægningsproces til at anskueliggøre, hvordan miljøets særlige karakter

kan fastholdes. Derved anskueliggør værdisætningen også, hvordan en lokalplan vil kunne styre en udvikling, f.eks. under hvilke forudsætninger en udvikling kan finde sted, uden at stedets særlige karakter og de stedsspecifikke kvaliteter kompromitteres.

Som en konklusion på værdisætningen kan denne munde ud i en opdeling i:

- Umistelige strukturer eller elementer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende strukturer eller elementer, der kan nedrives/fjernes
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Alle indgreb, små eller store, bør bygge på en metodisk analyse og værdisætning
- Bevar så meget som muligt af de oprindelige strukturer, elementer og materialer
- Nye elementer og materialer bør respektere og harmonere med de eksisterende
- Benyt byggematerialer, konstruktioner og håndværksmetoder, der passer til bygningen/bebyggelsen
- Bevar eller evt. genskab bygningens/bebyggelsens arkitektoniske helhed
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Fjernede/manglende strukturer eller elementer, der evt. kan reableres

KOBLING

Sideløbende med, at de bærende bevaringsværdier analyseres og værdisættes på det strukturelle niveau, vil det ofte være nødvendigt at udpege og værdisætte de enkelte bevaringsværdige bygninger og andre enkeltelementer.

Væsentligheden består i, at de enkelte bevaringsværdige bygninger og øvrige elementer medvirker til at understøtte karakteren i den overordnede bevaringsværdige struktur. De enkelte bevaringsværdige bygninger beliggende på torvepladsen i en historisk bykerne er eksempelvis væsentlige at bevare, ganske enkelt fordi de udgør et afgørende element i det samlede bymiljøes karakter. Men det kunne også dreje sig om et enkelt bevaringsværdigt træ, som giver en særlig karakter til et landskabsrum, og som dermed vil kunne bidrage til at sikre det samlede bevaringsværdige miljø, f.eks. i forbindelse med en landsby. Der er i den forstand tale om en synergi mellem den enkelte bygning/det enkelte element og den overordnede struktur.

En analyse og værdisætning af strukturelle forhold bør derfor kombineres med en analyse og værdisætning af de enkelte bygninger og andre enkelt-elementer, ganske enkelt fordi den enkelte bygning eller det enkelte element understøtter den overordnede struktur og vice versa. I de tilfælde, hvor en bevaringsværdig bygning ikke indgår som et element i en overordnet bevaringsværdig struktur, vil det være tilstrækkeligt alene at anvende metoden, der adresserer bygningsniveauet, eller evt. anvende en anden metode, f.eks. bygningstypologimetoden.

BYGNINGSNIVEAU

Fremgangsmåden er indledningsvist at foretage en overordnet beskrivelse og identifikation af de bygninger, der ønskes kortlagt, som afsæt for den efterfølgende analyse, som består af en historisk, teknisk og arkitektonisk del. Analysen er udgangspunktet for en værdisætning af de bærende bevaringsværdier i de undersøgte bygninger. Når værdisætningen foreligger, er der skabt et godt udgangspunkt for at udarbejde en lokalplan, der præcist kan tage hånd om de bærende bevaringsværdier på bygningsniveau, idet værdisætningen netop har indkredset disse. Den overordnede beskrivelse og identifikation vedrører:

- Adresse, byggeår, arkitekt, ombygninger/tilbygninger, kort om materialer og konstruktioner, plangrundlag, bevaringsstatus (evt. SAVE-værdi), arkivalier, dato, registrator m.v.
- Arkivgennemgang/undersøgelse (bl.a. eksisterende tegninger og planmæssige forhold). Andre kilder. Evt. supplerende opmåling (f.eks. nødvendigt tegningsgrundlag for undersøgelsen og et eventuelt projekt) m.v.
- Kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den by, bebyggelse, landsby eller anden bymæssig struktur, som bygningen indgår i. Bygningen skal ikke ses løsrevet fra sine omgivelser, særligt ikke de nære. Bygningen, herunder dens omgivelser, analyseres udvendigt.

Bygningen/elementet analyseres efterfølgende ud fra følgende 3 emner (historisk, teknisk og arkitektonisk), som er inddelt i en række underemner. Analysen foretages konsekvent i den nævnte rækkefølge:

Historisk analyse

- Bygningshistorisk analyse, herunder historiske registreringer på stedet af husets historiske udvikling, suppleret af gamle billeder, ældre bygningstegninger og nye, aktuelle opmålinger samt rekonstruktionstegninger m.v.
- Kulturhistorisk analyse, herunder registrering af spor efter husets oprindelige formål og senere anvendelser. Personalhistorie. Endvidere slid og patina m.v.
- Antikvarisk analyse, herunder registrering af de oprindelige, bevarede dele, bygningsstrukturer eller -elementer fra husets opførelse og senere perioder m.v.
- Øvrige forhold

Teknisk analyse

- Teknisk tilstand, herunder registrering af bygningens konstruktionsmæssige og byggetekniske tilstand m.v.
- Fugtproblemer
- Energiforhold
- Øvrige forhold



Den tekniske tilstand af dette bindingsværk ses tydeligt, men det var stort set lige så tydeligt at se gennem de store afskalninger, buler og revner, der var synlige før afhugningen af cementreparationerne.

Arkitektonisk analyse

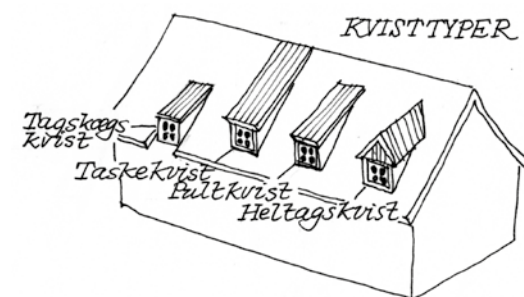
- Bygningskroppen, herunder facadeudtrykket, facadedetaljer, vinduer og døre
- Husets omgivelser og arkitektoniske indpasning i landskabet eller bygningsmiljøet/helheden
- Øvrige forhold
- Evt. husets interiører, herunder indretning og funktion (kan ikke reguleres i en lokalplan, så kun relevant i de tilfælde, hvor bygningens indre afspejler sig klart i det ydre)

Værdisætning

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Disse beskrives forholdsvis kort og enkelt og illustreres eventuelt med fotografier og tegninger. Værdisætningen giver en begrundet forklaring på, hvorfor de påpegede elementer er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne og disses sårbarhed over for ændringer. Det gælder også ikke mindst de særligt stedsspecifikke arkitektoniske træk, byggetekniske eller funktionelle forhold m.fl.

Som en konklusion på værdisætningen kan denne munde ud i en opdeling i:

- Umistelige bygningsstrukturer, -rum og -dele, der bør bevares, vedligeholdes og evt. repareres (reparation)
- Skæmmende bygningsstrukturer, -rum og -dele, der kan fjernes (subtraktion)
- Bygningsstrukturer, -rum og -dele, der kan ombygges og transformeres (transformation)
- Nye bygningsstrukturer, -rum og -dele, der kan tilføjes (addition)
- Fjernede eller udskiftede bygningsstrukturer, -rum og -dele, der evt. kan rekonstrueres (rekonstruktion)
- Alle indgreb, små eller store, bør bygge på en metodisk analyse og værdisætning
- Bevar så meget som muligt af de oprindelige strukturer, elementer og materialer
- Nye materialer og elementer bør respektere og harmonere med de eksisterende
- Benyt de klassiske byggematerialer, konstruktioner og håndværksmetoder, der passer til bygningen
- Bevar eller genskab bygningens arkitektoniske helhed – både samlet, i detaljen og i forhold til omgivelserne



Eksempel på oplysning, inspiration og vejledning i udformning af tagkviste.



Hvordan tilpasser og omdanner man et gammelt fyrtårn? Analyse- og værdisætningsmetoden vil kunne bruges som led i en sådan omdannelse, da den kan udpege de bærende bevaringsværdier i det eksisterende og så omdanne og tilpasse herudfra.

LOKALPLANEN OG DET STEDSSPECIFIKKE

Når analysen og værdisætningen af de bærende bevaringsværdier på strukturelt plan såvel som på bygningsniveau er tilvejebragt, er der skabt gode forudsætninger for på et oplyst grundlag at tage hånd om og regulere det område, som analysen har været genstand for, gennem lokalplanlægningen. Ved at adressere de bærende bevaringsværdier i en lokalplan vil det således være muligt at styre en udvikling inden for lokalplanområdet på en sådan måde, at de bærende bevaringsværdier ikke kompromitteres.

Da analyse- og værdisætningsmetoden, særligt gennem sin værdisætningsdel, er specielt udviklet til at indkredse de områder, hvor en bymæssig struktur eller bygning har en særlig historisk, teknisk og arkitektonisk identitet, der er specifik for stedet, er denne metode et godt udgangspunkt for såvel bevaringstiltag som udformning og indpasning af nybyggeri og anden ny udvikling på stedet.

Hvis en bymæssig struktur, en bebyggelse eller bygning står foran en større omdannelse og udvikling, er analyse- og værdisætningsmetoden et velegnet redskab til at sikre, at de særlige stedsspecifikke kvaliteter og bærende bevaringsværdier bliver identificeret og udpeget, hvorved det vil være muligt at sikre, at disse ikke går tabt i en sådan omdannelsesproces. Det kunne f.eks. gælde omdannelse og nyudvikling af en funktionstømt havn. Men det kunne også gælde den



Der kan sættes spørgsmålstegn ved, om nybyggeri af denne karakter understøtter det særligt stedsspecifikke? Analyse- og værdisætningsmetoden vil kunne anskueliggøre, hvordan indpasning af nybyggeri vil kunne ske i forbindelse med en omdannelsesproces, hvorved det særligt stedsspecifikke vil kunne træde frem og være med til at definere nybyggeriet.

situation, hvor bevaringsværdierne ønskes fastholdt i f.eks. en lands- eller stationsby som led i den lokale kulturarvsfortælling om stedet, som det kommer til udtryk i det bebyggede miljø. Analysen og værdisætningen kan således være med til at sikre, at det stedsspecifikke potentiale som karakteriseret ved bebyggede strukturer og enkeltelementer dels bevares og genbruges i forbindelse med et kommende omdannelsesprojekt, dels indgår som en strategisk rettesnor og ressource for selve omdannelsen og nybyggeriet.

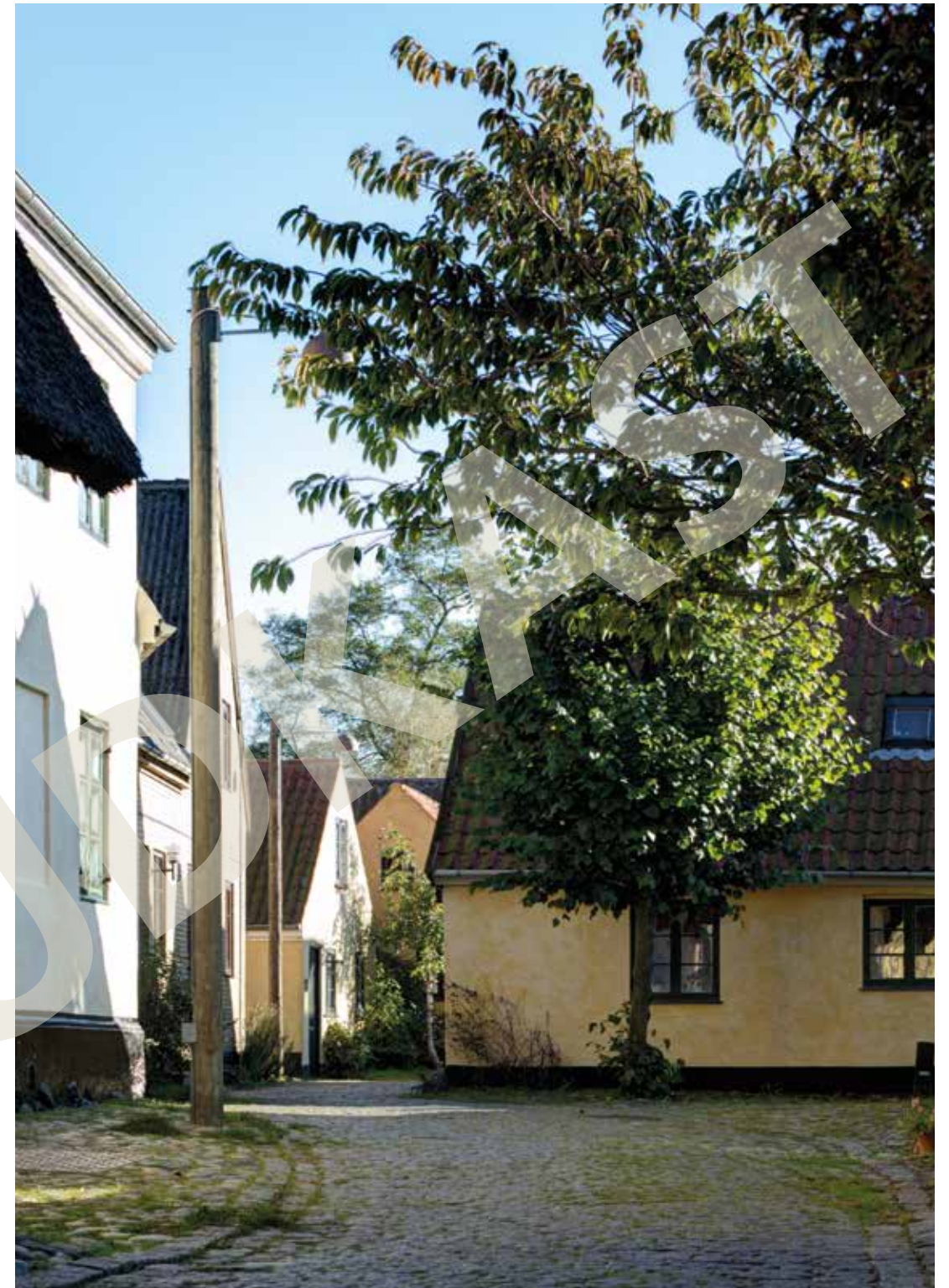
Det er ikke et sjældent syn, at de nybyggerier, der skyder op i de gamle byområder, i princippet kunne ligge hvor som helst, dvs. at de ikke har nogen historisk-arkitektonisk tilknytning til stedet. Islands Brygge i København er omvendt et eksempel på en byudvikling og -omdannelse til en ny anvendelse af et tidligere havneindustriområde, hvor karakteren af de stedsspecifikke træk er fastholdt ved at genbruge tidligere silo- og fabriksbygninger, bevare belægninger med jernbanesveller m.v. Men der findes også mange andre gode eksempler fra det ganske land på, at det stedsspecifikke, og dermed den lokale kulturarvsfortælling, er bevaret og nyudviklet i en transformationsproces.

Alle vores historiske byområder og bymæssige strukturer rummer forskellige lokale karaktertræk, så ud fra det perspektiv er det muligt at dyrke og skabe en mere original, varieret og stedsspecifik ny udvikling. Ved hjælp af en analyse og værdisætning af det eksisterende, foretaget før eventuelle indgreb, og ved at lade de analyserede resultater

indgå i præmisserne for nybyggeriet, er det muligt at opnå en historisk-arkitektonisk harmoni mellem det bevarede og det nyudviklede, frem for en kunstig adskillelse og modsætning – til gavn for fastholdelsen af et spændende og autentisk miljø.

Det handler i den sammenhæng om at bevare det bedste af det eksisterende byggeri, eventuelt fjerne det ringeste og tilføje noget nyt, der respekterer, indpasser sig til og harmonerer med det bedste af det eksisterende. Derved påvirker stedet omdannelsesprocessen lige så meget som omdannelsesprocessen påvirker stedet. Alt for ofte sker dette uden anvendelse af en systematisk metode til at analysere stedets historiske, tekniske og arkitektoniske kvaliteter og særpræg, som er så afgørende for at skabe en fælles forståelse for den særlige og stedsspecifikke karakter og identitet.

Derfor danner værdisætningen udgangspunktet for anbefalinger til, hvad der bør adresseres i en lokalplan, herunder hvordan lokalplanen kan skrues sammen, således at udvikling kan finde sted under hensyntagen til de særligt stedsspecifikke bærende bevaringsværdier. Kommunerne kan dermed gennem lokalplanlægningen forløse den værdi og det potentiale (også økonomisk), der ligger i den stedsspecifikke karakter og den lokale kulturarvsfortælling.



Dragør. Et bevaringsværdigt miljø, hvor samspillet mellem husene og den brostensbelagte, snoede gadestruktur kan fremhæves som særligt karaktergivende. Men også det enkelte træ kan være bevaringsværdigt, da det er med til at understøtte karakteren og atmosfæren i miljøet. Analyse og værdisætningsmetoden vil kunne indkredse de bærende bevaringsværdige strukturer og enkeltelementer - til gavn for en fastholdelse af det stedsspecifikke.

BEVARINGSVÆRDIER PÅ LANDET

Bebyggede strukturer og bygninger uden for byerne kan have flere forskellige former.

Der kan være tale om spredte bygninger i landskabet, f.eks. enkeltgårde eller husmandssteder, spredte bebyggelser bestående af mindre klynger af huse som eksempelvis husmandsudstyknings m.fl.

Der kan også være tale om større samlinger af bygninger i f.eks. landsbyer, fiskerlejer, stationsbyer, herregårds- eller industrianlæg. Industrianlæg i det åbne land er imidlertid fravalgt her. I stedet er valgt en gennemgang af industrianlæg under kapitlet om byernes bevaringsværdier. Industrianlæg på landet kræver ikke en særlig metodisk tilgang. Endelig kan der være tale om udstykkede eller ikke udstykkede sommerhusområder.

Endvidere findes der langs de danske kyster mange små kystkulturmiljøer bestående af naturhavne eller andre småhavne med tilhørende bygninger, som typisk kommer til udtryk i form af små træskure med enkelte murede huse.

Bebyggede strukturer og bygninger uden for byerne kan ofte ikke ses uden den kontekst, de indgår i, dvs. det omkringliggende landskab, det opdyrkede eller uopdyrkede, inklusive skove, søer og kyststrækninger.

Til kortlægning og vurdering af de historiske, tekniske og arkitektoniske kvaliteter i de bebyggede strukturer og bygninger uden for byerne anvendes analyse- og værdisætningsmetoden, jf. afsnittet herom i metodekapitlet. Metoden er enkel, tilstrækkeligt dækkende og operativ, og den indeholder en værdisætningsdel, der anskueliggør de bærende bevaringsværdier og stedsspecifikke kvaliteter. Metoden rummer både en strukturel tilgang og en tilgang til håndtering af enkeltelementer (f.eks. den enkelte bygning) og er derfor et godt udgangspunkt for udarbejdelsen af en lokalplan med et bevaringssigte.



Fritliggende bebyggelser i landskabet

De fritliggende bebyggelser i landskabet kan bestå af spredte bygninger, f.eks. enkeltgårde, husmandssteder eller andre enkeltbygninger.

Eller det kan være spredte bebyggelser bestående af mindre klynger af huse, eksempelvis husmandsudstyknings. De mere eller mindre fritliggende husmandsudstyknings/husmandskolonier, der i tid strækker sig fra 1500-tallet og frem til 1930'erne, er i nærværende vejledning behandlet under landsbyernes bevaringsværdier, jf. kapitlet herom.

Endelig kan det være herregårde med tilhørende anlæg.

Ved bygningsmæssige eller landskabsmæssige indgreb i disse bebyggelser er det en stor fordel for en kvalificeret planlægning for dem, at man kender og har vurderet de historiske, de fysiske/landskabelige og de arkitektoniske forhold og forudsætninger på baggrund af en metodisk systematik, som her er opstillet.

De danske herregårde er kun behandlet ganske overordnet i vejledningen, da de har en uhyre omfattende og meget forskelligartet kulturhistorie, teknisk baggrund og arkitektur. Der henvises i stedet til den omfattende litteratur, der findes om de fleste herregårde.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for fritliggende bebyggelser i landskabet, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning af metoden.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter

iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser samt indtegning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis udarbejdes en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den bygning, bebyggelse og/eller større struktur, som skal analyseres og værdisættes, så objektet ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er således selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

De historiske forhold vedrører bebyggelsernes opførelsestidspunkt, men også baggrunden for denne samt bebyggelsens historiske udvikling senere hen. Disse kan klarlægges arkivalsk, måske via et lokalhistorisk arkiv, det lokale museum, gennem historiske beretninger, kort, tegninger, fotografier m.m. Men meget kan også aflæses direkte i bygningerne, f.eks. gennem bygningernes stilart, byggemåde, oprindelig og senere indretning, ombygninger samt slid og patina.



Mange af de udflyttede gårde er bygget i en lille lavning i terrænet, fordi der er mulighed for at hente vand op fra en brønd, og fordi der er læ til bygninger og haven. Udsigten til landskabet betød mindre.



Søllestedgaard. En fritliggende bebyggelse i landskabet. Udpeget som værdifuldt kulturmiljø i kommuneplanen og siden 2014 omfattet af en bevarende lokalplan, der muliggør udvikling af stedet under hensyntagen til bevaringsværdierne i miljøet.

Kulturhistorien

De kulturhistoriske forudsætninger er også bestemmende for bygningernes placering i landskabet og deres konkrete placering i terrænet, f.eks. i forhold til marker og markskel, på en skråning, i en lavning eller med havudsigt eller bag skærmende klitter. Stuehusene til de vestjyske klitgårde på Holmsland Klit er således helt typisk orienteret mod øst (for at skærme af for vestenvinden). Tættere på Ringkøbing, længere inde i landet, er stuehusene derimod typisk orienteret mod syd.

Med til kulturhistorien for de spredte bebyggelser og bygninger på landet hører bearbejdningen af terrænet og landskabet i tilknytning til bebyggelsen, herunder haver, beplantninger eller områder friholdt for beplantning. Det kan også være herregårdenes voldgrave eller jernbanespor, der er ført ind til industrianlæg. Endvidere veje, gærder, stendiger, hegn og andre anlæg, som f.eks. elmaster.

Vandløb og kystlinjernes forløb er også med til at definere landskabet og bærer en vigtig kulturhistorisk fortælling.

Den historiske analyses omfang skal vægtes efter opgavens karakter. Er opgaven en større kortlægning af et område eller en større helhed, betyder de historiske forudsætninger meget. Er analysen derimod mere specifikt rettet mod for eksempel placeringen og indpasningen af et nybyggeri, vil det typisk være tilstrækkeligt med et mere overordnet kendskab til de kulturhistoriske forhold.

Det vil i de fleste tilfælde være hensigtsmæssigt at lade den historiske analyse resultere i et kort eller i en tegning, hvor de historiske forhold belyses, eftersom de rumlige forhold typisk er lettere at overskue illustrativt frem for på skrift.

TEKNISK ANALYSE

Her er der enkelt sagt tale om at analysere de landskabsmæssige og topografiske forhold i relation til placering af bebyggede strukturer og bygninger heri. Landskabets udformning har stor betydning for, hvor de enkelte bygninger eller grupper af bygninger er placeret i landskabet, herunder også ofte, hvordan bygningerne er udformet. Der skelnes mellem det mere naturprægede kontra det mere udprægede kulturskabte landskab i form af marker, vejføringer etc. For begges vedkommende kan man beskrive den rumlige og visuelle fremtoning generelt, herunder landskabsrummets og enkeltlementernes skala.

Analysen kan lede frem til en beskrivelse af:

- Landskabets styrke, herunder hvor tydeligt fremstår de karaktergivende landskabstræk?
- Særlige visuelle oplevelsesmuligheder, herunder er der f.eks. markante udsigter, en særlig arkitektur, kulturhistoriske strukturer og mønstre eller historiske aftryk i øvrigt?
- Tilstand, herunder hvor intakt og uforstyrret er landskabet i forhold til nyere ændringer?
- Sårbarhed, herunder hvor påvirkeligt er landskabet over for ændringer?

Landbrugslandskabet

I Danmark er landbrugslandskabet langt det mest fremherskende. Overalt ser man spor i landskabet efter dyrkning og drift af agerjorden, herunder landbrugsbygninger, markhuse, husmandssteder, hegn, diger osv. Sporene efter udskiftningen af landsbyerne i årene 1790-1810 (i form af stjerne-, blok- eller de mere sjældne parallel- eller kamudskiftninger) ses endnu tydeligt mange steder.

De tilhørende vejforløb mellem landsbyerne og byerne m.v., herunder særlige vejtyper som hulveje, dæmningsveje, gamle broer og hærveje, hører til de ældste kulturspor i landskabet, selv om det mange steder er ændret via udretninger og nyanlæg.

Enkelte steder kan man se spor efter nedlagte landsbyer, der er opslugt af en herregård, så kun kirken står tilbage, f.eks. Bavelse ved Tystrup Sø og Gunderslevholm ved Suså.

Herregårdslandskabet

Herregårdslandskabet adskiller sig markant fra landskabet omkring landsbyerne. Omkring herregårdene ses store, sammenhængende markenheder, store skovarealer og ligeledes store engdrag.

Som led i landboreformerne omkring 1788 blev der anlagt små husmandskolonier med 5-10 husmandssteder, enten i forbindelse med landsbyerne eller i kanten af herregårdsjorderne, hvor denne var ringest. Husmændene skulle udføre arbejde for godserne og landsbyerne, og ejendommene måtte derfor ikke være så store, at husmændene kunne brødføde sig selv.

Sten- og jorddiger

Ved analysen og værdisætningen af spredte, fritliggende bebyggelser eller bygninger i landskabet bør man rette en særlig opmærksomhed mod de gamle sten- og jorddiger i landskabet. Sten- og jorddigerne er en væsentlig del af fortællingen om landbrugslandets udvikling og udgør samtidigt væsentlige økologiske forbindelser i det opdyrkede landskab. En del af jord- og stendigerne er gamle hegninger og markeringer af skel og ejendom i landskabet.

Digerne er beskyttede og reguleres efter museumslovens kapitel 8 a. Beskyttelsen skyldes bl.a., at digerne står som et vidnesbyrd om Danmarks administrative inddeling og landbrugets historie, om driften i marken, beskatnings- og ejerforhold osv., og de bidrager derfor med deres fysiske tilstedeværelse til at fortælle denne kulturhistorie. Digerne er imidlertid også vigtige levesteder og spredningsveje for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab.

Der kan læses mere om beskyttede sten- og jorddiger i *Vejledning om beskyttede sten- og jorddiger*.

Øvrige forhold

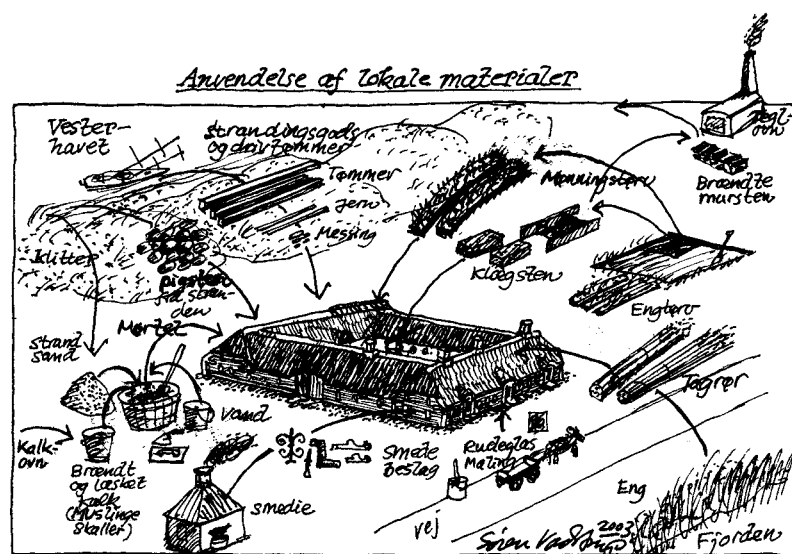
Til at fortælle om og definere kulturlandskabets udseende hører også forskellige nuværende og tidligere råstofudnyttelser, såsom ler-, sand-, grus-, kalk- og stengrave, tørvemoser m.m. Der udarbejdes i den tekniske analyse også en vurdering af bygningernes tilstand og anvendelighed.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Ved en arkitektonisk analyse af spredte bebyggelser og bygninger på landet bør man kigge på de karakterskabende og dominerende træk i landskabet, bygningernes arkitektoniske til- og indpasning heri, samt de arkitektoniske træk ved bygningsmassen.

Ud fra et kendskab til området eller landsdelen som helhed er det også målet med den arkitektoniske analyse, at den bidrager til at identificere, hvad der er særligt lokalt, som kan være særlige lokale byggeskikke, men det kan også gælde en særlig lokal måde at placere bebyggelsen i landskabet på.

Den arkitektoniske analyse foretages af helheden i bebyggelsen for på den baggrund at skabe overblik over elementer, der bidrager til den stedspecifikke karakter, herunder hvilke elementer der i mindre grad gør det. Det kan med fordel illustreres med en analyserende tegning, der også redegør for bebyggelsens placering i landskabet, landskabets topografi og højdekurver, vigtige ud- og indkig samt andre særlige forhold. Beplantninger, der styrker den arkitektoniske oplevelse, bør medtages i analysen.

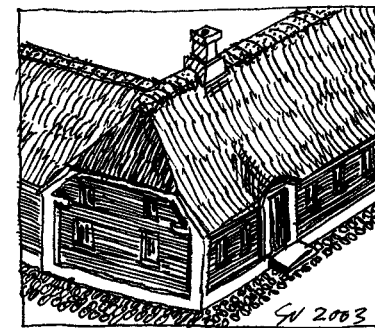


Den vestjyske klitgård. Teknisk analyse af husets materialer. Elementer, der kan indgå i overvejelserne vedrørende nybyggeri på stedet. Ikke at man skal kopiere disse, men kendskabet kan være en vigtig inspirationskilde.

Vedligeholdelse af klitgårdenes tag og fag

Stråtaget:

- Form og mønstring med ca. 10-30 års mellemrum
- Inddækninger ved skorstene skal altid være tætte
- Taget skal være lukket ved murkronen
- Der må ikke være skader efter fugle og dyr



Grundmurede facader:

- Hold fagerne intakte
- Facadefremspring skal være tætte og uden reurer
- Dette gælder bl.a. vindues sølvbrænde
- Søjleens overfladebehandling skal være helt diffusjonsåben
- Evt. søjlebeurer registreres og støttes
- Røstens beklædningen skal være intakt

Skorstene

- Skal gøres efter og efterfuges og nykalkes hvert 5-10. år

Vinduerne:

- Kitten på de vandrette tilfaser skal slutte helt tæt til rudeglasset
- Alle flader skal have en dækkende maling
- Alle vandrette bundfæle skal have tald tude
- Fagerne mod murværket skal være af mørtel

Kalkede kløgstensmure

- Alt nedfaldent puds og kalkning skal straks repareres. Bør ikke i frostvejr
- Løs puds og kalkning skal straks, mættel del fjernes af sig selv

Den vestjyske klitgård. Analyse af arkitekturens ydre kendetegn. Det er vigtigt at kende disse, også hvis man vil bygge nyt med et andet arkitektonisk udtryk.

Bygningstyper

De fritliggende gårde og huse, store som små, kan indeholde arkitektoniske træk og relationer til det omgivende landskab, der gør dem særligt bevaringsværdige.

Der foretages derfor en typologisering af de forskellige bygningstyper, der findes i området. Denne omfatter bygningens ydre kendetegn, bl.a. dens materialer og byggeteknik, samt farver, men den omfatter også bygningernes former og retning, som resultat af fysiske overvejelser på stedet, bl.a. udsigt, dyrkningsmæssige forhold, men også påvirkninger fra elementernes rasen i form af vind m.v.

I bogen Skjulte skatte i grænselandet - dansk bygningsarv i Slesvig og Holsten (2010) opstiller kulturhistorikeren Peter Dragsbo 11 forskellige gårdtyper for dette område, men det er nok de færreste områder i Danmark, der kan mønstre så mange. Det drejer sig om: Rømsgården, Slesvigske gårde fra Angel, Slesvigske gårde fra Nordfriesland, Slesvigske gårde fra Sydslesvig, Nordfrislands gårde, Gulfhaus, Hallenhaus, Haubarg, Kroggård, 3-længet gård og 4-længet gård.

Herregårdene

I 1100- og 1200-tallet byggede kongemagten en række borge på strategiske steder rundt om i landet

for at beskytte de fremvoksende købstæder, der hørte til kongens vigtigste indtægtskilder. Da landets stormænd snart efter begyndte deres eget borgbyggeri, trådte dronning Margrethe I til i 1396 og forbød alle private borge, og hun fik revet dem ned, der allerede var opført. Få fik lov at overleve, herunder Dragsholm i Hornsherred og Gjorslev på Stevn, der begge tilhørte Roskildebispen, og Hammershus på Bornholm, der tilhørte ærkebiskoppen i Lund. Disse borge repræsenterer de ældste herreborge i Danmark fra begyndelsen af 1200-tallet.

Under bondeoprøret i Grevens Fejde fra 1534-36 var der igen nogle af de danske herregårde, som blev befæstet, men ellers er diverse voldgrave, brystningsmure, vægtergange, skydeskår osv. mest staffage og teatereffekter.

De danske herregårde og herregårdsanlæg følger herefter den almindelige danske arkitektur- og stilhistorie. De definerer på mange måder ligefrem denne. Det er derfor ikke muligt her at beskrive herregårdenes historiske og arkitektoniske udvikling, da den dels er meget individuel for hver enkelt herregårds vedkommende, og dels er den samtidig helt gængs, og især defineret ud fra sin tid. Hertil kommer de ofte ret omfattende avlsbygninger i meget forskellige arkitektoniske stilarter, der er kommet til gennem årene.



Et enkelt træ kan også være bevaringsværdigt. Uden træet ville landskabet, og rummet omkring træet, tage sig ud på en markant anderledes måde.



Denne gård ligger som en spredt bebyggelse i landskabet, idet den formentlig er flyttet ud fra en landsby under landboreformerne omkring år 1800. Bygninger, beplantning og marker udgør en helhed.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere via lokalplanlægning, og der skal samtidig være en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, som særligt understøtter bevaringsværdierne.

Mange typiske kulturhistoriske træk, f.eks. ændringer eller udbygninger, der har en landbrugs-mæssig funktion, eller andre senere bygningsændringer, kan i første omgang virke fremmede og uharmoniske. Men det er vigtigt at vurdere disse i en samlet kulturhistorisk og arkitektonisk sammenhæng. Dét, der i første omgang kan se lidt kedeligt, uharmonisk og skævt ud, kan udgøre et væsentligt bidrag til miljøet og den samlede historiefortælling – og kan derfor på længere sigt vise sig at være af stor værdi.

Alle eksisterende bebyggelser og bygninger er på godt og ondt en vigtig kilde til vores viden om fortiden. Hvis husene, samt de tidligere om- og tilbygninger på disse, forsvinder, taber vi et stykke kultur. F.eks. historien om de lokale forhold, der har begrundet ombygningerne.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammen- drag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for spredte og fritliggende bebyggelser i landskabet kan som en konklusion munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reableres/rekonstrueres
- Områder med mere blandet karakter, der kan videreudvikles gennem indpasset nybyggeri.
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i bebyggelsen, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

I den videre proces med udarbejdelse af en bevarende lokalplan for spredte og fritliggende bygninger eller bebyggelser i landskabet er det nu muligt på baggrund af analysen, og ikke mindst værdisætningen, at fastlægge nærmere grænser for denne, herunder formulere fællestræk og særlige krav til eksempelvis udformninger. Lokalplanen bør derfor i redegørelses- og bestemmelsesdelen adressere forhold som:

- Bebyggelsernes placering i landskabet
- Bebyggelsernes orientering i landskabet efter verdenshjørnerne
- De enkelte bygningers placering i landskabet, herunder orientering efter verdenshjørner
- Facadeforhold, der vidner om gårdenes typiske ældre indretning
- Bygninger og byggeskik afspejlende lokale forhold, herunder brug af lokale materialer
- Bygningernes lokale arkitektoniske kendetegn i form af tagmaterialer og tagdetaljer, facadedetaljer, døre, vinduer, farver eller overflader m.fl.

Spredte, fritliggende bygninger eller bebyggelser i landskabet er sårbare over for funktionstømning, forfald og markante ændringer i arkitekturen og omgivelser. Sigtelinjerne ud over landskabet og kontrasten mellem småhuse, landsby og hovedgård er vigtig at fastholde. Det samme gælder forløb af gærder, skov- og andre landskabslinjer. Det kan også være betydningsfuldt for landskabets harmoniske udvikling, at træer og vegetation ikke gror uhæmmet og springer i skov, men at beplantningen behandles i overensstemmelse med kulturhistorien, f.eks. at stynede popler beskæres med jævne mellemrum. Styning og andre regler om vedligeholdelsesniveau af beplantning kan imidlertid ikke reguleres i en lokalplan, men de særlige kulturhistoriske træk i beplantningen vil evt. kunne beskrives i en ledsagende vejledningstekst til den bevarende lokalplan på samme måde som en hensigtsmæssig og skånsom vedligeholdelse af bygningerne kan beskrives her.

Landskaberne kan være sårbare over for vejændringer, vejudretninger, fældning af alléer, hvor det oprindelige udseende fortæller en vigtig kulturhistorie og/eller har særlige arkitektoniske kvaliteter.

For de bevaringsværdige gårde og enkeltbygninger vil analyse- og værdisætningsmetodens fokus på det stedsspecifikke være et nyttigt redskab til at vurdere, hvordan der eventuelt kan bygges nyt, bygges om eller til på en måde, der harmonerer med de eksisterende bygningers historie, tekniske forhold og arkitektoniske værdier. Det gælder bygningernes ydre fremtræden, proportioner, tagformer og indpasning i den overordnede struktur. Hertil kommer farver, materialer og omkringliggende beplantninger. Alt sammen elementer, der vil kunne reguleres i en bevarende lokalplan.

Lokalplaneksempler

Som eksempler på lokalplaner med et bevaringsigte for spredte og fritliggende bebyggelser og bygninger i landskabet er udvalgt hhv. lokalplan for Søllestedgaard Sukker (herregårdsanlæg), Lolland Kommune, samt lokalplaner for de vestjyske fjord- og klitgårde, Ringkøbing Kommune. Sidstnævnte er et godt eksempel på, hvordan der kan arbejdes med et bestemt tema i en lokalplan, idet klitgårdene som en tematisk bygningstype ligger spredt ud over en stor del af kommunens areal.

Det fremgår af den bevarende lokalplan for Søllestedgaard Sukker, at det er lokalplanens overordnede formål:

- At der etableres et besøgscenter med sukker-museum, publikumsorienterede arbejdende værksteder, mindre sukkerproduktion, gårdbutik, konference- og overnatningsfaciliteter samtidig med, at den moderne landbrugsdrift sikres.
- At sikre Søllestedgaard som værdifuldt kulturmiljø, herunder de arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige strukturer og kvaliteter.
- At sikre offentlighedens adgang

For at opfylde formålet indeholder lokalplanen regulerende bestemmelser for fremtidig disponering af arealet, bebyggelsens omfang, anvendelse, placering og rammer for ydre fremtræden m.fl., herunder ved bl.a. at tage højde for indpasning af nybyggeri.

Det er eksempelvis fundet væsentligt at bevare eksisterende hestestald, da den som enkeltelement er med til at understøtte karakteren i herregårdsmiljøet. Der skal finde en ny anvendelse sted af stalden som fysisk ramme om både produktionen og de oplevelsesbaserede tilbud, hvorved lokalplanen således kan medvirke til at sikre en udvikling af Søllestedgaard samtidig med, at det karakterfulde herregårdsmiljø - i form af den bebyggede struktur i samspil med det omgivende landskab - bevares.

Vedrørende de vestjyske fjord- og klitgårde er der i virkeligheden tale om to lokalplaner, som har til formål at sikre det samme, nemlig bevaringen af de egnskarakteristiske fjord- og klitgårde i Ringkøbing Fjord-landskabet, som i dag administrativt ligger i Ringkøbing-Skjern Kommune. Det faktum, at lokalplanerne er udarbejdet før kommunalreformen, er der en for det daværende Holmsland Kommune, og en ditto for det daværende Ringkøbing Kommune.

Overordnet er det bl.a. formålet med de bevarende lokalplaner (kan karakterises som temalokalplaner) at sikre de for egnen helt særegne kvaliteter, som er knyttet til disse fjord- og klitgårde. Til disse kvaliteter hører bl.a., at gårdene i høj grad er opført af lokale materialer, men også ikke mindst samspillet mellem den bebyggede struktur og det omgivende naturlandskab. Gårdene er placeret på en hensigtsmæssig og en for egnen karakteristisk måde i landskabet i forhold til de naturgivne forhold som vejr og vind. Det vidner om en forståelse af omgivelserne.

I kategorien spredte og fritliggende bebyggelser i landskabet er det netop samspillet mellem gårdene og det omgivende naturlandskab, som udgør et blandt flere væsentlige karaktertræk ved disse egnstypiske fjord- og klitgårde, som bl.a. skal sikres ved, at der i lokalplanerne stilles krav til forhold som anvendelse, til- og ombygninger, beplantning, belægning m.v.

Bevarende lokalplan for Søllestedgaard Sukker

Bevarende lokalplan for egnskarakteristiske klit- og fjordgårde

Bevarende lokalplan for klitgårde

Landsbyerne



Hvor den typiske danske by har en havn, har den typiske landsby et gadekær. Her gravede man ler til klining af landsbyens lerklinede bindingsværksbygninger. Jo større landsbyen er, desto større er gadekæret typisk. Kæret kan også bruges til at vande køerne eller kvælde vognenes træhjul. Man hentede ikke vand her. Hver gård havde sin egen brønd.

Fra omkring år 1000 og helt frem til ca. 1860 spillede de danske landsbyer en væsentlig rolle i landets historie, økonomi og kulturelle udvikling. Landsbyerne markerer sig beskedent og ikke så fremtrædende og spektakulært som f.eks. købstæderne, godserne og kongens slotte. Men landbruget og landsbyerne udgør i store træk det befolkningsmæssige, produktionsmæssige og økonomiske grundlag for de andre frem til ca. 1860.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for landsbyerne, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning af metoden.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser, bl.a. gamle kort, herunder de oprindelige udskiftningskort fra slutningen af 1700-tallet, plus nyere kort, andre opmålinger og ældre fotografier fra landsbyen, samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen). Desuden kan inddrages tilgængelig litteratur om landsbyen og egnen, herunder også folkloristiske fremstillinger.

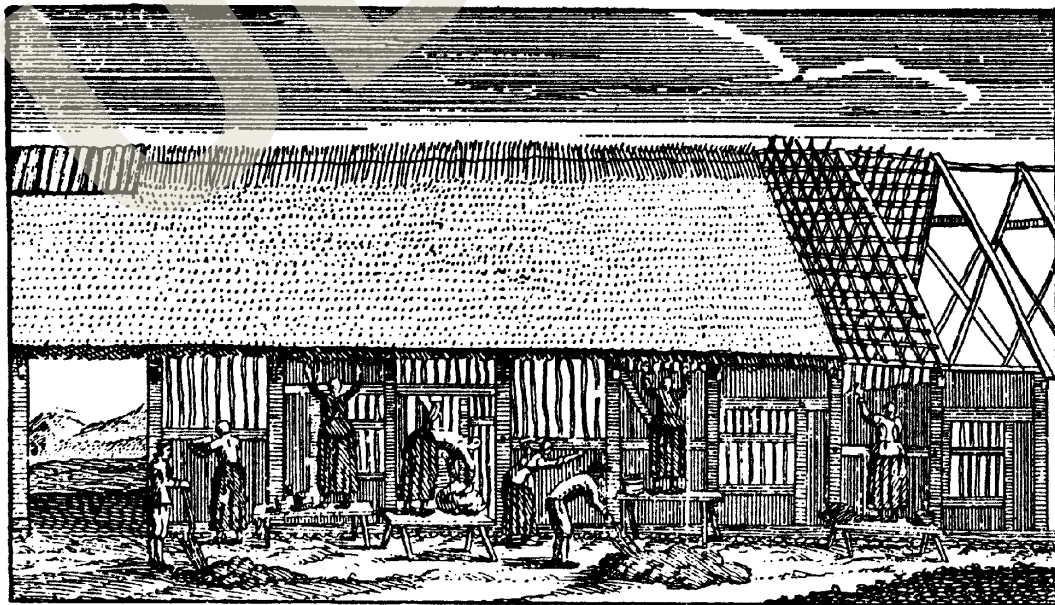
Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den bebyggelse, som er genstand for analysen og værdisætningen, inklusiv gaderum, fællesarealer m.m. Den overordnede beskrivelse af landsbyen bør også beskrive bebyggelsesstrukturen og landsbyens sammenhæng med og afgrænsning til det

omkringliggende landskab, så landsbyen ikke ses løsrivet fra de nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

Det kan evt. være en fordel for forståelsen og formidlingen af den enkelte landsby, at man evt. først udarbejder en række overordnede analyser, der omfatter alle landsbyer i en kommune eller et område efter nedenstående emner. Dette kan være en omfattende øvelse, men det kan være en hjælp til at få overblik over fællestræk og særlige lokale karakteristika – og dermed kan forståelsen for den enkelte landsby også øges.



Mange landsbyer ligger karakteristisk i landskabet og har som én af sine største styrker en skarp profil tegnet af kirketårnet, der rager op over de øvrige bygninger – samt en ofte klar grænse til de omkringliggende marker. Det moderne landbrug kan have sat sig nutidige spor i landsbyen med høje siloer. Landsbyen Grønholt i Nordsjælland.



Landsbyerne udviklede i perioden fra ca. 1400-1788 et fællesskab og dermed et selvstyre, der omfattede en fordeling af landsbyens marker i opdelt jordlodder til hver gård. Man dyrkede i stor udstrækning jorden i fællesskab og på samme tid og med lån af trækdyr fra hinanden, bl.a. fordi agrene lå tæt sammen. Endelig omfattede fællesskabet også hjælp til hinanden ved husbygning, specielt lerklining af bindingsværket, og hver landsby havde et råd eller et bylaug med en oldermann, senere kaldt sognefoged, der gik på skift mellem bønderne. Lerklining af et skånsk bindingsværkshus i 1735 – som et fælles arbejde mellem 8 mænd og kvinder fra hele landsbyen. Tegnet og beskrevet af den svenske botaniker Carl von Linné i bogen Resa i Skaane i 1735.

På baggrund af den overordnede analyse foretages dernæst en registrering på stedet, hvor man kan benytte fotografering, analytisk tegning, samt indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort, opmålinger samt andre metodiske iagttagelser på stedet af helheder og detaljer.

HISTORISK ANALYSE

Fra landsbyerne bliver permanente i 1000-tallet og frem til i dag gennemgår de danske landsbyer en historisk udvikling i fem tidsperiodiske trin. De fleste landsbyer har spor efter alle fem perioder, hvilket giver de danske landsbyer en vis ensartethed, dog med forskelligheder, inden for dette mønster.

Adelbyer og torper (ca. 1000 - ca. 1400)

Adelbyerne har endelser på: -by, -løv, -lev, -um, -inge, -løse, ofte med et navn foran. 1200-tallets torper har endelser på: -torp, -rup, -strup, -bølle, ofte med personnavne eller stedbeskrivende navne foran. Ved skovrydninger til nye torper, bl.a. i Nordsjælland, brugtes endelserne -rød, -rud, -tved, -holt, -skov-, -have.

Denne periode har sat sig spor i de nuværende landsbyer gennem landsbyens plan og vejssystem, samt placering af gadekær, kirke og evt. smedje.

Vornedskabet m.fl. (ca. 1400 - 1788)

Denne periode har sat sig spor i landsbyerne gennem mange af bindingsværksbygningerne fra 1700-tallet og frem, fra de overlevende små husmandssteder fra samme periode samt fra landsbyernes løbende udbygning med kirke, skole, hospital (alderdomshjem) m.m.

Landboreformerne (1788 - 1810)

Denne periode har sat sig spor i landsbyen gennem særligt den udskiftning, der blev gennemført af jorden til de enkelte gårde, som har ført til den ejendomsstruktur, der fortsat er synlig i mange landsbyer. Alt efter hvordan udskiftningen forløb i den enkelte landsby, er der spor som f.eks. huller, som står tilbage efter udflyttede gårde og stendiger fra skellene mellem stjerneudskiftningen. Derudover har perioden sat spor fra husmandsudstyknings fra begyndelsen af 1800-tallet.

Andelstiden (ca. 1860 - ca. 1960)

Denne periode kan kendes på gårde med trempellader m.m., og har sat spor i landsbyerne med f.eks. mejeri, dagligvarebutik, frysehus, skole og evt. højskole. Et andet interessant spor er de såkaldte højskolebøger (blodbøger) i gårdenes forhaver. Perioden har også sat spor i form af husmandskolonier fra 1920-1930.

Det moderne landbrug (1960 -)

Perioden efter 1960 har særligt sat sig spor som følge af den ændrede landbrugsproduktion i form af store driftsbygninger, maskinhuse, foderstofsiloer, gylletanke m.m., og nogle landsbyer er blevet udbygget med nyere parcelhuskvarterer.

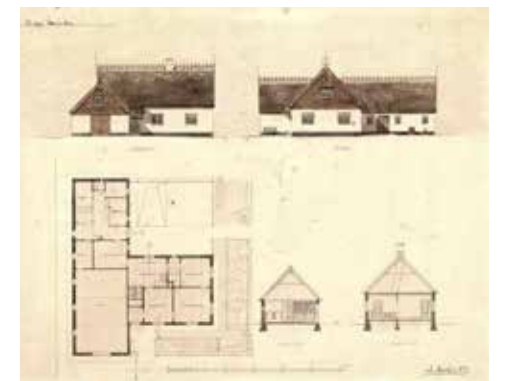
Konklusionen på den historiske analyse af landsbyen kan tage afsæt i de ovenfor gennemgåede fem historiske perioder af landsbyens udvikling og udmunde i en beskrivelse af, hvor sporene stadig er synlige i landsbyen: De middelalderlige adelsbyer og torper med deres vejssystem, gadekær og gårdplaceringer m.v., de udskiftede landsbyer, andelstidens bygninger og den nyere udvikling. Hertil kommer spor efter endnu ældre bygningsværker såsom stendysser, gravhøje eller skibssætninger m.v.



Udskiftningskort fra landsbyen Viby på Hindsholm. Tegnet i 1798. Kortet viser primært de nye marker og placeringer af gårde, men med de gamle marker som tynde streger underst.



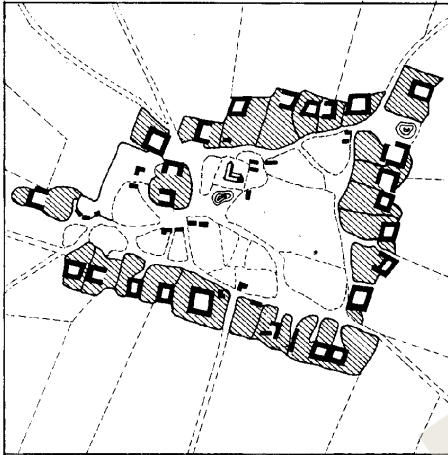
Nogle landsbyer blev en del af jernbanenettet i Danmark, mest fordi de lå på eller tæt ved den anlagte strækning mellem de større byer. Stationens placering førte til forskellig udvikling. Der er byer, hvor stationen blev lagt et stykke fra landsbyen, men hvor der skete en sammenvoksning gennem et helt nyt kvarter, eksempelvis som i Borup og Hvalsø. Men der er også byer, hvor stationen blev lagt så langt fra landsbyen, at man har fået to adskilte byer med samme navn, f.eks. Holsted, Tølløse og Lejre.



Husmandssted tegnet af Martin Nyrop i 1893.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse tager udgangspunkt i landsbyens oprindelige byplan (evt. den plan, der blev fastlagt i forbindelse med udskiftningen, hvor byens nuværende struktur er dannet) og senere udvikling. Den tekniske analyse beskæftiger sig med landbrugets udvikling samt tilstedeværelsen af andre erhverv i landsbyen.



Forteby (Tune ved Roskilde), slynget vejby (Tilst ved Aarhus) og skovlandsby (Langstrup ved Fredensborg).

Analysen kan tage fat i topografi, agerbrug og samfærdsel:

- Analyse af de topografiske og terrænmæssige forhold
- Analyse af de dyrkningsmæssige forhold
- Analyse af de samfærdselsmæssige forhold

Landsbyerne kan i forhold til deres opbygning inddeles i følgende fem danske landsbytyper:

- Fortebym, hvor gårde og huse er centreret om en åben plads, selve forten
- Vejby, hvor gårde og huse ligger langs en slynget vej
- Rækkeby, hvor gårde og huse ligger langs en lige vej
- Skovlandsby, med en helt åben struktur.
- Kystlandsby/fiskerby, med en kystvendt, kysttilpasset struktur

Opbygningen af den enkelte landsby hænger nøje sammen med særligt de dyrkningsmæssige og terrænmæssige forhold, men også de samfærdselsmæssige forhold.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Landsbyens historiske og erhvervsmæssige udvikling efter landboreformerne og til i dag har sat sig tydelige spor i landsbyens arkitektoniske udtryk. Man kan overordnet opdele denne udvikling i 5 landsbytyper:

1. Landsby med et sluttet landsbypræg, meget lig landsbyen i det tidlige 1800-tal.
2. Den mere opløste landsby, hvilket foregik allerede under landboreformerne, med flere åbne arealer med mange nyere huse og kvarterer, men også stadigvæk med fungerende landbrug.
3. Landsbyer, præget af den store udbygning i andelstiden med mange historicistiske bygninger fra perioden 1880-1940, bl.a. bedre byggeskik, herunder mejeri, skole, alderdomshjem m.m.
4. Landsbyer, præget af en bymæssig udvikling og struktur i slutningen af 1800-tallet med butikker, håndværk, småindustri og boligområder – eventuelt sammenbygget med en jernbanestation og med stationsbypræg.
5. Landsbyer, der før og efter 2. verdenskrig er opslugt af en forstad til en større købstad, især omkring de store byer. Her er de tilbageværende gårde med fortsat landbrugsdrift en sjældenhed, da gårdene oftest har fået en ny anvendelse og typisk er bygget om til boliger eller erhvervsformål.

Landsbytyperne 2-5 er ofte ikke så arkitektonisk helstøbt som landsbyer tilhørende den første type, men rent kulturhistorisk er disse landsbyer lige så vigtige og interessante. Analyse- og værdisætningsmetoden kan her hjælpe med at forstå og konkretisere den udvikling, der har fundet sted, hvorved der er skabt mulighed for at underbygge denne på en historisk, teknisk og arkitektonisk bevidst måde, når der foretages f.eks. nybyggeri.

særlige karaktertræk

Selv om de danske landsbyer er meget forskellige i forhold til deres geografiske placering, i forhold til landskabernes forudsætninger, i forhold til deres alder, udvikling og bevaringsgrad, så er der alligevel en række elementer, som ligger fast for alle landsbyer, og som er med til at give disse et meget karakteristisk arkitektonisk fællestræk.

Landsbyerne har ofte fælles fysiske vidnesbyrd i form af kirke, et gadekær, en smedje og en købmand. En del af disse funktioner er måske nok nedlagt, men bygningerne står ofte tilbage, om end de kan være væsentligt ombygget.

Landsbyen er herudover præget af naturligt snoede og bukkede veje, lagt efter landskabets kurver. Dette markante særpræg er et for landsbyerne væsentligt kendetegn og karaktertræk, og man bør derfor være opmærksom på dette ved udvidelser og opretninger af eksisterende veje eller i forbindelse med anlæggelse af nye. Hvis landsbygaden hæves til et højere, udjævnet niveau, sænkes de små gadehuse ned under vejniveauet, hvorved denne særlige landsbykarakter udviskes og forsvinder.

Gårdene og husene ligger typisk enten helt ud til landsbygaden eller trukket ca. 20 meter tilbage, med en lang allé-omkranset indkørsel foran. Vognporte, skure og garager er bevidst lagt langt tilbage på grunden, eller de indgår naturligt i gårdens bygninger. Gamle belægninger på gårdspladsen og evt. indkørslen består typisk af pigsten i fine mønstre eller helt simpelt grus.

I landsbyen har der fra gammel tid været tradition for, at husene er beskedne og enkle, holdt inden for en afdæmpet jordfarveskala – dog undtaget de historicistiske (1850-1930) murede stuehuse.



I landsbyerne har markante stengærde ud for gårdene både en arkitektonisk og en teknisk begrundelse, idet de tidligere har virket som afskærmning fra kreaturer, når disse blev drevet sammen i og herefter ned gennem landsbygaden. Derfor er de konsekvent ca. 1 meter høje og meget kraftigt bygget af store kampesten.



Parkering af biler og vogne trækkes typisk ind på gårdspladsen. Belægningen, som er et vidnesbyrd herom, er et særligt og stedsspecifikt karaktertræk i landsbyerne. Belægninger kan reguleres i en lokalplan.



I landsbyen ligger gårdene og husene som regel helt ud til bygaden – eller med en meget lille forhave foran.

Den ældgamle måde at udføre hegning på var at styne eller at stævne løvtræer eller buske. Disse blev skåret ned hvert 4. år, så de tynde og lige grene kunne bruges til flettede hegn, tækkæppe eller optænding. Og med blade på kunne de indgå som et fodersupplement til kreaturerne. I stedet for høje træer, som vi ofte ser i dag, havde landsbyerne før i tiden stævnede træer og lave krat, kaldt en skovhave, hvor der er helt lyst og luftigt, samtidig med at der pga. lyset dannes en frodig og artsrig bundvegetation.

Bygningstyper

Den arkitektoniske analyse bør også omfatte en lavere skala i form af bygningsniveauet. De enkelte bygninger kan være bevaringsværdige i sig selv, men de kan samtidig være bevaringsværdige som følge af den rolle, som bygningen spiller i landsbyen, herunder set i forhold til landsbyens samlede struktur og kulturhistorie.

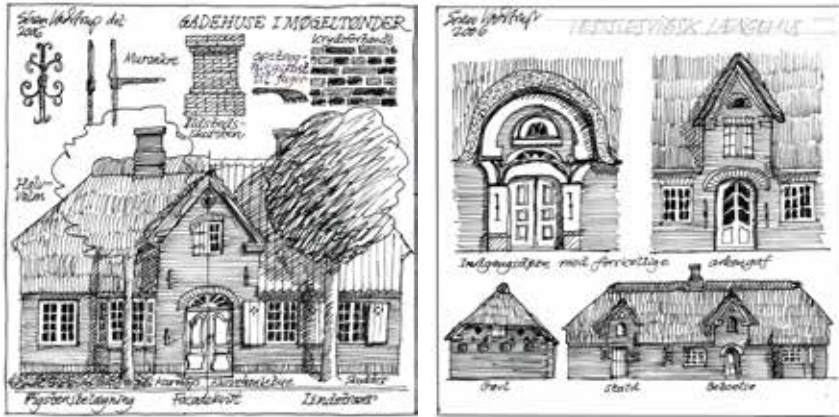
På bygningsniveau er der en række hovedtyper:

- Bindingsværksbygninger, f.eks. sulehuse, højremshuse, styrtrumshuse, spærfaghuse m.fl.
- Grundmurede bygninger, f.eks. barok-rokoko (særligt Sønderjylland), klassicisme, senklassicisme, historicisme, modernisme, postmodernisme, spærfaghuse, trempelhuse, opsadlede tage m.fl.
- Træbygninger, f.eks. bræddebeklædt bindingsværk, trempellader m.fl.

Inden for hovedtyperne er der regionale og lokale forskelle. Der er f.eks. markante forskelle på de sjællandske bindingsværksbygninger fra før 1800 sammenholdt med de tilsvarende jyske. De sjællandske består bl.a. af spinkelt tømmer og er uden fodrem og skråbånd. Det skyldes ikke, at der var mangel på træ på Sjælland, eller at de jyske bønder var bedre håndværkere. Forskellen er alene kulturhistorisk begrundet.



Den gamle måde at udføre hegn på i landsbyerne var at styne eller stævne løvtræer eller buske, her hassel. En styning foregår typisk med flere års mellemrum. På fotoet øverst er hegnene lige blevet stynt, og på fotoet nederst har det groet i 3 år. De lange lige skud kan bruges til at flette med. Styning vil ikke kunne reguleres i en lokalplan, da der ikke er handlepligt, men der vil være mulighed for at supplere lokalplanen med en vejledning, der fortæller om et sådant særligt kendetegn ved landsbyerne.



Bygningstypologier for landsbyhuse i Sønderjylland.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning og skal samtidig give en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, belægnings, beplantning m.m.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammen drag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for landsbyer kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der kan retableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan videreudvikles gennem indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Værdisætningen bør have fokus på både enkeltelementer og helheden, og samtidig på samspillet imellem disse. Nogle enkeltelementer har værdi i sig selv, mens andre har værdi som følge af den rolle de spiller i miljøet og historiefortællingen om landsbyen.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i bebyggelsen, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

I den videre proces med udarbejdelse af en bevarende lokalplan for landsbyerne er det nu muligt på baggrund af analysen, og ikke mindst værdisætningen, at fastlægge nærmere grænser for denne, herunder formulere fællestræk og særlige krav til eksempelvis udformninger. Lokalplanen bør derfor i redegørelses- og bestemmelsesdelen adressere forhold som fastholder karakteren. Der er så store forskelle fra landsby til landsby og landsdel til landsdel, at der ikke kan gives bestemte råd om en lokalplans konkrete indhold.

Hvis de bærende bevaringsværdier, som er fremdraget under analysen og endeligt værdisat efterfølgende, skal fastholdes, vil det dog være væsentligt i en bevarende lokalplan at adressere de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne og det bevaringsværdige miljø, herunder landsbyens særlige arkitektoniske træk og karakter. Det drejer sig om:

- De overordnede rumdannelser og forløb
- Rumdannende elementer som bygninger, facader, stengærder og beplantninger
- Gadeforløb, pladsdannelser, afgrænsninger, overgange, overflader, belægnings

- Karaktergivende bygninger, deres indbyrdes placering, proportioner m.m.
- Arkitektoniske fællestræk for landsbyen
- Placeringer af nye elementer i forhold til landsbyens overordnede struktur

I forhold til de enkelte bygninger i landsbyen, herunder nye samt om- og tilbygninger og anden ændring af de eksisterende ældre bygninger, kan lokalplanen indeholde bestemmelser, der adresserer forhold omkring bygningernes ydre fremtræden, herunder:

- Tage, facader, vinduer, døre, porte m.fl.
- Farvesætning, evt. efter farvekode
- Bygningsvoluminer og bygningshøjder
- Tagformer samt skorstenspiber, kviste, tagvinduer, solceller m.fl.
- Rammer for om- og tilbygninger

I et bevaringsperspektiv kan det være en udfordring for landsbyerne, når de særlige karaktertræk, som kendetegner landsbyen som minisamfund og produktionsenhed, gradvist udviskes og forsvinder. Dette sker bl.a., når landsbyens bygninger vedligeholdes, ombygges og i det hele taget behandles, som om de var en villa eller et parcelhus placeret i et villa- eller et parcelhuskvarter i udkanten af en by.

Dét, der karakteriserer byernes villa- og parcelhuskvarterer, er nærmest det modsatte af landsbyernes arkitektoniske og fysiske udtryk: I villa- og parcelhuskvartererne ses forholdsvis store enfamiliehuse i dyre materialer og med relativt mange arkitektoniske detaljer. Villakvarterets veje er lige og plane eller krummet efter regulære cirkelslag. Husene ligger trukket tilbage på grunden, typisk enten med en have med en hæk eller et stakit foran. Garager ligger helt ude ved vejen. Belægningsmaterialerne kan være beton-fliser, teglklinger eller perlegrus. Indkørslerne forsynes med fliser, eksklusive lamper og måske også kunstfærdige låger af træ eller smedjern. Alt sammen ting, der ikke er tradition for i landsbyerne.

Ligesom det kan se forkert ud at bygge bindingsværkshuse, sætte gamle hestevogne, vognhjul, falske storkereder eller støbejernspumper op i et parcelhuskvarter, er en sådan fremmedgørelse af landsbyen med til at udviske et samlet set spændende og autentisk landsbymiljø.

Landsbyens særlige karaktertræk vil kunne sikres gennem en bevarende lokalplan, og med afsæt i den værdisætning, der er foretaget under analysen af landsbyens bærende bevaringsværdier, vil det være muligt at tage højde for at sikre en udvikling af landsbyen uden samtidig at kompromittere de for landsbyen særegne og bærende bevaringsværdier.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for en landsby er udvalgt lokalplan for landsbyen Viby på Hindsholm, Kerteminde Kommune. Baggrunden for og formålet med lokalplanen er at sikre fastholdelsen af landsbyens særlige karakter, herunder de elementer i bebyggelsen, som bidrager hertil. Viby er en usædvanligt velbevaret landsby, der ligger på den østlige del af Hindsholm ved Kerteminde på Fyn. Landsbyen er ikke forbundet til omverdenen af jernbane, ligesom der heller ikke er større forbindelsesveje i området. Dette har betydet, at landsbyens oprindelige struktur er velbevaret, herunder en stor andel af de oprindelige huse bevaret.

Til at opfylde ønsket om at sikre landsbyens bærende bevaringsværdier, herunder den sammenhængende struktur på stedet, understøttet af de enkelte elementer som huse, pladsbelægning m.v., er det udarbejdet ganske detaljerede bestemmelser vedrørende bl.a.:

- Udstykning (skal ske i overensstemmelse med landsbyens oprindelige struktur)
- Nybyggeri (skal ske i overensstemmelse med landsbyens karakter)
- Ubebyggede arealer (bl.a. skal pigstensbelægningsbevares)
- Bebyggelsens ydre fremtræden (bl.a. i overensstemmelse med farvekoder)

Der er desuden i tilknytning til lokalplanen udarbejdet vejledende bilag, som omhandler gode råd vedr. til- og ombygninger, vedr. vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger samt vedr. belægnings og beplantning.

Bevarende lokalplan for landsbyen Viby på Hindsholm

Stationsbyerne

I ca. 100 år, fra midten af 1800-tallet og frem til midten af 1900-tallet, var jernbanen et af landets vigtigste samfærdselsmidler. De bygningsmæssige anlæg, foruden selve jernbanesporene og de indgreb i landskabet disse har skabt, præger vores byer og landskaber på en meget synlig måde. Jernbanerne kom til at præge udviklingen mange steder, særligt omkring stationen, hvor der opstod karakteristiske miljøer med funktioner som posthus, apotek, lægehus, beværtning, hotel m.fl. Hvor der ikke før havde været nogen egentlig bydannelse, opstod der nu pludselig en ny generation af byer – de såkaldte stationsbyer.

Efter 2. verdenskrig overtog bilerne det meste af samfærdslen, hvorefter mange jernbanestrækninger blev nedlagt. Der er dog stadig mange jernbanelinjer i drift over hele landet. Både i forbindelse med de tilbageværende jernbanelinjer og langs de nedlagte jernbaner findes der mange fine og bevaringsværdige eksempler på de karakteristiske bygninger og anlæg, der knytter sig direkte til jernbanedriften. Der er også bevaret karakteristiske stationsbymiljøer mange steder med velbevarede bygninger helt tilbage fra stationsbyernes opbygningsperiode.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for stationsbyer, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.



Stationen i Nysted er bygget i 1910 og ligger som mange jernbanestationer lidt uden for bycenteret. stationsbygningen med billetsalg, venteværelse, toiletter og bolig for stationsforstanderen, ofte i forening med et posthus og et pakhus m.fl. er typiske bebyggelser. Andre kan f.eks. være det gamle stationshotel.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den samlede bebyggelse samt gadeforløb og byrum, som skal analyseres og værdisættes, så enkeltelementerne ikke ses løsrevet fra de nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

Den første jernbanestrækning i Danmark, der løb fra København til Roskilde, blev åbnet i 1847. I de følgende år frem til 1930 blev jernbanen udbygget i stort set hele landet. Derved opstod der en række helt nye stations- og bymæssige områder og egentlige stationsbyer.

Den nyanlagte stationsby er opstået fra grunden langs en jernbanestrækning. Man kan sige, at stationsbyen bymæssigt repræsenterer en mellemting mellem en købstad og en landsby.

Næsten alle eksisterende købstæder i Danmark fik jernbane og jernbanestationer i perioden 1850-1930. Det gør dem ikke til egentlige stationsbyer, men da jernbanen og stationen behøver meget plads og har mange funktioner, ligesom det andet vigtige samfærdselsknudepunkt, havnen, opstår der ofte et nyt stationsområde i alle disse byer, med særlige bymæssige funktioner, en særlig egenart og et særligt arkitektonisk udtryk. Disse stationsområder danner ofte en lille by i byen med sine særlige arkitektoniske og funktionelle fællestræk.

I de eksisterende byer blev jernbanesporet forsøgt ført så tæt ind til centrum som muligt, enten vinkelret på hovedgaden eller parallelt med denne, så den nye stationsbygning kunne ligge så centralt som muligt. Men i de mindre byer eller landsbyer blev jernbanen ofte anlagt et stykke fra den by eller landsby, som jernbanen passerede. Det ses f.eks. i Frederiksværk og Holsted. I Holsted taler man om henholdsvis Det Gamle Holsted og Holsted Stationsby. Mellem byen og jernbanestationen anlagde man typisk en vej, en Jernbanegade eller Jernbanevej, der snart kom til at udgøre byens eller stationsbyens nye center. Her blev der udbygget med hotel, posthus, købmandsgårde og butikker, men ofte også virksomheder, der havde gavn af jernbaneforbindelsen, herunder elværk, mejeri, slagteri og håndværksvirksomheder.

Lige ved stationen skød stats- eller privatbanens embedsboliger op, men snart blev både jernbanegaden og tilstødende gader udbygget med boliger i form af gadehuse, sammenbyggede eller tætliggende, parallelt med gaden, eller med fritliggende villaer.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse af stationsbyerne bør have fokus på det samlede stationsbymiljøområde, hvor der kan ses på:

- Områdets byplan/struktur, og udviklingen over tid
- Trafikale og samfærdselsmæssige forhold
- Trafikintensitet, støj, forurening m.m.

Der bør være stort fokus på særligt stationsområdets og hovedgadens karakter og tilstand, herunder funktioner som detailhandel, offentlig og privat service m.m.

Derudover bør den have fokus på de enkelte bygningers kvaliteter og brugbarhed i forbindelse med en evt. omdannelse og ny anvendelse.

Byplanmæssigt skelnes der mellem på den ene side de nyanlagte stationsbyer, hvor der ikke lå en by eller landsby i forvejen, men hvor damplokomotivet skulle have vand på, de såkaldte tvillingbyer, hvor stationen ligger et stykke fra det gamle bycenter, men dog snart voksede sammen med dette, og på den anden side de såkaldte dobbeltbyer, hvor stationen ligger så langt fra bycenteret, at man fik to adskilte byer med samme navn. De fleste stationsbyer i Danmark hører under kategorien tvillingbyer.

Kun få af de nyanlagte stationsbyer har opnået at blive så store, at de har opnået købstadsstatus, men det gælder bl.a. Brønderslev, Herning og Skjern.

ARKITEKTONISK ANALYSE

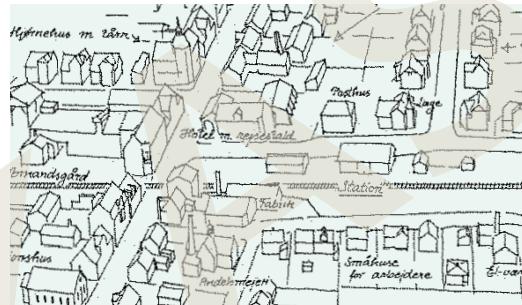
Stationsbyerne udgør et særligt kapitel i den danske bebyggelseshistorie, idet de har deres helt egen historie, deres helt egen byplan, ofte nøje planlagt med pladser og symmetriske gader, og deres helt eget indhold af typiske bygninger. Bygningerne ligger på en særlig måde ud til gaden, tilpasset hinanden i materialer og proportioner, og de danner ofte et velafgrænset og urbant gaderum, der i højere grad ligner købstadens gader end landsbyens. Hertil hører naturligvis selve stationen, tegnet af DSB's arkitekter i den særlige statsbanestil.



Stationsvej i Nysted er bebygget kort efter stationsbygningen i 1910 og præget af villaer i bedre byggeskik, anlagt som et moderne villakvarter med lige veje, forhaver og lave hække eller stakitter.



Gade med bedre byggeskik-villaer i typisk stationsbystil.



Skitse af opbygningen af en klassisk stationsby. Tegning: Peter Dragsbo.

særlig byggestil

DSB og de private jernbaner i Danmark har benyttet nogle af landets fremmeste arkitekter til at bygge stationer og andre jernbanebygninger. Først og fremmest DSB's egen Heinrich Wenck (1851-1936), der byggede i historicistisk stil, samt Bojsen-Møller, Ulrik Plesner, Kay Fisker og Aage Rafn m.fl., der alle var nyklassicister. Wencks efterfølger som DSB's chefarkitekt, K.T. Seest (1879-1972), prægede mange nye stationsbygninger med sin funktionalisme, bl.a. Fredericia Station, da Lillebæltsbroens nye baneføring krævede en ny placering.

Der blev imidlertid også bygget huse i stationsområdet af andre end DSB's arkitekter. I slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet var byggeriet præget af historicismens meget pyntede arkitekturstil. Dette fandt mange arkitekter udansk, så i 1909 arrangeredes en landsudstilling i Århus under emnet Stationsbyen, hvor man opbyggede en komplet by med danske stationsbyhuse (ud fra arkitektstandens holdning til, hvordan en stationsby skulle se ud) inkl. jernbanestation og posthus, men også mejeri, forsamlingshus og kro. Udstillingens hovedarkitekt, Anton Rosen, der selv

arbejdede i den internationale art nouveau-stil, var på den måde medvirkende til at slå en ny arkitektonisk tone an i det danske stationsbyggeri.

Fra 1915 og frem til 1935 slog bedre byggeskik-bevægelsen kraftigt igennem, især i villabyggeriet i stationsbyerne og i stationsområderne, men også med adskillige fine stationsbygninger. Bedre byggeskik-stilen blev snart nærmest synonym med stationsbyen over hele landet. Typiske eksempler på stationer i bedre byggeskik er bl.a. stationerne omkring Grindsted, Svendborg-Faaborgbanan, Frederiksværk-Hundestedbanen, Svinninge-Hørvebanen samt Gudhjembanen m.fl.

De danske stationsbyer, stationsbygninger og omkringliggende stationsbebyggelser har i mange tilfælde arkitektoniske kvaliteter og potentialer i sig, som der vil kunne tages hånd om i en bevarende lokalplan ved at anvisne retningslinjer for bl.a. istandsættelse og indpasning af om-, til- og nybyggeri, således at den helhed og struktur, som stationsbyen eller stationsområdet udgør, kan træde frem, fastholdes og udvikles.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning og skal samtidig give en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, beplantning, belægninger m.m.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for stationsbyer kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der kan retableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan videreudvikles og transformeres gennem indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Som tilfældet er med landsbyerne, bør der være fokus både på de helheder, der er i det pågældende stationsbymiljø, og på de enkelte elementer og

bygninger, der i sig selv er bevaringsværdige og som samtidig understøtter miljøet.

Da mange stationsbyer har oplevet en funktions-tømning gennem de seneste mange år, kan det være hensigtsmæssigt også at vurdere gadenummets og bygningernes anvendelsesværdi og potentiale, således at den bevarende planlægning også har fokus på byens og bygningernes fremtidige anvendelse, hvilket bør afspejles i lokalplanens bestemmelser, så bevaring ses i lyset af den fremtidige ønskede anvendelse.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i bebyggelsen, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Værdisætningen kan munde ud i anbefalinger til en bevarende lokalplan for en stationsby eller et stationsområde, hvori det særlige ved stationsbyens identitet og kvalitet adresseres. Det gælder selve områdets planlægning og kulturhistorie, og det gælder de enkelte bygningers historie, arkitekturstil og arkitektoniske og tekniske bevaring eller forbedring.

En bevarende lokalplan for stationsbyen bør først og fremmest anlægge en helhedsbetragtning på byen eller byområdet, hvor de arkitektoniske kvaliteter bør spille en stor rolle, men hvor man ikke må glemme den kulturhistoriske fortælling.



Et stationsbymiljø omkring Bramming Station. Der er netop vedtaget en ny lokalplan for Bramming bymidte med bevaringsbestemmelser vedr. stationsbymiljøet, men også vedr. de villaer i bedre byggeskik, som med tiden blev opført i tilknytning til stationen.

Lokalplanen bør ikke mindst lægge vægt på stationsbyens/stationsområdets karaktergivende strukturer og rumdannelse, herunder bl.a.:

- Stationsplads og perron m.fl.
- Jernbaneområde med remise, vandtårn, signaler m.fl.
- Hovedgade og sidegader m.fl.

Det samme gælder stationsbyens/stationsområdets karaktergivende bygninger, herunder bl.a.:

- Stationen og jernbanens bygninger samt hotel og posthus m.fl.
- Markante gade- og hjørnehuse, boliger og erhverv m.fl.
- Tekniske anlæg, elektricitetsværk og industri langs vejnettet m.fl.

På alle disse områder er stationsbyen eller stationsområdet meget sårbart over for strukturelle ændringer af vejforløb og omgivelser. Bygningerne er sårbare over for funktionstømning, forfald, nedrivning og væsentlige ændringer af arkitektur og omgivelser.

Netop den tiltagende funktionstømning af mange af stationsbyernes centrale områder gør det nødvendigt at se på ændrede anvendelsesmuligheder, herunder hvad det kan have af konsekvenser for bymiljøet og den enkelte bygning. Der kan med bestemmelser i en lokalplan fastlægges nye anvendelsesmuligheder, og der kan fastsættes bestemmelser om, hvad det må få af bygningsmæssige konsekvenser, så stationsbymiljøet og den enkelte bygning arkitektoniske kvaliteter ikke lider overlast, hvorved den særlige stationsbykarakter vil kunne fastholdes.

Da stationsbyerne repræsenterer en relativt homogen bygningsmæssig karakter, vil det være muligt for kommunen i en bevarende lokalplan at stille krav til indpasning af nybyggeri, så den overordnede struktur fastholdes.

Såfremt den særlige karakter for stationsbyen eller stationsområdet skal fastholdes, vil det typisk være nødvendigt i en bevarende lokalplan at adressere nogle af disse problemstillinger gennem regulerende bestemmelser, herunder evt. med en supplerende vejledning, som følger op på lokalplanens redegørelsesdel og f.eks. uddyber vedr. stilart og materialer.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for en stationsby er udvalgt lokalplan for Bramming midtby, hvis formål det bl.a. er at fastholde den særlige bevaringsværdige struktur, som opstod med stationsbyens etablering, herunder den bebyggede struktur omkring stationsbygningen i samspil med andre bebyggelser som læge- og posthus. Banegården blev anlagt i 1874.

Som byen udvikler sig, skyder der bebyggelse og villakvarterer op i historicistisk stil og bedre byggeskik i umiddelbar nærhed til stationsbymiljøet. Det fremhæves i lokalplanens redegørelsesdel, at en række gadestrækninger i umiddelbar nærhed til stationen arkitektonisk udgør nogle bevaringsværdige helheder, som i deres sammenhæng er indbegrebet af stationsbyen. Denne helhed ønskes med lokalplanen fastholdt, samtidig med at der udpeges bevaringsværdige bygninger, som er med til at understøtte denne struktur.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at udskifte flere gamle lokalplaner, der indeholder utidssvarende bestemmelser, med én ny lokalplan for hele bymidten. Den nye lokalplan skal sikre retningslinjer for bevaring af Bramming bys arkitektoniske og bymæssige kvaliteter, men skal samtidig anviser udviklingsmuligheder for indpasning af ny bebyggelse.

Af lokalplanens formålsbestemmelser fremgår det bl.a., at lokalplanen har til formål:

- At sikre Bramming midtby, som den centrale del af en driftig hovedby, ved at sikre helheden og byens karakter, bl.a. ved at bevare stationsbypræget
- At sikre de bevaringsværdige bebyggelser med husenes historiske og arkitektoniske kvaliteter
- At sikre, at bygningsrenoveringer, bygningsændringer og indpasning af ny bebyggelse sker med respekt for bevaringsværdierne og stedets arkitektur

For at sikre, at Bramming kan udvikle sig og understøtte handels- og forretningslivet, uden samtidig at kompromittere bevaringsværdierne, er der udover anvisninger til indpasning af ny bebyggelse som supplement til lokalplanen udarbejdet en skilte- og facadevejledning med henblik på at sikre en ensartethed i stationsbymiljøkarakteren.

Bevarende lokalplan for Bramming midtby

Sommerhusområderne

Sommerhuse er i Danmark fortrinsvis mindre huse, der benyttes som fritidsbolig og som typisk hovedsageligt benyttes om sommeren. Hovedparten af sommerhusene ligger i dag i områder udlagt som sommerhusområder, hvor de efter planloven, bortset fra kortvarige ferieophold m.v., ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. oktober til 31. marts.

Mange sommerhusområder har en helt særlig karakter, der ikke rigtig kan sidestilles med andre bebyggede områder i Danmark.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for sommerhusområder, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De redskaber, man benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den bygning, bebyggelse og/eller rumlige struktur, som skal analyseres og værdisættes, så denne ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

I slutningen af 1700-tallet begyndte velstående familier at opføre mindre landsteder, fortrinsvis i Nordsjælland, hvor de bl.a. kunne tilbringe sommeren i enkle og rolige omgivelser og alligevel være tæt på hovedstaden. Rolighed, Spurveskjul, Enrum, Sølyst, Christianeslyst og Friboeshvile er nogle af de navne, der signalerer den fred, ro, hvile, glæde, ensomhed og gemmested, der var et af landstedernes formål for deres ejere.



Sommerhus. Beliggende midt i naturen og tæt på skov og strand. Enkelt, lille og ikke for luksuøst. Måske det, som mange forbinder med et 'rigtigt' sommerhus.

Det var bl.a. den dansk-norske digter, Johannes Ewald, der gennem digtet Rungstedts Lyksaligheder begyndte denne romantiske tilbage-til-naturen-bølge i 1775, som priste landlivet og naturen uden for byen.

Næste bølge i sommerhusets kulturhistorie stod en række kendte malere og digtere for, da de i slutningen af 1800-tallet drog til steder som Skagen, Fanø og Kerteminde for at male og digte. Såvel malerierne som beretningerne herfra fremhævede disse smukke, ukendte og meget anderledes og eksotiske steder, som flere og flere byboere derfor bare måtte se og opleve.



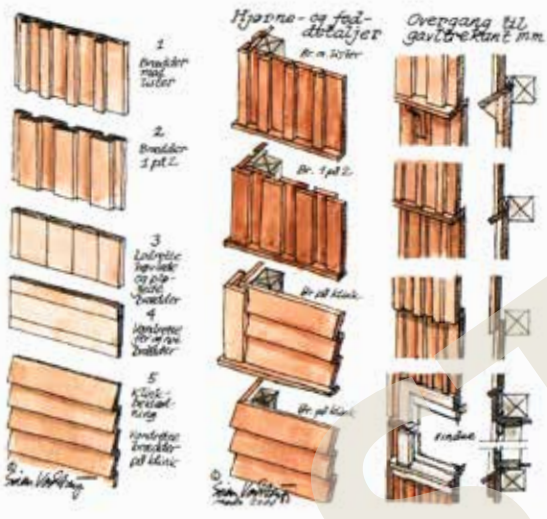
Da skipperhusene i Sønderho på Fanø var indrettet med en vinterafdeling (naer dørnk og et kammer) og en sommerafdeling (æ stau og sønder dørnk), hvortil boligen blev udvidet om sommeren, kunne fannikerne udleje de sydvendte sommerstuer, mærket med rødt, til sommergæsterne og samtidig selv blive boende i den nordvendte vinterafdeling – og derved tjene lidt ekstra penge.

Kunstnerne boede fortrinsvis i pensionater hos de lokale fiskere eller på et hotel, men i begyndelsen af 1900-tallet bredte skikken med at bade i de salte bølger fra kysterne sig fra England. Hotel-lerne blev nu til badehoteller.

Samtidigt hermed begyndte de nu badende sommergæster at bygge deres egne små sommerhuse af træ langs kysterne, men også længere inde i landet, f.eks. i området omkring Tibirke Bakker ved Helsing, som ligger langt fra en badestrand. Før bilismen var det praktisk at lægge sommerhuset i nærheden af en jernbanestation. Herved opstod sommerhuskulturens tredje bølge, som er kendetegnet ved og opført som det, vi i dag typisk kender som sommerhuse.

Nemtest var det, som f.eks. i Kerterminde, at lægge sommerhusområdet en halv kilometer uden for byen, i den såkaldte weekendby eller kikkemborg, en veritabel træby med bittesmå huse, hvor man flyttede ud i weekenden.

Op gennem 1920'erne og 1930'erne kom der stadigt flere sommerhusområder til, bl.a. efter at den første ferielov med ret til to ugers betalt ferie blev indført i 1938. Sommerhusbyggeriets store boom foregik dog i 1950'erne og 1960'erne. Hele frugt- eller granplantager blev udstykket til sommerhusgrunde, f.eks. i Rørvig, hvorefter man



Typiske udvendige beklædninger på danske sommerhuse. Den populære beklædning med flækkede granstammer er dog ikke vist.

byggede løs, og nu mere og mere efter arkitekt-tegnede typehusprojekter.

Med den historiske analyse beskrives den historiske og kulturhistoriske udvikling for det konkrete område, men også for markante enkeltbygninger, som vil medvirke til et øget kendskab for områdets særlige karakter.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse af sommerhusområder bør have fokus på det samlede område, hvor der kan ses på:

- Områdets byplan/udstykningsplan/struktur, og udviklingen over tid
- Samspil mellem byplan/udstykningsplan/struktur og det omgivende landskab
- Trafikale og samfærdselsmæssige forhold
- Trafikintensitet, støj, forurening m.m.

Derudover bør den have fokus på de enkelte bygningers kvaliteter, konstruktion, materialer og tekniske tilstand. Det er koblingen mellem struktur og de enkelte bevaringsværdige elementer, der typisk tilsammen udgør det karaktergivende.

De fleste sommerhuse i Danmark er af træ, hvilket kan synes naturligt for de enkle og uprætentiøse huse og det formål, de tjener. De ældste træsom-

merhuse består af helt traditionelle bindingsværkshuse, opført af 4x4 tømmer (10x10 cm), samlet med klassiske træsamlinger og derefter brædde-beklædt.

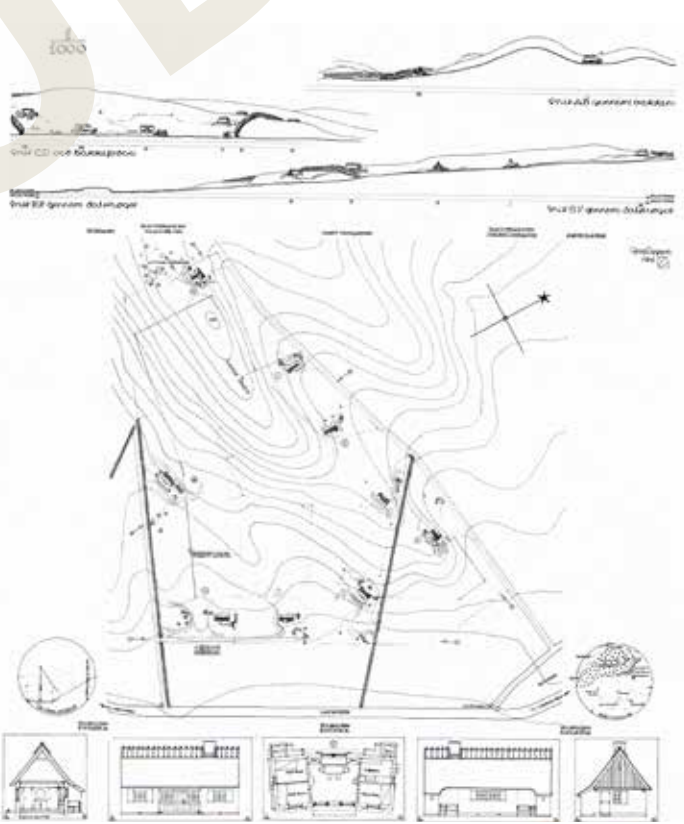
I 1910'erne og 1920'erne ønskede man en bedre tætning af træhusene, så man forbedrede konstruktionen ved at sætte et lag tagpap uden på de udvendige brædder, herpå afstandslister, og så sættes den egentlige, udvendige beklædning udenpå igen. Tømmeret kan samtidigt knibes til 3x3 (7,5x7,5 cm). De to udvendige lag brædder sættes også ofte helt tæt sammen, så i 1920'ernes sommerhuse er der ofte 3 lag solide brædder på 2,8-3,4 cm tykkelse hver.

Den yderste brædderbeklædning kan være halvrunde granskaller, enten anbragt lodret eller vandret, sjældnere på skrå, eller det kan være almindelige ru eller høvlede brædder, sømmet 1 på 2, med lister over samlingerne eller på klink.

Sommerhusenes tage er ofte tagpap, strå eller græstørv, sjældnere tegl eller træspån.

ARKITEKTONISK ANALYSE

I slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet var der i arkitektkredse en kortvarig interesse for nordisk, specielt norsk, træarkitektur.



Hvad der kan ses som måske Danmarks første bevaringsplan for et sommerhusområde. Arkitekten Einar Dyggves forslag fra 1916 til den første sommerhusudstykningsplan i Danmark ved Tibirke Bakker i nærheden af Helsing i Nordsjælland. Ved at placere sommerhusene lavt i terrænet og samtidig indpasse disse arkitektonisk tog planen højde for den stedsspecifikke landskabskarakter – og dermed bevaringen heraf. Dette på mange måder fremsynede initiativ blev ikke efterfulgt ret mange andre steder i landet.



Mindre funktionalistisk sommerhus fra 1930'erne på Fyns Hoved med de typiske hjørnevinduer, og i øvrigt granstamme-beklædt.

En række ældre sommerhusområder i Danmark - bl.a. ved den jyske vestkyst, Vejby Strand, Tisvildeleje, Dronningmølle, Ulfhale, Strib m.fl. - har fra begyndelsen haft nogle af de samme krav til de nye sommerhuse.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning og skal samtidig give en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. Udpegningen af de bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, belægninger, beplantning m.m.

Værdisætningen af de bærende bevaringsværdier for sommerhusområder - der samlet set repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reetableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri

- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

De bærende bevaringsværdier er ofte først og fremmest knyttet til sommerhusområdets sammenhæng med landskabet, herunder f.eks. kystlandskabet. For mange af de tidlige sommerhusområder er et kendetegn de forholdsvis store, ofte træbevoksede og ugenerte grunde. Sommerhusenes arkitektur er typisk meget varierende, men farvemæssigt dominerer ofte de sorte eller brune huse, der er afdæmpede i forhold til landskabsoplevelsen.

Bebyggelsesstrukturens karakter, herunder sammenhæng mellem bebyggelse, landskab og specielt kysten afhænger meget af udstykningens alder og historie, hvad værdisætningen derfor må redegøre nærmere for. Ofte genkendes de ovennævnte sommerhusperioder eller -bølger, og områdets oprindelse har stor betydning for bebyggelsens og områdets karakter.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i bebyggelsen, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

En bevarende lokalplan for et sommerhusområde bør først og fremmest anlægge en helhedsbetragtning på området. Det er vigtigt, at lokalplanen identificerer og fastholder det stedsspecifikke i det aktuelle sommerhusområde, både som rettesnor for behandlingen af de eksisterende sommerhuse og som udgangspunkt for en fremtidig udvikling af området. Det er vigtigt, at disse to bestræbelser ikke går i hver sin retning.

Det handler for en stor dels vedkommende om materialer, størrelser og farver på husene, men derudover bør lokalplanen også forholde sig til den struktur, der ligger i samspillet mellem husene og det omkringliggende landskab, herunder med en respekt for landskabet. Denne struktur er typisk et væsentligt karaktertræk ved sommerhusområderne. Den struktur samt landskabets karakter vil kunne fastholdes gennem regulerende bestemmelser i lokalplanen, der nærmere adresserer, at ny bebyggelse tilpasses terrænet og landskabet i øvrigt.

For at fastholde den særlige karakter ved et sommerhusområde er der mulighed for i en bevarende lokalplan at stille krav til sommerhusenes omfang, men også stille krav til udformning. Derudover vil der kunne stilles krav til farver og overflader, herunder eksempelvis at sommerhusene skal farvesættes inden for særlige farvekoder (jordfarver), at tagene skal beklædes med et særligt tagmateriale etc.

Opsummerende kan der i en bevarende lokalplan indarbejdes bestemmelser om eksempelvis:

- Materialer, herunder tage, facader, vinduer, døre, porte m.v.
- Farver
- Bygningsvoluminer, bygningshøjder m.fl.
- Tagformer samt skorstenspiber, kviste, tagvinduer, solcellepaneler m.fl.
- Placering af nye elementer i forhold til områdets overordnede struktur
- Krav til beplantning
- Krav til det ubebyggede i øvrigt

Ovenstående kan være væsentlige problemstillinger at adressere i en lokalplan, såfremt det er formålet hermed at sikre og fastholde et sommerhusområdes særegne karakter. Lokalplanen kan med fordel suppleres af en vejledning indeholdende beskrivelser af stilarter, materialer og vedligeholdelsesmetoder.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringsigte for et sommerhusområde er udvalgt lokalplan for et ældre sommerhusområde ved Vejers Strand, Varde Kommune.

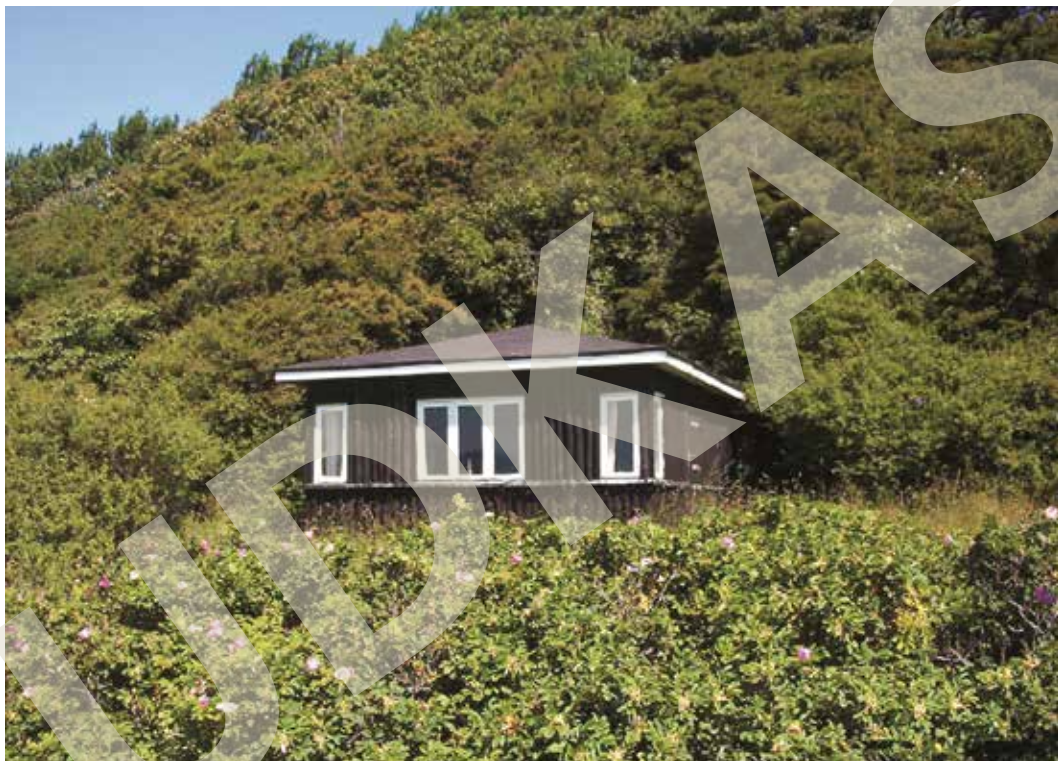
Den overordnede baggrund for og formål med lokalplanen er at sikre et fælles administrationsgrundlag for fremtidig bebyggelse i området. Lokalplanen skal således sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet samtidigt med, at farve- og materialevalg indpasses i den for området så karakteristiske natur, herunder at sikre, at der ikke placeres flere eller større sommerhuse på klit-toppe, men at ny bebyggelse derimod indpasses i landskabet under hensyntagen til de lokale forhold. Lokalplanen er udløst som følge af et af kommunen nedlagt § 14-forbud mod byggeri af to sommerhuse på én grund eller alternativt et stort anneks i stedet for det ene sommerhus.

Planområdet er inddelt i fem delområder med hver sine særlige karakteristika landskabeligt såvel som bebyggelsesmæssigt. I lokalplanens regulerende bestemmelser er der forskellige krav til, hvad man må i det enkelte delområde af hensyn til at fastholde den for stedet særegne karakter.

For at fastholde den overordnede struktur på stedet, hvor landskabet udgør et væsentligt bidrag til karakteren, er der bl.a. et generelt krav for alle delområder om, at der i forbindelse med udstykning, sammenlægning eller arealoverførelse ikke må opstå grunde på mindre end 2000 m². Bebyggelsesprocenten må ydermere ikke overstige 15. Generelt for området regulerer lokalplanen ganske detaljeret de ubebyggede arealer og bebyggelsers ydre fremtræden (proportioner, tag, farver m.fl.), omfang, placering på grundene m.fl.

Bevarende lokalplan for sommerhusområde ved Vejers Strand

Kystkulturen



Enkelt og lavmælt bødeskur af brædder (en på to) og et helt glat tagpapstag. Alt er sorttjæret, bortset fra de hvide vinduer. Huset er placeret på en kystskrænt direkte ud til havet og vidner om sin tætte relation hertil. Huset har funktion som oplagsskur for fiskerne, hvor de samtidigt kan bøde deres fiskegarn (binde knækkede snore sammen). Skurets enkle form og de meget enkle materialer er nok til at klare denne opgave. Aktiviteterne ved kysten ændrer sig dog, og der kan være uenighed om kvaliteterne i et sådant uplanlagt miljø, og samtidig kan ønsket om kystnær byudvikling presse sig på mange steder. Derfor kan der være behov for at udvælge og forsøge at bevare eksempler på sådanne bevaringsværdige kystkulturmiljøer, hvis ikke dette fysiske vidnesbyrd om et særegent stykke dansk kulturhistorie skal forsvinde.

Trods en begrænset geografisk udstrækning har Danmark omkring 7.300 km kyststrækning, og havet har spillet en stor rolle som transportvej og i forhold til fiskeriet. Det betyder, at Danmark er rig på naturhavne, småhavne og egentlige maritime miljøer på helt åbne kyster og strande. Disse har på trods af deres beskedne størrelse, samt ofte selvgroede og uplanlagte miljø, stor kulturhistorisk betydning.

Mange af Danmarks byer er opstået som små fiskerlejer med fiskeri og senere fragt, flådehavn, passagerfart m.m. Mange af disse byer, herunder København, rummer stadig områder med små havnemiljøer bestående af bl.a. ydmyge skure og andre elementer med relation til fiskeri og sejlads, som kendetegner disse småskalalahavne- og kystmiljøer, og som har stor bevaringsværdi qua deres helt særegne karakter og kulturhistorie.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for kystkulturen, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De redskaber, man benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af det sted, som skal analyseres og værdisættes, herunder af både bebyggelse, enkeltelementer og de ubebyggede arealer. Bebyggelsen skal ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

Kystkulturens små havne med ydmyge skure og småhuse kan næsten virke, som om tiden har stået stille. Bygningerne er dog sjældent ret gamle, da de er af træ og de er samtidig ikke specielt solidt bygget, særligt ikke ved soklen og taget. Men grundet deres enkelthed og lille størrelse kan man hurtigt bygge et nyt skur magen til, hvis det skulle forgå. Det samme gælder for så vidt bådebroer, fortøjningspæle, mastekran og trægangsbroer på land samt stejlepladsens jordgravede pæle.

De øvrige havnemæssige anlæg i havnen kan derimod være af stor ælde. Det gælder bl.a. slæbestedet, selve stejlepladsen, tjæregryden, kølhalingspladsen m.fl.

På søkortdirektør Jens Sørensens (1646-1723) kort over de danske farvande og de danske havnebyer fra begyndelsen af 1700-tallet kan man følge kystkulturen på et givent sted tilbage til 1700-tallet, og de er næppe helt nyanlagte på dette tidspunkt. Dette vidner om en vis alder.



Søkort tegnet ca. 1700 af den danske søkortdirektør, Jens Sørensen, der med båd og milevogn opmålte de danske og norske farvande 1689-1707 og tegnede bemærkelsesværdigt nøjagtige kort sammenlignet med samtidens øvrige kort.



Et gammelt slæbested. Måske nok forfaldent, men med stor karakter og betydning for fortællingen om stedet.



Et bevaringsværdigt stykke kystkultur.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse af kystkulturen bør have fokus på det samlede område, og den samlede struktur, der er opstået på stedet. Der kan ses på forhold som:

- Områdets struktur og udviklingen over tid
- Trafikale og samfærdselsmæssige forhold
- Trafikintensitet, støj, forurening m.m., særligt hvis der er mindre virksomheder m.m.

Derudover bør den have fokus på de enkelte bygningers og enkeltelementers kvaliteter og tekniske tilstand.

Alle havne har en masse teknisk udstyr, der skal servicere skibe, både og fiskeriet. Foruden selve havnen med moler, eventuelt kun en lille læmole eller lossemole, findes der et slæbested med spil og måske en mastekran, der også kan losse de fyldte fiskekasser og andet over bord. Hertil kommer små havnefyre og sømærker, båker og andre landkender.

Af deciderede bygninger finder vi typisk et bødskur, hvor man kunne sidde i læ og bøde (dvs. reparere garnene), andre småskure til redskaber og bådudstyr, en tjæregryde til kogning af tjære, som man dyppede garnene i for at imprægnere disse, måske også et lille både- og reparationsværft med bedding, arbejdsskure og trælager. Her kunne man også bygge hyttefade og skydepramme.

Ved Jyllands vestkyst findes der få havneanlæg men alligevel masser af kystkultur, idet skibene her blev sejlet og trukket op på selve kysten. Her findes der slæbespil, skure i land til bødning, reparation og oplagring, samt foruden de egnstypiske redningsstationer.

Havnemiljøet indeholder også flere anlæg af ikke-bygningsmæssig karakter, men som ikke desto mindre også er værd at være opmærksom på. Vigtigst er nok stejlepladsen, hvor man tørrede fiskegarnene mellem fisketurene, en plads til vinteroplag af bådene samt naturligvis pladsen på selve havnen til lastning og losning.

Bortset fra den jyske vestkyst, hvor man af tekniske grunde er nødt til at holde fast ved de traditionelle træbåde, er havnenes skibe og både i dag stort set skiftet ud med glasfiber- eller jernbåde. Nogle få holder dog endnu fast ved de gamle regionale træbåde og vedligeholder disse på traditionel vis.



Selvgroet. Jacobsens Plads i Troense som det så ud engang. Her blev der tidligere repareret træskibe.

ARKITEKTONISK ANALYSE

De fleste småhavnemiljøer og kystkulturmiljøer forekommer for mange hyggelige og indtagende, præget af tilfældige træskure, lagt på må og få. Farverne på skurene er typisk sorte eller røde med hvide vinduer, og tagene er ofte belagt med sort tagpap, og porte og døre er typisk grønne, hvide eller sorte. Til vedligehold og pasning af bådene benyttes typisk sort trætjære.

Det er denne arkitektoniske stil, som kan fremstå lidt tilfældig og rodet, der på mange måder kendetegner og karakteriserer disse miljøer. Det er derfor vigtigt i analysen at være opmærksom på netop disse rodede arkitektoniske træk, da de på mange måder definerer dette miljø som noget særegent og stedsspecifikt.

Der er i øvrigt typisk ikke de store regionale forskelle på kystmiljøernes bygninger, men størrelserne kan være ganske forskellige. Træ dominerer, dog med få murede huse som und-tagelser. Ved større fiskerihavne er der naturligvis flere bygninger, idet der her er behov for butikker, skibshandel, småvirksomheder og et hus til havnefogeden.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader

sig regulere af lokalplanlægning og skal samtidig give en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. Beskrivelsen af de bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, havnerelaterede småanlæg m.fl.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for kystkulturen kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reetableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan videreudvikles og transformeres gennem indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Et væsentligt kriterium i værdisætningen er strukturens og enkeltelementernes værdi som historiebærere og som del af det atmosfæregivende, mens der i mange af de selvgroede kystmiljøer vil være

færre egentlige fysiske værdier og bygningsmæssige værdier.

Det er typisk ofte det rodede og lidt tilfældige udtryk, der definerer miljøet som noget særegent, og derfor kan det stedsspecifikke også være et væsentligt kriterium for værdisætningen.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå som rettesnor i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Det er klart, at når de bærende bevaringsværdier ved kystmiljøer som disse især knytter sig til billige materialer, herunder det selvgroede og det uprætentiøse, og den tætte tilknytning til det maritime miljø, så er det vigtigt, at miljøerne fastholdes i en slags selvgroethed og uplanlagt udvikling. Da mange af disse kystmiljøer i dag er ved at miste deres oprindelige karakter og kultur, kan det være afgørende at regulere netop disse forhold gennem en bevarende lokalplan, hvis denne særegne karakter skal kunne fastholdes.

I en bevarende lokalplan kunne der således eventuelt stilles krav til materialer som f.eks. træ og tagpap, farver, bygningsstørrelser, sprosser, vinduer, revledøre og porte, som alle er væsentlige elementer at stille krav til, såfremt karakteren i miljøet ønskes fastholdt.

Derudover kan det være væsentligt at stille krav til nybyggeri og indpasning. Men hvis karakteren af det uplanlagte (det selvgroede, det rodede og det tilfældige) er en del af det særligt stedsspecifikke og dermed miljøets kvalitet, er det samtidig vigtigt, at lokalplanen er rummelig. Den bør derfor kun indeholde bestemmelser om de forhold, der skal sikre stedets karakter og mindske truslerne mod stedets bevaringsværdier. F.eks. kan det være nødvendigt ikke at indarbejde præcise byggefelt, men derimod omvendt indarbejde bestemmelser om, hvor der ikke må bygges. Ligger kvaliteten i det selvgroede og uplanlagte, bør planen heller ikke stramt regulere oplag m.m.

Det kan være væsentligt at regulere det ubebyggede og samspillet mellem de små enheder af skure og den måde de interagerer med hinanden på i et givent, men lidt tilfældigt mønster.



Her ligger havnemiljøet og kystkulturen i en decideret havn, Nyord Havn. En bevarende lokalplan for et kystmiljø kan hverken sikre fiskebestandens beståen, de gamle træbådtypes tilstedeværelse i miljøet, endsige bødeskure, bådeværfter eller redningsstationer. Men ønskes stedets særegne kulturhistorie som et selvgroet kystmiljø fastholdt, vil det være muligt at indrette en bevarende lokalplan på en sådan måde, at en sådan selvgroethed vil kunne bestå.

Forhold, der kan være væsentlige at regulere i en bevarende lokalplan for et kystmiljø vil typisk være:

- Materialer, herunder tage, facader, vinduer, døre, porte m.fl.
- Farver, dvs. de særlige farver, der er karakteristiske for dette miljø
- Bygningsvoluminer og bygningshøjder, dvs. primært små proportioner
- Placeringer af nye elementer i forhold til områdets overordnede struktur, eller netop mangel på samme
- Samspillet mellem det ubebyggede og det bebyggede, herunder samspillet med havet
- Beplantning

Det er den slags forhold, som det kan være væsentligt at adressere i en bevarende lokalplan for et sådant miljø, såfremt den særlige karakter skal fastholdes.

Der bør dog være stort fokus på, at der ikke laves for præcise og omfattende bestemmelser, hvis der skal bevares en karakter af selvgroet kystmiljø.

En lokalplan vil eventuelt kunne suppleres af en vejledningstekst, der vejleder i brug af materialer ved renovering, men som der ikke nødvendigvis kan stilles krav til en lokalplan.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for et kystmiljø af den karakter, som er beskrevet i det ovenstående, er udvalgt lokalplan for området ved Dyreborg Havn, Faaborg-Midtfyn Kommune. I Regionplan 2005 for det daværende Fyns Amt er Dyreborg Havn udpeget som et af fem bevaringsværdige kulturmiljøer i Faaborg-Midtfyn Kommune. Lokalplanen er udløst af en række byggesager, som har gjort det nødvendigt at få præciseret, hvilke værdier der ligger til grund for det bevaringsværdige kulturmiljø. Baggrunden for og formålet med lokalplanen er at sikre dette kulturmiljø, som er karakteriseret ved en sjældent bevaret enkel og unik helhed, som kommer til udtryk i samspillet mellem bygningernes arkitektur, havnemiljøet, den kurvede kystvej, stendigerne og det åbne landskab.

Overordnet er det bl.a. formålet med lokalplanen:

- At bevare det karakteristiske kystkulturmiljø (for at forhindre en byggeskik, der ikke harmonerer med den eksisterende)
- At bevare landsbymiljøets/fiskerlejets bygninger og byggestil
- At bevare landsbymiljøets/fiskerlejets veje, stendiger og friarealer
- At opsætte retningslinjer for om-, til- og nybygning (for at sikre at om-, til- og nybygninger udformes under hensyntagen til bevaringsværdierne i området)
- At sikre mulighed for videreudvikling af havneområdet

Lokalplanen er inddelt i en række delområder, herunder et boligområde, et større ubebygget areal og havnen. For så vidt angår havnen, så fremgår det af lokalplanen, at bebyggelsen her bærer præg af at være selvgroet i den forstand, at bygningerne er opført efterhånden, som der er blevet brug for dem, og med de materialer man har haft ved hånden. Der findes fortrinsvis lette træskure med pap eller ståltage, der kan virke midlertidige, dog med tilstedeværelsen af enkelte grundmurede småbygninger i rød blankmur, som bidrager med en vis arkitektonisk tyngde i sit udtryk. Det er netop denne karakter af selvgroethed, som skal sikres ved, at der kun kan ske nybyggeri sted inden for nærmere afgrænsede byggefelt, der skal medvirke til en at fastholde karakteren på stedet. Samtidig stilles der detaljerede krav til bygningers ydre fremtræden (facadeudtryk, herunder døre og vinduer, tage, ovenlys, skiltning m.v.). Desuden er anvendelsen fastlagt til lettere og ikke generende havnerelaterede serviceerhverv, vinteropbevaring af både samt materielopbevaring tilknyttet lokalt fiskeri. Der må ikke indrettes boliger, ferielejligheder eller lignende i området.

Bevarende lokalplan for området ved Dyreborg Havn

BYERNES BEVARINGSVÆRDIER

Når der i denne vejledning er valgt en overordnet struktur, der inddeler bevaringsværdierne i henholdsvis bevaringsværdier på landet og byernes bevaringsværdier, er der tale om en selektiv inddeling. Udgangspunktet er en slags center-periferi tilgang, hvor byerne udgør større centre med flere lag af bebyggede strukturer og en ofte større tæthed i disse strukturer, hvorimod landet modsat består af mindre og mere spredtliggende bebyggede strukturer, hvor det omkringliggende landskab ofte spiller en væsentlig rolle som karaktergiver.

I vejledningen er fravalgt en gennemgang af en række typisk karakterfulde miljøer. Hertil hører bl.a. de miljøer, der knytter sig til vores historiske vind- og vandmøller, men også miljøer som knytter sig til vores institutionsbygninger, herunder dem, som kom til med velfærdsstatens udbredelse. Disse miljøer kræver imidlertid ikke en særlig metodisk tilgang til kortlægning og vurdering af bevaringsværdier.

Ud fra denne selektion og præmis er de danske byer opdelt i ni forskelligartede emneområder, som det er hensigtsmæssigt at beskrive og analysere hver for sig, da de består af forskelligartede bevaringsværdige miljøer.

I byens centrum og nære periferi:

- De historiske bykerner
- De historiske havneområder
- Byernes industriområder
- Byernes pladser og byrum
- De historicistiske etagehuskvarterer
- Stok- og blokbebyggelser

I byens forstæder:

- Villakvartererne
- Rækkehusbebyggelser
- Parcel- og typehuskvartererne

Til kortlægning og vurdering af de historiske, tekniske og arkitektoniske kvaliteter i de bebyggede strukturer og bygninger i byerne anvendes analyse- og værdisætningsmetoden, jf. afsnittet herom i metodekapitlet. Metoden er enkel, tilstrækkeligt dækkende og operativ, og den indeholder en værdisætningsdel, der anskueliggør de bærende bevaringsværdier og stedsspecifikke kvaliteter. Metoden rummer både en strukturel tilgang og en tilgang til håndtering af enkeltelementer og er derfor et godt udgangspunkt for udarbejdelsen af en lokalplan med et bevaringssigte.



De historiske bykerner

Ser vi bort fra oldtidens gravhøje og de middelalderlige landsbykirker, samt enkelte middelalderlige borge, repræsenterer de middelalderlige bykerner det ældste stykke tilbageværende by- og bygningskultur, som vi har i Danmark. Trods den kendsgerning, at der typisk kun er få middelalderlige huse tilbage i disse bykerner, kan strukturer fra middelalderen imidlertid tydeligt identificeres. Det gælder f.eks. terrænforholdene, gadestrukturen samt husenes placering langs gader og pladser. Skal de gamle bykerners karakter fastholdes, er det derfor afgørende, at disse strukturelle kendetegn bevares for eftertiden, samt formidles til byens indbyggere og interesserede tilrejsende, hvilket lokalplanredskabet kan gøre særligt effektivt. Derved kan den fortsatte udvikling af de gamle bykerner ske i harmoni med og respekt for de middelalderlige strukturer og rødder.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for de historiske bykerner, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De redskaber, man benytter sig af er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegning af iagttagelser og oplysninger på kort. Endvidere arkivgennemgange og -undersøgelser (bl.a. eksisterende tegninger, historiske kort og nuværende planmæssige forhold). Desuden eventuelle supplerende opmålinger.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den bebyggelse og/eller byrum, som skal analyseres og værdisættes, samt eventuelt af



Tre renæssance- og barokhuse på striben i Svendborgs historiske bykerne.

de enkelte bygninger inden for området. Det er væsentligt, at enkeltbygninger og elementer ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

De danske bykerners historie, oprindelige funktion og indretning opsummeres temmelig præcist i navnet købstad. For netop en stad/by, hvor der er mulighed for at købe noget, som man ikke selv har i nærområdet, herunder udskibe varer fra egnen, er i virkeligheden den historiske og økonomiske baggrund for byernes opståen. Så det at kunne handle med varer afspejler sig tydeligt i de ældste byers byplan og indretning, hvilket kan identificeres gennem fem faste elementer:

- God adgang til havet, der frem til slutningen af 1700-tallet var den vigtigste varetransportvej
- En havn, oprindeligt en naturhavn, hvor skibene kunne ligge trygt
- Pakhuse, hvor de tilfragtede varer kunne opbevares trygt og sikkert
- Et torv, hvor man kunne sælge sine varer under god beskyttelse og ordnede forhold
- En indhegning med en byport (evt. flere byporte), hvor byens grænse var defineret, og hvor der kunne afkræves en afgift af de indkomne varer



Byens torv var centrum for købstædernes økonomi. Her foregik næsten al handel frem til 1857, hvor byernes monopol på handel blev ophævet. Derfor lå byens rådhus næsten altid ud til torvet. Her rådhuset i Ærøskøbing.

Disse fem elementer skulle en købstad indeholde i middelalderen, så datidens købmænd, der kom sejlene, kunne sælge eller udveksle deres varer, og så byen og kongen kunne få en afgift af salget. De få danske middelalderlige købstæder, der ikke lå ved vandet, f.eks. Ringsted, Slagelse, Maribo og Holstebro, lå ved vandløb, som kunne besejles med pramme.

Fra landsbyerne eller godserne, som typisk lå i en radius på 1-2 mil (7,5-15 km) fra købstaden, kunne man transportere bøndernes eller godsernes produkter - f.eks. brænde, vadmél (bearbejdet stof af uld), skind og læder samt smør, talg og fedt - på tunge og langsomme, ofte oksetrukne, vogne. Men for længere transporter af varer over land skal vi frem til slutningen af 1700-tallet, før de danske veje, og de tilhørende hestetrukne vogne, blev så avancerede, at de kunne benyttes til egentlig varetransport.

Handel og vareudveksling skete primært med de mennesker, der boede i byen, og som også selv kunne fremstille varer, som købmændene var interesseret i, f.eks. bødkervarer, benarbejder, lædervarer, smedearbejder, smykker osv. Dertil kom, at bønderne og godserne i nærområdet også kunne sælge deres overskudsprodukter til købmændene eller byens borgere.

I løbet af middelalderen, fra midten af 1000-tallet til reformationen i 1536, anlægges stort set de købstæder i Danmark, som vi kender i dag, ca. 90 inden for den nuværende grænsedragning (der blev i samme periode anlagt købstæder i Skåne, Halland, Blekinge og Slesvig-Holsten). Af disse er kun ganske få nedlagt, bl.a. Sebbesund ved



I Faaborg og Stege har man bevaret byporten, hvor kongen og byen fik en afgift (accise) af de handelsvarer, der skulle ind til torvet for at sælges.

Limfjorden, Slangerup (distanceret af Hillerød) og Søborg i Nordsjælland samt Borre på Møn.

Fra 1600-tallet og frem til 1900-tallet anlægges der kun ganske få nye byer i Danmark, f.eks. Fredericia, Christiansfeld, Esbjerg, Silkeborg, Herning, Hillerød, Frederikssund og Frederiksværk.

En række middelalderlige byer er anlagt med andre formål end decideret handel, bl.a. klosterbyer som Nysted, Sæby, Mariager og Maribo, samt byer opstået i forbindelse med færgesteder eller kongeborge. Men disse byers indretning er dog stort set som de øvrige købstæders.

På den baggrund kan den historiske analyse indeholde:

- Byens historiske og kulturhistoriske udvikling
- Markante bygninger og steder af historisk og kulturhistorisk betydning
- Bykernens kobling til havnen, se også vejledningens kapitel om de historiske havneområder

TEKNISK ANALYSE

Havnen, som forudsætning for byens placering og struktur (jf. også det efterfølgende kapitel om de historiske havneområder), har siden middelalderen været byens vigtigste forbindelse til omverdenen. Her lå de største købmænds pakhuse og handels-huse, og tæt ved dem var kongemagtens tilstedeværelse i form af toldboden. Ved havnen var der naturligvis også værtshuse med opvarthning af sømænd, men også meget praktiske foranstaltninger som et kogehus, hvor søfolkene kunne lave mad i land, så man ikke risikerede, at alle skibene i havnen brændte, fordi man derved undgik åben ild på de brandfarlige træskibe.

Nogle få danske byer har som nævnt ingen havn. Hertil måtte de varer, der ankom søværts til havnebyerne - bl.a. klæder, glasvarer, jern, vin m. fl. - transporteres frem med heste og vogne.

Torvet var og er en stor åben plads, hvor de handlende opsatte boder og borde, der kunne fjernes igen. Ud til torvet lå byens rådhus, hvor byens råd og borgmesteren residerede. I mange byer ligger der stadig en gammel rådhusbygning på torvet, som nogle steder fortsat rummer en del af den kommunale administration. Rådhusets placering er ofte meget gammel, mens bygningen er den sidst opførte på stedet i en længere række af tidligere rådhusbygninger.

I den ideelle byplan, hvor havnen og torvet kunne placeres relativt tæt på hinanden, f.eks. i Nakskov, Sønderborg og Flensborg, kunne de største købmandsgårde ligge ud til selve torvet, med flotte forhuse og lange grunde med pakhuse, oplags-huse og ofte også skænkestuer ned mod havnen. Hvis torvet af forskellige grunde måtte placeres længere væk fra havnen, bl.a. fordi torvet helst skulle ligge højt og flot i terrænet, måtte købmandsgårdene adskille selve handelshuset, hvor købmanden boede, og havnepakhusene.

En placering ud til torvet var mest prestigefyldt, men ellers lå købmandsgårdene ofte på stribes langs hovedgaden, fra byporten op mod torvet med lange grunde med sidehuse, hvor der var plads til de tilrejsende bønders heste og vogne,



Smalle slipper fra hovedgaden, ned til havnen, er karakteristisk for mange af de ældste købstæder. Her kunne de lange købmandsgårde både betjene havnen og byen.

som købmændenes ansatte tog sig af, mens man handlede. Andre af byens finere huse lå ligesom rådhuset også på torvet, f.eks. laugenes gildehuse.

De større byer kunne have flere torve med specialiserede varegrupper, f.eks. hestetorvet, fisketorvet eller axeltorvet (et særligt stort torv, hvor bøndernes varer blev solgt direkte fra hestetruckne vogne). Navnene er bevaret flere steder i landet.

Ved byporten lå byens grænse. Her skulle bønderne betale afgift, accise, for deres varer til byen og kongen. Hovedgaden førte typisk fra acciseboden ind til torvet. Her lå der også købmandsgårde med forhuse og lange grunde med sidehuse. Egentlige butikker og forretninger kom først til efter accisens ophævelse i 1857. Før den tid var det kun tilladt at sælge varer fra torvet. Håndværkerne kunne dog have lidt salg direkte fra værkstedet. Og kornhandel og handel med stude skete fortrinsvis direkte med købmanden.

Kirkerne blev i middelalderen ikke anlagt efter noget bestemt mønster i byplanen, bortset fra at de tit lå tæt ved torvet, og i nogle tilfælde med kirkemuren som torvets ene side. Kirkerne, som der ofte var flere af i en købstad, ser i de ældste byer nærmest ud til at være placeret i byplanen, efter at torvet, hovedgaden, havnen og byporten var anlagt. Kirkerne og et eventuelt kloster havde som regel deres egne lidt mindre kirkepladser, hvor der også blev handlet.



I Nysted, som i flere af de andre gamle købstæder, ligger kirken ikke ud til torvet. Kirken er formentlig yngre end torvet, så de fine pladser har allerede været optaget.

Kirkerne stod i middelalderen for de efterhånden stadigt flere skoler, der skød op i købstæderne, samt nogle steder også for behandling af syge eller for hjælp til byens fattige.

Købstaden rummede naturligvis også en masse huse til byens beboere. I byens mindre gader boede håndværkere (ofte med deres værksted i en del af huset), søfolk, ansatte hos købmændene m.fl. i små enetages huse.

De fleste byer havde oprindeligt masser af plads mellem husene, der primært lå helt ud til gaderne. I karréernes åbne bagarealer kunne man holde køer, grise og høns samt dyrke grøntsager.

Emner til den tekniske analyse af de historiske bykerner:

- Byområdets byplan, f.eks. byens opbygning med inspiration i ovenstående beskrivelse af købstædernes opbygning, placering af boligområder i forhold til bycenterets forretninger, skoler i forhold til boliger, placering af andre funktioner i bykernen m.fl.
- De trafikale og samfærdselsmæssige forhold med fokus på alle trafikarter, særlige trafikskabende steder eller funktioner m.v.
- Trafikintensitet registreres på et eller flere kort.

Det kan være oplagt at indarbejde miljø- og klimatilpasningstiltag i forbindelse med en bevarende lokalplan for en historisk bykerne. Byens lange historie kan betyde, at der evt. kan være forureninger fra tidligere erhverv, der kan være støjproblemer fra trafikken i den tættere del af byen m.v. I forhold til klimatilpasning kan der i den gamle bykerne være gamle kloaksystemer, som ikke kan håndtere f.eks. skybrud, og i de mange havnebyer vil de lavtliggende byområder i takt med de klimatiske forandringer være truet af hyppigere oversvømmelser.

I forbindelse med den tekniske analyse kan der evt. ses på forhold som:

- Adressering af tidligere eller nuværende jordforurening
- Adressering af støjforurening, f.eks. fra stærkt trafikerede veje eller endnu tilstedeværende virksomheder og evt. anvisning til egentlige erhvervsområder
- Adressering af andre forureningskilder
- Terrænregulering til bedre regnvandsafledning m.v.

Med kendskab til værdisætningen af de bærende bevaringsværdier vil det være muligt i en lokalplan at fastholde karakteren af det bevaringsværdige miljø samtidig med, at der ses på løsninger i forhold til klimatilpasning og miljøforbedringer.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Det er kun i ganske få historiske bykerner (f.eks. i København, Helsingør, Køge, Kalundborg, Næstved og Ribe), at der udover kirkebygninger findes bygninger fra middelalderen eller renæssancen - og her endda kun ganske få. Ellers er husene i de historiske bykerner af nyere dato og af varierende alder helt frem til vor egen tid. Men matrikelsystemet, vejsystemet samt torve, pladser og havn ligger i store træk som en intakt struktur fra middelalderen og byens opståen. Kun to danske købstæder, Fåborg og Stege, har endnu byportene i behold.

Den arkitektoniske analyse af den historiske bykerne skal belyse de historiske elementer - herunder havnen, vejsystemet, terrænforhold og bykernens historiske afgrænsning m.m., som endnu er synlige i byen - såvel som de nyere elementer, der bidrager til bykernes arkitektoniske udtryk og særpræg.

Den arkitektoniske analyse bør endvidere kortlægge, hvad der karakteriserer bygningerne, gaderne og pladserne i dag. Kan man f.eks. afgrænse områder/kvarterer med en særlig homogen bygningsmasse, eventuelt fordi den er anlagt eller bygget nogenlunde samtidigt? Hvor er der arkitektonisk værdifulde udkig, indkig og bymæssige rumligheder?

Den arkitektoniske analyse af de historiske bykerner bør ikke mindst påpege og analysere arkitektoniske helheder i byen, gadeforløb, byrum, pladser, herunder de særlige lokale forhold. Heri indgår også de særlige lokale bygningstyper, herunder de forskellige kvarterers stilmæssige særpræg, der afspejler deres alder.

Ved at følge de ældste byplaner og byprospekter for byen så langt tilbage i tiden som muligt kan man følge byens udvikling og konstatere, hvad i byens indretning der er mere eller mindre urørt planmæssigt set, og hvad der er ændret.

I de historiske bykerner, hvor der tidligere er udarbejdet bygningsregistrarer eller kommuneatlas, udgør materialet herfra en vigtig kilde til analysen og værdisætningen.



I de historiske bykerner har pladser og byrum med tiden fået en helt ny betydning og anvendes typisk til rekreative formål for den brede offentlighed. For mindre end 50 år siden var der både bunkers og parkerede biler her.



Danske byer er mange steder i én eller halvanden etage. Såfremt karakteren i miljøet skal fastholdes, bør nye bygninger eller tilbygninger følge dette arkitektoniske mønster. Men andre elementer som tagmaterialer, overflader, døre, vinduer, skorstene m.fl. kan være lige så vigtige elementer til at opretholde helheden i karakteren. Det er en sådan samlet karakter, som er vigtig for oplevelsen af et autentisk og spændende bymiljø, og som en lokalplan kan regulere og dermed medvirke til at fastholde.

Den arkitektoniske analyse kan omfatte:

- Byplanen, herunder byområdets overordnede byplan
- Bybygning, herunder gadehuse, tæthed, helheder m.fl.
- Byhusenes facader, herunder byggematerialer, stoflighed, farver, relief, rytme, accentuering (understregning af særlige elementer i facadeforløbet), symmetri, hierarki & prestige, facadedekorationer, forretningsvinduer, skilte, markiser, lysreklamer m.fl.
- Rumdannelser, herunder markante rumdannelser, pladser og andre byrum
- Bygningstyper, i form af områdets bygningstyper analyseret i forhold til deres stedsspecifikke karaktertræk, herunder deres historiske baggrund, deres materialer og konstruktioner, samt tekniske og bevaringsmæssige tilstand og deres arkitektoniske karaktertræk

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende

bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer (f.eks. bygninger eller vejbelægninger), der særligt understøtter bevaringsværdierne.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for de historiske bykerner kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Eventuelt tidligere udarbejdede historiske bygningsregistrarer og kommuneatlas indeholder ikke en sammenfattende beskrivelse af, hvad der er særligt karakteristisk for byen eller byområdet, som det er tilfældet med den her omtalte værdisætning. Derfor er det vigtigt at foretage denne, så der inden udarbejdelse af en eventuel

lokalplan er klarhed over, hvad der er de bærende bevaringsværdier, som man skal passe særligt på, herunder bruge som udgangspunkt for eventuelt nybyggeri og byomdannelse m.v. Værdisætningen er samtidig væsentlig i forhold til udpegning af bevaringsværdige bygninger, beplantning m.m.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

For at fastholde karakteren af de historiske bykerner bør en bevarende lokalplan for et sådant område sikre og opretholde en historisk, fysisk og arkitektonisk sammenhæng mellem de historiske elementer i byen, herunder havnen, vejsystemet, terrænforhold og bykernens historiske afgrænsning m.m., som endnu er synlige i byen. Det gælder både i forhold til de eksisterende elementer som huse, veje, pladser, men også i forhold til nybyggeri, som kan bidrage til en historisk bykernes arkitektoniske udtryk og særpræg. Hertil kommer også arkitektonisk værdifulde ud- og indkig og bymæssige rumligheder.

En bevarende lokalplan kan, med afsæt i analysen og værdisætningen, være med til at sikre, at bygningernes og stedets særlige historiske, tekniske og arkitektoniske kvaliteter, dels bevares og udvikles i pagt med historien, og dels indgår som en strategisk rettesnor ved nybyggeri, således at eksempelvis indpasning kan ske uden at kompromittere stedets og rummets karakter. På den måde kan en bevarende lokalplan tage højde for, at der kan ske en udvikling i bykerne uden at stedets særlige karakter forsvinder. Dette kan bl.a. ske ved at stille krav til, hvordan nybyggeri indpasses i den bymæssige struktur.

Potentielle principper for bevaring og udvikling af de historiske bykerner:

1. Indgreb, små eller store, på eller omkring, eksisterende bygninger eller bebyggelser, bør tage udgangspunkt i en systematisk historisk, teknisk og arkitektonisk analyse og værdisætning, der er forudsætningen for et maksimalt kendskab og dermed for et kvalificeret projekt.

2. Gennem bestemmelser om farvesætning og materialevalg kan lokalplanen sikre, at disse harmonerer med bykernens eksisterende materialer, elementer og strukturer, samt den lokale byggeskik.

3. Hvis man bevarer eller genskaber bygningers eller bebyggelsers arkitektoniske helhed, både samlet og i detaljerne, opnår man samtidigt en historisk ægthed og autenticitet.

I forhold til bygningerne i de historiske bykerner, nye såvel som ombygning og ændring af de eksisterende, kan en lokalplan indeholde bestemmelser, som adresserer bygningernes ydre fremtræden, herunder om:

- Materialer, herunder tage, facader, vinduer, døre, porte m.fl.
- Farver, herunder særlige farvekoder
- Bygningsvoluminer og bygningshøjder
- Tagformer samt skorstenspiber, kviste, tagvinduer, solcellepaneler m.fl.
- Placeringer af nye elementer i forhold til byens overordnede struktur
- Samspil mellem det bebyggede og ubebyggede
- Beplantning, belægning m.fl.

I forhold til materialer og vedligeholdelsespræparater kan der evt. være arkitektonisk-æstetiske fordele forbundet med at anvende særlige typer af materialer og præparater, da de besidder en særegen stofflighed og autenticitet, hvilket kan være nok så væsentligt i forbindelse med f.eks. et facadeudtryk i en husrække. Det er imidlertid vigtigt at understrege, at det i det konkrete tilfælde vil bero på en prøvelse hos Natur- og Miljøklagenævnet, hvor langt man i den henseende kan gå i en lokalplan. Der er ikke handlepligt efter planloven, hvorfor der kan være behov for en til lokalplanen supplerende vejledningsindsats.

I forbindelse med en til lokalplanen supplerende vejledningstekst vil der således bl.a. kunne vejledes i, hvordan forskellige materialer og vedligeholdelsespræparater kan tages i brug ved renovering, herunder f.eks. understrege de økonomiske fordele, der kan være forbundet med brug af ældre og mere klassiske materialer og præparater som følge af deres typiske lange holdbarhed, jf. afsnittet herom i nærværende vejlednings indledende del.

Det kan ydermere være hensigtsmæssigt i sammenhæng hermed at formidle til ejendommejerere, at bevaring af de oprindelige materialer, elementer



Autentisk og atmosfæreskabende. De klassiske overfladebehandlinger som hvidtekalk, kalkfarver, linoliemaling, træbjærefarve og kalkpuds i pudsens egen farve, som ses på disse facader, reflekterer lyset på en særegen måde.



Nyt møder gammelt i Stokhusgade i København. En kommunal arkitekturpolitik med fokus på moderne arkitektur behøver på ingen måde at kompromittere bevaringsværdierne. I spændingsfeltet mellem nyt og gammelt kan både det nye og det gamle være livsgivende for hinanden. En lokalplan, der klart regulerer omfang og proportioner i det bebyggede miljø, er imidlertid som regel en god forudsætning og rettesnor for indpasning af nyt i gammelt.

og strukturer, ved at reparere frem for at skifte ud, herunder ved at gøre brug af bestemte vedligeholdelsespræparater, kan medvirke til at bevare bykernens karakter qua disse materialer og præparaters særlige stofflighed, som kan medvirke til at øge autenticiteten, atmosfæren og karakteren.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for de historiske bykerner er udvalgt lokalplan for Præstø bymidte. Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at samle 11 eksisterende lokalplaner i én lokalplan. Lokalplanen tager udgangspunkt i en fælles kulturarvsscreening af midtbyens bevaringsværdier og en helhedsvurdering af udviklingspotentialer i midtbyen. Det er lokalplanens formål:

- At sikre bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer og købstadsmiljøet som helhed
- At sikre fleksible anvendelses- og udviklingsmuligheder for detailhandel, kultur og fritid, herunder leg og sundhed
- At fastlægge bebyggelsens placering og ydre fremtræden
- At skiltning er i harmoni med den enkelte bygnings byggestil, skala og det omgivende miljø
- At sikre, at der ikke opføres nye boliger på de grønne arealer og på havnen i en række nærmere definerede delområder
- At sikre tilpasning til klimaforandringer ved forebyggelse og ved fleksible planløsninger, der inddrager de grønne arealer på en naturlig og gavnlig måde

Lokalplanen er inddelt i 8 delområder med hver sit fokusområde. Det er nærmere fastlagt i bestemmelserne, hvad der gælder af krav inden for de enkelte delområder til bl.a. bebyggelsers ydre fremtræden (bl.a. facadeudtryk på de bebyggelseshelheder i købstaden), ubebyggede arealer, bebyggelsers omfang og placering, belægninger m.fl.

Bevarende lokalplan for Præstø bymidte

De historiske havneområder

De første byer i Danmark opstod i 1000-tallet omkring naturhavne, som udover at være beskyttet mod naturkræfterne var yderligere beskyttet mod fjendtlige flådeangreb via fjorde som f.eks. Aalborg, Odense og Roskilde eller halvøer med varslingsmuligheder som f.eks. Aarhus og København. I middelalderen fik disse og en række nye købstæder monopol på handel med varer fra fragtskibe og handel med landbrugsvarer fra oplandets gårde. Rundt omkring i landet var det stadig muligt at drive fiskeri fra mindre havne, dog ikke som markedshandel.

Allerede i middelalderen, hvor fragtskibene, de såkaldte kogger, bliver stadigt større, kræver mere vanddybde og bredere farvande, måtte nogle af de ældste byer tage konsekvensen af den beskyttede, men besværlige, beliggenhed. Hedeby ved Slien blev nedlagt og flyttede til det nærliggende Slesvig. I forhold til Roskilde måtte der anlægges en ladehavn, en lille naturhavn kaldt købmændenes

havn (København), ved Øresundskysten for de sejlende købmænd. Denne skulle snart overhale Roskilde økonomisk og i status. Også Odenses købmænd og redere måtte anlægge en ladehavn ved Storebælt, ved Kerteminde.

Andre middelalderlige byer som Aarhus, Aalborg, Nyborg, Svendborg m.fl. lå både beskyttet for flådeangreb og samtidigt ved sejlbare farvande, så forudsætningerne var til stede for, at de løbende kunne udbygge deres egen havn og vokse videre ud fra denne.

Adskillige danske havnebyer kan derfor føre deres rødder tilbage til vikingetiden og middelalderen, og flere steder, bl.a. i Svendborg, Roskilde, Køge, Kerteminde og Ribe, findes der spor den dag i dag efter middelalderhavnen, i Svendborg kaldt mudderkullet. Da udbygningen af købstædernes havne følger den historiske og politiske udvikling i landet, og ikke mindst skibenes udvikling i stadigt større



Vand - og dermed også havne - har en magisk tiltrækning for de fleste mennesker. Her er det næsten uden undtagelse populært at bo, arbejde og opholde sig. Her er der liv, omsætning og kultur. Byens indbyggere og besøgende foretrækker typisk de ældre karakterfulde havnemiljøer med gamle bygninger, og alene af den grund er det væsentligt at bevare disse karaktergivende kvaliteter og miljøer.



Kertemindes middelalderhavn har ingen spor efter middelalderen - bortset fra beliggenheden. Men den ahistoriske stemning, der er knyttet til fiskeriet og salget af fisk, har nu også middelalderlige rødder.

tonnager, finder man i store træk et tilsvarende mønster i de fleste eksisterende havne i dag, nemlig tilstedeværelsen af op til fem historiske havne i havnen. Nogle steder på række, som i Kerteminde og Svendborg, og andre steder klumpet mere eller mindre oven i hinanden. I nogle havne er kun de to sidste faser repræsenteret, i andre havne er alle fem til stede.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for de historiske havneområder, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af stedet, som skal analyseres og værdisættes, herunder havneområdet, rumlige strukturer, bebyggelse og særlige enkeltbygninger. Det er væsentligt, at enkeltelementer ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

De fleste danske havne har udviklet sig i fem faser, med tilhørende fem historiske havne, der enten ligger på række eller oven i hinanden:

Middelalderhavnen (1200-1540): Den oprindelige naturhavn, hvor skibene lå for svaj eller ved lave broer til de mindre joller eller skuder. I dag minder den om de små kystmiljøer i kysternes naturhavne med små skure, bådebroer og slæbested m.m. Selv i nyere havnebyer som Marstal, Ærøskøbing, Frederiksværk, Frederikssund m.fl., der er anlagt efter 1650, findes der spor efter en langt ældre middelalderhavn.

Renæssancehavnen (1540-1660): Nogle få byer kan identificere beliggenheden af renæssancens havn, men bortset fra København, hvor Chr. IV's karakteristiske flådehavn nu er kastet til som have til Det Kgl. Bibliotek, men hvor Kongens Bryghus og Strandgades palæer endnu har vand i nærheden, er der ikke bygninger tilbage noget sted, som kan tidsfæste stedet. Langs Christianshavns kanaler, anlagt som havn i renæssancen, ligger der huse fra barokken og klassicismen. I de fleste danske havne har renæssancehavnen enten samme placering som middelalderhavnen, eller den har en ny placering ved dybere vand.

Den florissante handelshavn (1660-1850):

Præget af barokke eller klassicistiske bygninger, typisk den kongelige toldbod, 2-4-etages pakhuse i klassicistisk stil, lavere træpakhuse, et lille kokehus, evt. en smedje og evt. sporene efter et åbent skibsværft. Den florissante havn rummer ofte et såkaldt svajebassin, et yderbassin, der var helt tomt for andre skibe, så det ankomende sejlskib kunne løbe herind for vinden, svaje op i vinden, stoppe, og lægge sejlene i læ af svajebassinets moler. I dag findes der kun få svajebassiner tilbage, bl.a. i Hundested, Kerteminde og Assens.

Industrihavnen (1850-1950 og senere): Præget af nye kraftige moler og kajanlæg, endnu større pakhuse i historicistisk stil, flotte rederikontorer, måske en såkaldt dampmølle, der maledes med kraft fra dampmaskiner, et værft, store siloer (bl.a. til korn fra landbruget), gasværk, kuloplag, evt. en færgehavn med jernbanespor og station m.v. Industrihavnen rummer også ofte en fiskerihavn i umiddelbar nærhed af en fiskefabrik, pakhuse, frysehuse, auktionshal m.v., samt en værftshavn med plads til oplag af skibe på de skrå bredder, værftshaller, smedje m.v.



Kerteminde's fem havne fra middelalderen til i dag ligger på stribe og har stort set bevaret deres oprindelige præg. Udover at identificere de fem typer af historiske havne, er det også vigtigt at analysere, beskrive og karakterisere havnens generelle arkitektoniske udtryk, sådan som havnen tager sig ud i dag, på tværs af de historiske perioder.

Lystbådehavnen (1950-): Præget af indretningen til fortøjning af lystbåde i båse, og ikke langs kajerne som i de andre havne. Derfor er lystbådehavnen typisk anlagt helt for sig selv.

I en by som Kerteminde, men også i andre kystbyer, ligger alle fem historiske havne på stribe, som alle hver især har deres særlige karakterer og historie – og alle kan være bevaringsværdige på hver deres måde: Inderst i Kerteminde Nor ligger stadig den gamle middelalderhavn, Lille Strand, endnu befolket med små åbne fiskerbåde og bebygget med træskure, hvorfra man sælger fisk, bøder garn og har skure til materialeoplag. Oprindeligt bittesmå beboelseshuse til fiskerne ligger endnu lige bag Lille Strand, men de er i dag attraktive og kraftigt udbygget.

På søsiden af Broen, over Noret, ligger den gamle renæssancehavn, der opstod, da Kerteminde blev ladehavn for Odense i 1500-tallet. Her ligger der pakhuse, toldbod og gæstgivergård m.m., dog opført i den senere florissante handelstid, så denne tid er mere synlig end renæssancen. Renæssancehavnen er trods dette for nyligt blevet revitaliseret.

Længere ude i havnen ligger fiskerihavnen fra 1850'erne, der endnu er i fuld funktion, og over for denne ligger den samtidige industrihavn fra 1850, som til gengæld er nedlagt og funktions-tømt, men endnu med store lagerhaller, kornsilo og kulplads. Den femte havn er lystbådehavnen fra 1960'erne, der ligger bag nye havnemoler helt ude ved kysten.



Christianshavns kanaler er en fragthavn, anlagt i 1600-tallet, men er som en del andre havne i dag overgået til en rekreativ havn, bl.a. med moderne lystbåde, men her dog også med gamle træbåde.

Den florissante handel regnes primært for at være et københavnerfænomen, men der var flere mindre købmænd og redere ude i landet, som deltog i den givtige handel, hvis anlæg og havne der stadigvæk findes fysiske spor efter, bl.a. Jacob Severin (1691-1753) ved Hals ved Limfjorden og Jørgen Bruhn (1781-1858) ved Kalvø i Genner Bugt.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse er meget individuel for havnene og havneområderne, da den vedrører vanddybder, uddybninger, terrænets former, havneudfyldninger, molerne m.v. Alle forhold, der har nær sammenhæng med havneområdet udformning og anvendelse, herunder hvilke bygninger, der er opført i tilknytning til havneerhvervene.

Som et fællestræk kan man dog kende de forskellige fem perioders havne på forskellige gennemgående tekniske elementer:

Middelalderhavnen (1200-1540): Naturhavn med lave broer til små joller eller skuder.

Renæssancens havn (1540-1660): Naturhavnen udbygges med pakhuse med skibsbroer og kajkanter af træ og en lille forplads foran pakhuse. Fortøjning sker for svaj, ved duc d'Alber eller langs kajkanten.

Den florissante handelshavn (1660-1850): Havne med læmoler af kampesten, svajebassin (evt. duc d'Alber), inderbassin og skudehavn. Fortøjning langs kajkanterne. Faciliteter som pakhuse, toldbod, kogehus, stejleplads, tørreplads m.fl.

Industrihavnen (1850-1950 og senere): Yderligere udbyggede moler af beton og kampesten. Svajebassinet inddrages til fortøjning. Betonkajer og fortøjning langs kajkanten.

Lystbådehavnen (1950-): Betonmoler, evt. flydebroer. Indretning til fortøjning af lystbåde i båse.

Ud fra de nævnte tekniske elementer kan havnene kategoriseres. Den tekniske analyse kan efterfølgende følges op af en vurdering af de bygningsmæssige detaljer (materialer, bevaringstilstand etc.) med henblik på, at en værdisætning også kan ske i forhold til elementernes tekniske tilstand.



Den spanske hertug af Alba døde i 1582, men der står endnu et minde om ham i havnen i Marstal og dermed om hans hårde og urokkelige kurs over for hollænderne i 1500-tallets midte. Denne konkrete duc d'Alber er nu ikke fra renæssancen, men den har afløst adskillige tidligere duc d'Alber på samme sted, og de bruges den dag i dag som en fuldstændig urokkelig fortøjningspæl for sejlskibe. Duc d'Alber findes i de fleste havne i verden, og de består af 5-7 kraftige, nedrammede pæle, der bøjer mod hinanden for at give ekstra fasthed. Både navnet og funktionen bruges den dag i dag af sejlskibe, der har behov for at lægge sejlene uden for havnen.

Forekomsten af duc d'Alber, i selve havnebassinet eller uden for dette, er faktisk et ægte teknisk-fysisk spor efter renæssancens havn, hvortil der knytter sig en særlig historisk fortælling. Hertugen af Alba blev som spansk general sendt til den gang spanske, og protestantiske, Nederlandene for at slå et religiøst frihedsoprør ned i årene 1555-1609. Det gjorde han på brutal og hårdhændet vis og halshuggede bl.a. over 1000 mennesker fra alle rangklasser. Da det til sidst blev for meget for den spanske konge, så han trak sin general hjem i 1580, fortsatte hertugen af Alba i kulissen med at stå for en hård og meget urokkelig linje over for Nederlandene.

De samtidige hollandske søfolk har derfor opkaldt en meget solid fortøjningspæl, der aldrig flytter sig, selv for store skibe i det værste vejr, efter den urokkelige spanske hertug.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Den arkitektoniske analyse tager udgangspunkt i de fem faser. Ved at identificere disse faser og deres karakteristiske arkitektur - bl.a. barok og klassicisme i den florissante havn, historicisme i den industrielle havn og modernisme i lystbådehavnen - kan man beskrive de elementer man identificerer herfra, herunder deres arkitektoniske udtryk. I den arkitektoniske analyse er der, i modsætning til den historiske analyse, lagt vægt på det fysiske og bygningsmæssige.

Middelalderhavnen (1200-1540): Ikke en havn, men en strand med lave broer til små joller eller skuder.

Renæssancens havn (1540-1660): Renæssancebygninger er meget sjældne i havnene, men gamle duc d'Alber kan vise placeringen.

Den florissante handels havn (1660-1850): Arkitektonisk præget af barokke eller klassicistiske bygninger, typisk den kongelige toldbod, 2-4-etages pakhuse i klassicistisk stil, lavere træpakhuse, et lille kogehus, evt. en smedje og evt. sporene efter et åbent skibsværft.

Industrihavnen (1850-1950 og senere): Præget af nye kraftige moler og kajanlæg, pakhuse i historisk stil, markante rederikontorer, måske en såkaldt dampmølle, et værft, store siloer (bl.a. til korn fra landbruget), gasværk, kuloplag, evt. en færgeshavn med jernbanespor og station m.v. Industrihavnen rummer også ofte en fiskerihavn med tilhørende fiskefabrik, pakhuse, frysehuse, auktionshal m.v.

Lystbådehavnen (1950-): Er præget af indretningen til fortøjning af lystbåde i båse, og ikke langs kajerne som i de andre havne.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig



De fleste havnebyer er også skipperbyer, og her havde det stor betydning, hvornår far kom hjem. Dette afspejler sig i byplanen og byens indretning. Der skulle helst være et kig ned til havnen for flest mulige. Her Ærøskøbing.



Eksempel på fastholdelsen af et særligt stedsspecifikt element (siloer) i forbindelse med omdannelsen af et havneområde. I dette tilfælde en tidligere industrihavn.

gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, som særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, kraner og andre havnerelaterede tekniske anlæg m.fl.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammen- drag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for de historiske havneområder kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reetableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer, herunder omdannelse og ny anvendelse
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Havneområderne er meget komplekse og til tider både rodede og uoverskuelige, men det er netop dette særpræg og denne særlige karakter, man skal forsøge at beskrive under værdisætningen, og som derefter kan bringes med over i en bevarende lokalplan.

Da de danske havne er vidt forskellige, er det netop meget vigtigt for den fremtidige udvikling af disse, at forskellighederne bevares og opret- holdes fremover. Her kan den bevarende lokalplan være med til at sikre, at de særlige stedsspecifikke kvaliteter og bærende bevaringsværdier bliver identificeret og udpeget, hvorved der er mulighed for at sikre disse i lokalplanen, så bevaringsvær- dierne og det bevaringsværdige miljø fastholdes, ikke mindst hvis en større omdannelsesproces af en ellers funktionstømt havn skal finde sted.

Det er ikke altid nok at bevare en gammel havne- kran eller en duc d'Alber hist og her for at bevare havnens særegne karakter. Det handler i sin enkelthed om at bevare alt det bedste af det eksisterende i havnen, fjerne det ringeste og tilføje noget nyt, der respekterer, indpasser sig til og harmonerer med det bedste af det eksisterende. Derved kan stedet påvirke omdannelsesprocessen i lige så høj grad og udstrækning, som omdannel- sesprocessen påvirker stedet. En bevarende lokal- plan, der bygger på en systematisk analyse af havnens historiske, tekniske og arkitektoniske kvaliteter og særpræg, kan bl.a. bruges til at skabe en fælles forståelse for de særlige stedbundne kvaliteter.

Visse havneområder har i dag udviklet sig til attraktive boligområder, ofte naturskønt og centralt beliggende i byen, hvilket kan rumme det problem, at boligerne med deres parkerede biler, ønsker om lukkede og private friarealer, uden adgang til molefærdsel, helt kan trække karakteren ud af miljøet. Dette kan ændre havnens historiske åbne og anarkistiske karakter på en uhensigts- mæssig måde i den forstand, at karakteren ikke længere er til stede.

Lokalplanen kan adressere dette, f.eks. ved at lægge offentlige arealer ud sammen med boligerne. Det vil således være væsentligt i en lokalplan at sikre elementer, der er med til at fremhæve den stedsspecifikke karakter ved at udpege disse som bevaringsværdige, eksempelvis elementer fra industrihavnen, herunder bl.a. siloer, jernbanesveller, løftekraneer m.fl.

I en omdannelsesproces vil det typisk være helt afgørende at finde en ny anvendelse til bygninger, der ønskes bevaret, da dette skal sikre dem fra forfald eller nedrivning og dermed sikre deres bevaring. I forbindelse med, at der muliggøres nye anvendelser, kan der fastsættes bestemmelser, der sikrer, at bygningsmæssige tilpasninger sker i respekt for stedet og den konkrete bygning. Kornsiloe fra industrihavnen kan evt. indrettes og anvendes til boliger eller erhverv.

Med til planlægning af en havn hører også place- ringerne af de forskellige typer fartøjer i havnen, og de kan medvirke til at skabe, fastholde og understøtte karakteren af et havnemiljø.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for et historisk havneområde er udvalgt lokalplan for kontor- og serviceområde i Odense Havn, der på dette sted er præget af industrihavnen særlige karakter i form af kraftige moler og kajanlæg og pakhuse i historicistisk stil. Baggrunden for lokalplanen er en omdannelse af den indre havn i Odense. Som led heri fastlægges der i lokalplanen en ny anvendelse af bebyggelsen til kontor erhverv samtidig med, at den åbne storskalastruktur og bebyggelserne bevares.

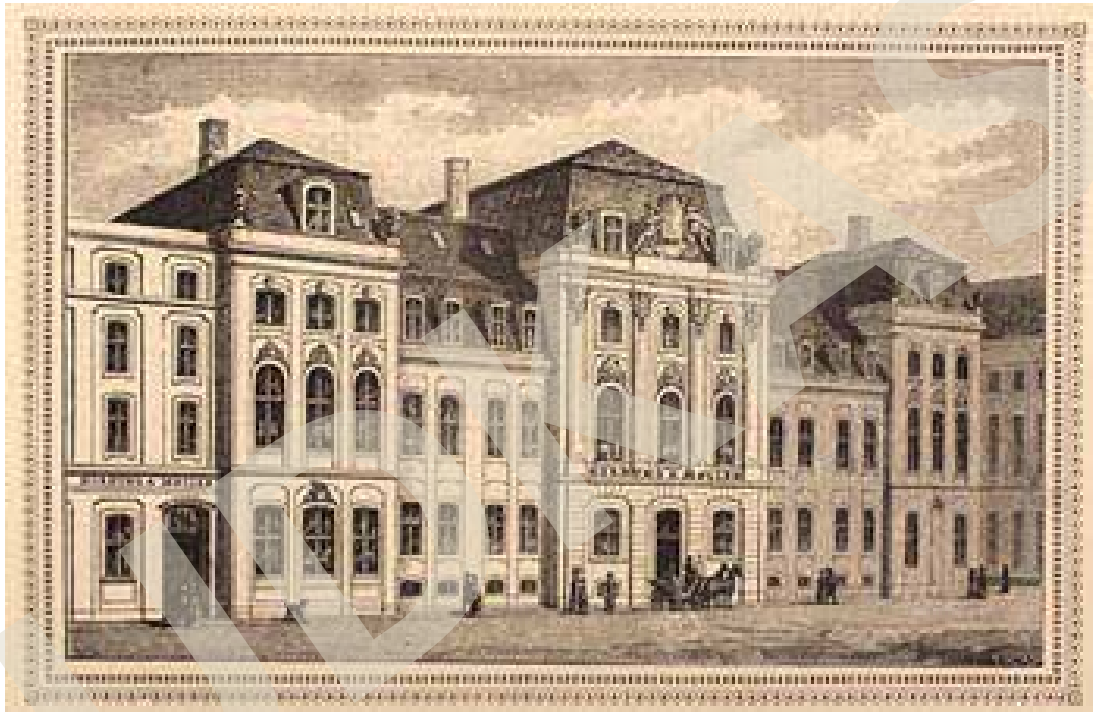
Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge et planmæssigt grundlag for om- rådets anvendelse til kontor- og serviceformål
- At sikre pakhusmiljøet omkring Sverigesgade, hvor områdets åbne karakter med pakhuse, kajarealer og belægning udgør en bevarings- værdig helhed
- At sikre eksisterende bevaringsværdige bygninger mod nedrivning
- At sikre, at de bevaringsværdige bygningernes karakter, byggestil, proportioner og materialer fastholdes ved ombygning, vedligeholdelse og ændret anvendelse
- At sikre offentlig adgang til kajarealer uanset ejerforhold
- At sikre, at kajarealer friholdes for parkering
- At sikre bevaring af bassin og kajanlæg langs Østre Kaj med lodrette sider i granit og granitstenskajkant
- At sikre bevaring af lokalplanområdets brostensbelægning
- At give mulighed for bevaring af andre havnerelaterede elementer, som f.eks. jernbanespor, som kan bidrage til at fortælle havne- og industrihistorien i området.

Til at opfylde formålet er det nærmere fastlagt i relativt detaljerede regulerende bestemmelser, hvorledes denne særlige karakter, som industri- havnen besidder, skal fastholdes ved at stille specifikke krav til bl.a. bebyggelsernes ydre frem- træden, ubebyggede arealer, kajanlægget m.v.

Bevarende lokalplan for kontor- og serviceområde (ny anvendelse) i Odense Havn

Byernes industriområder



Byens industribygninger kan tage sig meget forskelligt ud. Et af Københavns fornemmeste rokokopalæer, Dehns Palæ i Bredgade, blev i 1871 ombygget fra pragtpalæ til klaverfabrik. Det var hofpianofabrikanten, Frederik Møller, der etablerede klaverfabrikken Hornung og Møller i huset, hvorunder der blev lagt en ekstra etage ind og bygget kraftigt om over alt. Først i 1984-85 blev palæet restaureret og ført delvist tilbage til sin tidligere skikkelse.

De danske industriområder, industribygninger og industrivirksomheder er intensivt studeret og beskrevet af bl.a. Kulturstyrelsen og en række museer, herunder industrimuseer, samt industrihistorikere, særligt gennem de senere år, og der har desuden været gennemført en række kampagner og udgivet bøger om emnet samt udpeget kommuner med industriarv.

Indsatsen har resulteret i udpegnings af 25 nationale industriminder og etableringen af *Industrihistoriens Danmarkskort*, som viser 161 af de vigtigste regionale industriminder.

Registreringen giver god indsigt i industriarvens store mangfoldighed.

Mange industrivirksomheder har herudover udgivet jubilæumspublikationer med baggrundshistorie om produktioner og menneskene bag.

Trods alle disse tiltag er emnet byernes industriområder ret interessant og relativt ubeskrevet. Byernes industriområder rummer nogle af de ældste industribygninger i Danmark, dog måske med undtagelse af industriudviklingen ved nogle af de gamle vandmøller på landet.

Industribygningerne rummer sjældent de oprindelige industrier i dag, men er for længst transformeret til andre funktioner, og særligt hvis der ses på industrierne i de historiske bykerner. Byernes industriområder rummer en værdifuld kulturhistorie samt væsentlige tekniske og arkitektoniske værdier.

Beskrivelsen i dette afsnit vil også handle om forstædernes industriområder, da disse jo ligger tæt på bykernerne og dernæst ofte består af de udflyttede industrier fra de historiske bykerner. En del af de tidlige store industrier var fra begyndelsen placeret på kanten af de historiske bykerner, hvor byudviklingen netop skete i industrialiseringens tidlige år. De er nu i de største byer fuldt omsluttet af by, og de udgør et stort potentiale som byomdannelsesområder, når virksomhederne forlader stedet.

Ved udtrykket industri (efter latin: indu+struere = bygge/sammenføje) forstås en massefremstilling af varer ved hjælp af maskiner. Efter denne definition er pakhuse, der ofte er bevaret ved byernes havne, ikke industribygninger. Men hertil regnes de i bl.a. England, idet et pakhús ofte rummer maskinelle eller halvmaskinelle hejseværker, kraner og spil med forskellige kraftoverførsler.

Derudover indeholder industrier lagerbygninger eller pakhuse til oplagring af de massefremstillede varer. Der er en flydende grænse mellem det, der i denne publikation forstås som industri og havnens pakhuse, som er behandlet i det foregående kapitel om de historiske havneområder.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for byernes industriområder, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af

stedet, som skal analyseres og værdisættes, herunder rumlige strukturer, bebyggelse og særlige enkeltbygninger samt anlæg. Det er væsentligt, at enkeltelementer ikke ses løsrivet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forud-sætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

Det kan diskuteres, hvornår industrialiseringen - forstået som massefremstillingen af varer på maskiner - indledtes i Danmark. Det effektive overfaldshjul kom til Danmark omkring 1590, indført af Tycho Brahe på Hven, og kort efter opstod en række fabrikationsmøller ved nogle af de mest vandrige vandløb, først og fremmest Mølleåen, kanalen ved Arresø, Hellebæk, Suså, Vejle Å m.fl. Her fremstilledes alt fra geværløb, papir og klæde til slibning af agater. Kun nogle få steder som i Frederiksværk, Næstved og Vejle kunne vandmøllerne placeres i en by - eller der opstod ganske enkelt med tiden en by omkring vandmøllen.

Så de ældste industrier i de danske byer er vandkraftbaserede. Det gælder f.eks. Frederiksværk (etableret 1756, dog først købstad i 1907) med jernstøberi, kanonstøberi og krudtværk, Næstved med papirmølle (Maglemølle), papirfabrikken i Silkeborg (1844) og bomuldsspinderierne i Vejle (1896).

Enkelte undtagelser herfra er bl.a. det store, nu nedrevne, gjethus (støberi) på Kongens Nytorv i København, kongens kanonstøberi fra 1671, med osende og brændefyrede smelteovne inde midt i byen, hvor støbningen af rytterstatuen af Frederik V fandt sted i 1764-71. Christian IV's store bryghus ved Frederiksholms Kanal kan også betegnes som en by-industribygning. Den stammer fra renæssancen.

Men hvis vi taler om deciderede industriområder i de danske byer, skal vi frem til 1850'erne. Nu var dampmaskinerne kommet til, og de kunne levere energi til forskellige fabrikationsmaskiner. Med den oliedrevne dieselmotors opfindelse i 1893-97 fik fabrikkerne nye muligheder, hvilket skete om-trent samtidig med, at de første dampmaskindrevne elektricitetsværker så dagens lys. Gothersgadeværket i København stod som det første dampmaskindrevne elektricitetsværk i Danmark færdigt i 1892.



Gjethuset (støberihuset) i Frederiksværk, opført i 1761 af byens grundlægger og fabriksejer, J.F. Classen. Restaureret og ført tilbage til sit tidligere udseende i 1990. I dag er gjethuset indrettet og anvendes til kulturhus.

I 1896 var Køge, Hjørring og Odense kommet med, men snart gik elektricitetsværkerne over til dieselmotorer, og mangedoblede derfor kraftproduktionen, så byernes fabrikker kunne drives af elektrisk strøm. Imidlertid blev de såkaldte højspændingsværker snart så store, at det var mest praktisk at placere disse ved gode indskibningshavne for kul og olie – ofte langt uden for byerne. Det gælder eksempelvis Kyndby, Stignæs, Skærbæk og Ensted m.fl.

Den egentlige og mere massive industrielle udvikling i Danmark kan inddeles i 5 faser:

Det første industrielle opsving (1855-1895): Her udvikledes jernbanenettet i Danmark. I mange danske byer etableredes jernstøberi, som støbte alt fra kakkelovne, riste, vinduer, trapper, bænke, rækværker, nedløbsrør til strygejern, nøgler m.m. Mange af disse jernstøberier (Næstved, Frederiksværk, Vejle, Svendborg, Kerteminde, Ribe m.fl.) voksede til stadighed og fortsatte langt frem i tiden. Som eksempel omlagde jernstøberiet i Ribe produktionen i mellemkrigsårene og begyndte at fremstille radiatorer i støbejern. Radiatorer i støbejern blev med tiden afløst af radiatorer fremstillet af pladejern, og virksomhedens jernstøberi lukkede endeligt i 1973. Virksomheden fortsætter den dag i dag med at producere radiatorer fremstillet af pladejern. Andre typiske by-industrier fra denne tid fremstillede klæde, porcelæn, bestik og gørtlervarer.

Det andet industrielle opsving (1895-1914): Under det andet industrielle opsving i byerne udnyttede fabrikanterne de tiltagende gode tider i landet ved at producere øl, snaps, tobaksvarer, margarine, sukker, konserver, tekstiler og møbler, men vi ser også begyndende tungindustrier som skibsværfter, produktion af jernbanevogne, maskinfabrikker (landbrugsmaskiner) samt jern- og metalindustrier,

herunder eksempelvis Nordisk Kabel og Tråd (NKT). Desuden overgår håndværket i stigende omfang til industri, som til stadighed flytter til de større byer.

Det tredje industrielle opsving (1914-1930):

Under det tredje industrielle opsving ser vi stort set de samme tendenser og produkter fortsætte, hertil kommer bogtrykkerier og diverse elektriske apparater som elkomfurer, støvsugere, radioapparater m.fl., samt cykler og legetøj. Men i denne periode flytter industrierne gradvist ud fra de snævre historiske bykerner til mere plads i forstæderne.

Det fjerde industrielle opsving (1947-73):

Marshallhjælpen, som Danmark modtog fra 1947-52, betød en kickstart af den danske industri efter anden verdenskrig, nu udbygget med TV-apparater, gramofoner, maling, tæpper og et hav af nye forbrugsgoder. Meget af industriproduktionen (bl.a. skibe, maling, tæpper, sko, møbler m.fl.) går til eksport. Plastikken indfinder sig efterhånden med store muligheder for produktioner af næsten alt. Industriproduktionen ligger primært uden for de store byer med en række meget store fabrikker som Danfoss, Lego og Velux m.fl. som beskæftigelsesmæssige fyrtårne. Hvidovre Kommune grundlagde i 1960'erne Danmarks største industriområde på Avedøre Holme, tæt på Københavns vigtigste udfaldsvej mod vest.

Det femte industrielle opsving (1982-2008):

Under det femte industrielle opsving kommer der igen gang i produktionen af forbrugsgoder, men også en stigende produktion af elektronik, bl.a. høreapparater. Trods en generel udflytning (outsourcing) af de meget arbejdskraftkrævende produkter (tekstiler, sko m.fl.) til først Sydeuropa, senere primært Østen, overlever mange danske virksomheder på gode og innovative designs, bl.a. TV og radio, vindmøller, porcelæn og plastiklegetøj.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse af byernes industriområder afhænger i stor udstrækning af de specifikke industribygninger, herunder de strukturelle helheder, som de indgår i. Der er stor forskel på et tidligere skibsværft og en fabrik til gitterspær. Det er således væsentligt at holde sig for øje, hvilken type industri det drejer sig om, og hvad det er for en historie, den fortæller.

Analysen bør have fokus på det samlede område, hvor der kan ses på:

- Områdets byplan/struktur, og udviklingen over tid
- Trafikale og samfærdselsmæssige forhold
- Trafikintensitet, støj, forurening m.m., særligt hvis der fortsat er virksomhedsdrift i hele eller dele af området

Derudover bør den have fokus på de enkelte bygningers kvaliteter og brugbarhed med henblik på omdannelse og en ny anvendelse.

Eksempler på tekniske kendetegn og elementer, der er med til at understøtte karakteren og kulturhistorien i hele det bymæssige industriområde, kan være skorstene, kraner, jernbanespor/sveller, særlige belægninger m.fl.

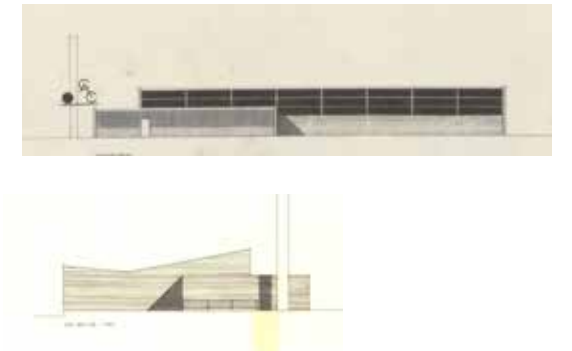


Kedelhuset på Carlsberg, Valby, tegnet af arkitekt Carl Harild i 1936. Teknisk set et hypermoderne jernbetonhus, der dog udvendigt fremstår som en nærmest nyklassicistisk muret bygning. Bygningen indgår i en større bebygget struktur af fredede og bevaringsværdige bygninger i det tidligere og nu funktionstømte industriområde. Området vil over de næste mange år blive omdannet til en ny bydel med nye anvendelsesmuligheder under navnet Carlsberg Byen. Lokalplanlægningen i området giver mulighed for omfattende nybyggeri, som dog samtidig sikrer, at det sker under hensyntagen til en bevaring af de eksisterende bevaringsværdige bebyggede og ubebyggede strukturer og enkeltelementer.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Industribygningernes arkitektoniske udtryk følger stort set den almindelige stilmæssige udvikling. Bortset fra enkelte industribygninger i barok, bl.a. gjethuset i Frederiksværk, er industribygninger i Danmark i al væsentlighed frem til 1930 bygget i historicisme – typisk kendetegnet ved kolossalt store rundbuede eller firkantede støbejernsvinduer, højt til loftet og enkelt dekorerede facader. Langt de fleste historicistiske industribygninger i byerne er i synlige røde mursten, som kræver en minimal vedligeholdelse. Vinduerne og tagene er for det meste ret specielle sammenholdt med historicistiske bygninger til andre formål. De er f.eks. kendetegnet af meget store lysåbninger og tagformer som f.eks. buede tage og shedtage (tag med skiftevis stejle og jævnt skrånende tagflader).

Trods forventninger om, at industribygningerne i byerne skulle holdes på meget lave byggepriser, for at forbedre de økonomiske forhold for industri-ejerne, kan bygningerne nu godt alligevel være tegnet af datidens fremmeste arkitekter, dog typisk i en enkel og funktionsbetinget arkitektur. Men der spares sjældent på dekorationer på facaderne.



Motorfabrikken CAC i Aalborg (Carl Christensens fabrik), tegnet af Arne Jacobsen i 1955. Fredet i 2006. En lokalplan kan sikre, at fabrikker, trods en evt. fredning, som alene retter sig mod bygningen, indgår som et element i et større bevaringsværdigt industrimiljø. De enkelte bygninger besidder ofte tydelige kvaliteter i sig selv, men ved at regulere det omkringliggende miljø i en lokalplan træder autenticiteten og kulturhistorien tydeligere frem.

Eksempler herpå er Carlsbergs bryggerier i Valby, der siden grundlæggelsen i 1847 har benyttet landets førende arkitekter fra forskellige tider og epoker, eksempelvis H.C. Stilling, Nebelong, Hack Kampmann, Dahlerup, Vilhelm Klein, Carl Harild og Eske Kristensen.

Efter 1930 har vi enkelte industribygninger i funkis, bl.a. den nu nedrevne Atlas Køleskabsfabrik i Lundtofte og Tørsleffs-fabriksbygningen på Amager, opført i 1945-46, med mange funktionalistiske træk.

I den arkitektoniske analyse rettes fokus mod helheden i byggeriet og det samlede miljø. Skala, akser, rumdannelser, tæthed samt dominerende arkitektoniske og strukturelle træk m.m. beskrives. Der vil i et industri anlæg eller -område formentlig være bygninger fra forskellige perioder, og derfor bør den arkitektoniske analyse derefter sætte fokus på de dominerende bygningsmæssige træk, herunder den dominerende stilart. Som det sidste sættes fokus på de væsentligste enkeltbygninger, og der udarbejdes en arkitektonisk analyse af disse med fokus på facadeudtryk, facadedetaljer, rytme, vinduessætning m.fl. Enkelbygninger er væsentlige i den forstand, at de er med til at understøtte den autentiske karakter i det samlede miljø.

Bygningstyper

Udover det fokus, der nødvendigvis må være på de strukturelle helheder i et sådant miljø, er det også væsentligt at være bevidst om de bevaringsværdier, som er repræsenteret i de bygningstyper, som kendetegner sådanne industriområder. Bygningstyperne bidrager til og er med til at understøtte miljøet, hvorfor det er vigtigt at være bevidst herom. Typisk skelnes mellem 5 forskellige typer industribygninger:

- Fleretagersbygninger med mange store vinduer (1840-1945)
- Høje fabrikshaller med store vinduer og evt. ovenlys (1750 -)
- Lavere enetages fabrikshaller med såkaldt shedtag (1850 -)
- Lavere fabriksbygninger med almindelige ovenlys (1950 -)
- Specialbygninger, dvs. siloer, lagerhaller, småbygninger, træskure m.fl.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, rester af tekniske anlæg m.fl.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for byernes industriområder kan som en konklusion munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares og repareres
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reetableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan udbygges med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Genanvendelse bør indgå som kriterier i forbindelse med værdisætningen, da industriområderne og -anlæggene i de centrale bydele allerede har mistet deres oprindelige funktion.

Størstedelen af de gamle industrier i bykerne er lukket eller flyttet ud i dag, men en stor del af bygningerne er i dag genanvendt til andre formål, bl.a. boliger, kontorerhverv og kulturelle formål som museer, kulturhus, forretningshaller m.v. Dette er bl.a. sket, fordi de gamle industribygninger har nogle særegne og markante arkitektoniske kvaliteter, som har gjort dem attraktive at genanvende. Dernæst har de ofte stor genanvendelsesværdi pga. deres centrale beliggenhed og bygningsmæssige værdi. Andre står fortsat tomme hen.

Da bygningsmassen, både arkitektonisk og i forhold til deres tidligere anvendelse, kan være af varierende beskaffenhed, er der typisk gode muligheder for at udvikle funktionsblandede områder, hvor bygningerne får en ny anvendelse, der passer til den enkelte bygnings potentiale.

Dele af bebyggelsen mangler måske de kvaliteter der skal til, for at den ønskes bevaret, og der kan måske ske en fortætning andre steder til at øge bygningsmassen og danne nye rumligheder.

Men ved under værdisætningen at være blevet opmærksom på de strukturer samt enkeltbygninger og øvrige enkeltelementer, som særligt understøtter karakteren på stedet, vil det være muligt gennem lokalplanlægningen at sikre disse, herunder i forhold til hvad der problemfrit kan nedrives, hvordan nybyggeri kan indpasses m.v., alt sammen med henblik på at kunne udvikle stedet uden samtidig at kompromittere det, som definerer stedet som særligt stedsspecifikt.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Mange af de tidligere industribygninger i og omkring de historiske bykerner kan ses som succeser i den forstand, at de har vist sig at være levedygtige, fordi de har kunnet anvendes til nye formål, hvorved det har været muligt at forene udvikling og nutidighed med industriområdernes iboende kvaliteter og karakter, samt anvende de stedbundne potentialer. Det gælder eksempelvis Helsingør Skibsværft, Silkeborg Papirfabrik og Spinderierne i Vejle, der alle har tilført ny dynamik til områderne omkring de tidligere industrier i forbindelse med deres omdannelse. Man kan hente inspiration i disse og mange lignende projekter i varierende skala, samt i eksemplet på en bevarende lokalplan for et industriområde nedenfor.

De tre omtalte eksempler har haft et særligt stort omdannelsespotentiale, da de ligger centralt i byerne, og da der er tale om byer, hvor attraktionen ved byomdannelse kan opveje de ofte



Rekonstruktion af de historicistiske facader på den Kongelige Porcelænsfabrik på Nordre Fasanvej i København, efter fjernelsen af diverse om- og tilbygninger gennem tiden.

lavere omkostninger ved udlæg af nye arealer til byudvikling. Det er ikke på samme måde tilfældet med de nyere industriområder i forstæderne, som i de kommende år forventes at skulle omdannes til nye formål som følge af ændringer i erhvervsstrukturen i Danmark. Men også her kan der være store kvaliteter i miljøets karakter, som det kan være væsentligt at overveje i forbindelse med en sådan kommende omdannelse.

Såfremt en bevarende lokalplan ønskes udarbejdet for et industriområde i byen, er det naturligvis væsentligt at anvende analysens/værdisætnings resultater til at kortlægge, hvad det er for nogle bærende bevaringsværdier, der ønskes bevaret og fastholdt, herunder hvorledes nybyggeri vil kunne ind- og tilpasses uden at kompromittere den lidt rå industrielle karakter, som måtte træde frem i det konkrete lokalplanområde. Det vil desuden ofte være afgørende at indtænke i lokalplanen, hvilken anvendelse området kan få fremover.

I forbindelse med en evt. udarbejdelse af en bevarende lokalplan for et industriområde i forstæderne, bør der foretages tilsvarende overvejelser. Forud for en evt. udarbejdelse af en bevarende lokalplan for et industriområde i forstæderne vil det naturligvis være afgørende, at de bærende bevaringsværdier kortlægges (evt. ved brug af analyse- og værdisætningsmetoden), så der opnås et samlet overblik over områdets værdier, som der

så evt. vil kunne tages hånd om i forbindelse med lokalplanlægningen. Derudover er det naturligvis væsentligt at indtænke områdets fremtidige anvendelse (som måske skal være en anden end bykernernes industriområder) og lade den afspejle i lokalplanbestemmelserne.

Man kan finde mere viden om industriarkitektur, analyser af potentialer ved genanvendelse, eksempler på genanvendt industri m.m., kortmaterialer og statistik på både kommune-, regions- og landsniveau på hjemmesiden *Industriens bygningsarv*.

I publikationen *Kommune - kend din kulturarv* / er der gode eksempler på, hvordan f.eks. de funktionstømte industriområder kan anvendes på nye måder, herunder hvordan kommunerne kan arbejde strategisk med kulturarven i f.eks. planlægningen.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for byernes industriområder er udvalgt lokalplan for området omkring den tidligere Stege Sukkerfabrik, der lukkede ned for produktion i 1989. Det er hovedformålet med lokalplanen, at den tidligere sukkerfabrik omdannes til nye formål samtidig med, at den stedsspecifikke karakter fastholdes. Lokalplanområdet omfatter hele det store fabrikskompleks. Med forbillede i andre omdannelser af industrikomplekser til nye bydannelse er det kommunens ønske at skabe en ny bydannelse med boliger og kulturtilbud, der levendegør kulturarven og aktiverer en attraktiv beliggenhed ved vandet.

De overordnede formål med lokalplanen er at muliggøre udviklingen i den del af sukkerfabriksområdet, hvor de gamle fabriksbygninger står og samtidig åbne mulighed for, at de bevaringsværdige bygninger kan indrettes til bymæssige formål og skabe en ramme for et byliv i området i sammenhæng med havnens, byområdets og byens øvrige funktioner. Af lokalplanens formålsbestemmelser fremgår det bl.a., at det er lokalplanens formål:

- At åbne mulighed for, at de eksisterende bevaringsværdige bygninger kan indrettes til bymæssige formål i samspil med den fremtidige anvendelse af de øvrige områder på og i nærhed af den tidligere sukkerfabrik samt Stege bymidte, samt

- At sikre, at de eksisterende bygninger ikke ombygges eller ændres så bygningernes bevaringsværdi forringes

Foruden at stille krav til, hvordan omdannelsen skal sikre eksisterende bevaringsværdig bebyggelse, angiver lokalplanen også detaljerede retningslinjer for ny bebyggelse, herunder i forhold til indpasning, omfang og proportionering, for netop at fastholde den særlige industrikarakter på stedet. Samtidig er de enkelte elementer, der i samspil med strukturen udgør selve karakteren på stedet, udpeget som bevaringsværdige. Det drejer sig om saftstationen, elværket, centrifugehallen, smedjen, sukkerhuset, sukkerlageret, kedelhus, skorsten og koger.



Det nu funktionstømte industriområde, Carlsberg i Valby, står midt i en omdannelsesproces, hvor der skabes nye anvendelsesmuligheder. Lokalplanlægningen, der styrer udviklingen, sikrer, at nybyggeriet indpasses i de eksisterende og karaktergivende bebyggede og grønne strukturer.

Bevarende lokalplan for Stege Sukkerfabrik

Byernes pladser og byrum



Gråbrødre Torv i København - som opstod, da kongen rev landsforræderen Corfitz Ulfeldts bygård ned i 1660'erne - var det første af Københavns torve, der blev frit for biler. Det skete i 1968, og herefter fulgte mange andre torve i København og andre af landets byer det samme spor. Gråbrødre Torvs vægge, belægning, overflader og farver står som da alle husene blev genopbygget efter den store bybrand i 1728. Eneste nye element her er en granitskulptur af Søren Georg Jensen, der dog refererer til Corfitz Ulfeldts tidligere skamstøtte af granit på dette sted.

Markante pladser og byrum med fontæner og statuer, uden parkerede biler, var i mange år en specialitet fra Sydeuropa, men det blev i 1970'erne til en dansk specialitet at analysere livet i byen og byens rum. I forlængelse heraf begyndte der at komme forslag til arkitektoniske og sociale forbedringer af livet mellem husene. Derfor er mange pladser og byrum i de danske byer siden da blevet ændret og inddraget til opholds- og aktivitetsrum. Det kommer til udtryk ved først og fremmest at fjerne bilparkering, men også gennem nye, bevidste pladsindretninger og inventarer.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for byernes pladser og byrum, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser, herunder af historiske fotos, samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af det byrum eller af den plads, som skal analyseres og værdisættes, herunder af byrummets vægge, gulv (belægninger) og inventar. Byrummets kobling til den øvrige by beskrives også, så det ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

Ved den historiske analyse fastslås byrummets og de omkringliggende bygningers alder, historie, ombygninger og forandringer gennem tiden.

En kulturhistorisk analyse af pladsen bør afdække pladsens oprindelige formål og anvendelse, og hvilken betydning torvet har haft for byens historie. Også de løbende forandringer samt nuværende formål og anvendelser bør beskrives.

En antikvarisk analyse vil vise pladsens/byrummets ældste og mest autentiske elementer, f.eks. de omkringliggende bygninger, belægninger, inventar m.fl., samt hvad der er tilføjet senere.

Der er få eksempler på, at man ud fra en bevaringsvinkel har analyseret pladsers og byrums historie og taget tydelige historiske hensyn i den nye indretning. Hestetorvet i Roskilde er en undtagelse. Her har man retableret pladsens tidligere skrånede hældning efter nedrivningen af et parkeringshus af beton fra 1970'erne.



Det meget store Axeltorv i Fredericia. Axel refererer til, at dette torv i byen var der, hvor bønderne kunne sælge deres varer direkte fra heste- eller oksetrukne vogne med aksler. Derfor havde dette torv fra gammel tid en solid brolægning af granitsten. Dette er gentaget i torvets nye belægning, der dog til forskel fra tidligere nu er helt glat.

Der har i en årrække været en bølge af projekter i de danske byer, som har haft til hensigt at ombygge og forbedre byernes pladser, byrum og gågade-forløb. Disse præsenterer næsten uden undtagelse et nyt design, typisk med en glat granitbelægning, som ikke refererer til det historisk stedsspecifikke eller den stedsspecifikke karakter.

Vi har haft asfalt som gade- og pladsbelægning i Danmark i over 100 år, og betonfliser lige så længe, begge dele enkle og uprætentiøse materialer. Runde brosten eller pigsten har traditionelt været forbeholdt gader og pladser med stort slid: Torvet, hovedgaden og havnepladsen. De nye plane byrum med granitfliser kan risikere at få et for fint, glat og fremmedartet udtryk i den forstand, at der ikke er en tydelig kobling til de omkringliggende karakterfulde ældre bygninger, hvorved den samlede karakter kan risikere at forsvinde i den nye og luksuriøse granit. En granitbelægning behøver naturligvis slet ikke at kompromittere miljøet, men det er nævnt for at understrege, at der her kan være et opmærksomhedspunkt i forbindelse med analysen.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse bør kortlægge byrummets topografi, hældning, kurver, afvanding og fugt-forhold. Dette kan være nok så væsentligt, særligt som led i klimatilpasningstiltag i relation til skybrud, som kan forårsage oversvømmelser. Er der eksempelvis oversvømmelsesrisiko eller problemer med afvanding af pladsen? Med kendskab til disse forhold vil der kunne tages højde for disse problemer gennem tekniske tiltag.

Det er således ikke nødvendigvis et teknisk problem, at en plads er skrånende. Et skrånende terræn kan lette afvandingen af pladsen, og

terræforholdene kan indgå som overvejelse om eventuelt brug af byrummet til optagelse af store regnmængder i forbindelse med klimatilpasnings-tiltag. Hvis et skrånende terræn derimod medfører, at store mængder regnvand ender et u hensigtsmæssigt sted, vil der naturligvis være behov for at ændre sådanne tekniske problemer.

Dernæst analyserer man byrummets materialer, interiør og konstruktioner samt disses tekniske tilstand. Endelig kan man vurdere de trafikale forhold, herunder byrummets trafik, ganglinjer, kollektiv transport, parkeringsmuligheder for biler og cykler, støj, lyde, vind, læ samt lys/skygge. Dette kan være væsentligt at vide med henblik på anvendelsen af pladsen.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Den arkitektoniske analyse omhandler byrummets skala, proportioner, de omkringliggende bygningers højder, akser, rumskabende og/eller dominerende elementer, tydelige mønstre, geometriske eller organiske former etc.

Pladsens sider (kan være vægge eller husfacader) og specielt deres materialer, tekstur og farver er særligt vigtige elementer. Det samme gælder særlige detaljer (f.eks. i belægninger) men også samspillet med det ubebyggede, f.eks. grønne træk (beplantning, træer m.m.).

Pladsens æstetiske og arkitektoniske kvaliteter vil træde tydeligt frem, hvis man opholder sig på pladsen på forskellige tidspunkter henover flere årstider, hvorved det oplevede indtryk af pladsen vil udvikles. Det gælder eksempelvis i forhold til pladsens åbninger, udsigt, udkig/indkig, forskellig rumlig inddeling af beplantning, afhængig af netop årstiden.



Hvad er et torv eller en plads uden liv? Danehof på Nyborg Slot var i middelalderen så at sige landets parlament, og foran slottet anlagde man derfor en stor pragt- og ceremoniplads til optog, ridderturneringer og andet. Da ridderne forsvandt, blev riddertorvet til markedsplads, derefter parkeringsplads, og i dag er torvet igen markedsplads. Men én gang om året genfinder historien, ridderne og folkelivet sig.

Det sociale aspekt

Ved analyser af byrum kan det være hensigtsmæssigt at inddrage de sociale forhold på pladsen i analysen, og vilkårene for det sociale livs udfoldelsesmuligheder set i forhold til handel, aktiviteter, bevægelse og adfærd i byrummet. Observationerne kan herefter sættes op mod muligheder for at gå, stå, opholde sig, sidde, udføre aktiviteter (skateboarding m.v.) på pladsen. Derved vil der være mulighed for at tage højde for at bedre anvendelsesmulighederne, der gavner pladsens liv, uden samtidig at kompromittere den stedsspecifikke karakter. For at understøtte brugen af bænke vil det f.eks. typisk være hensigtsmæssigt at placere disse på steder, hvor der er gode læ- og solforhold.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger omkring byrummet, pladsinventar, belægninger m.v.

Ved værdisætningen indsnævres analyseresultaterne til en udpegning af de mest dominerende arkitektoniske og historiske træk, herunder de særligt stedsspecifikke forhold.

De bærende bevaringsværdier for et byrum kan være de omkringliggende bygningers ensartethed eller variation, pladsens hældning, den oprindelige



I Odense har byen skabt et byrum til musik og optræden, behørigt afskærmet for regn og slud af en glas- og stålkonstruktion.

brolægning, et særligt kig ned mod vandet, en bebyggelse langs pladsens ene side eller samspillet mellem pladsen og en særlig bygning som f.eks. rådhuset eller en kirke.

De fleste mennesker fravælger uden videre at opholde sig på pladser og i byrum, der er blæsende, eller fordi deres proportioner kan forekomme uhyggelige eller utrygge, mens de naturligt nok hellere vil opholde sig på steder, der er solrige, varme, hyggelige, har historiske rammer, eller hvor der er særlige muligheder for fysisk udfoldelse. Den slags vil kunne adresseres i en lokalplan.

Arkitektur og designmæssig kvalitet i byens rum handler ikke kun om form og æstetik men også om rummets tiltrækningskraft på mennesker, og det liv som dermed skabes i rummet og i husene omkring det. Derfor er det væsentligt, at funktionaliteten og tiltrækningskraften på byens borgere, turister etc. indgår som et kriterium i værdisætningen.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammen- drag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for

byernes pladser og byrum kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares og repareres
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan udbygges med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Når værdisætningen er på plads, er der dannet et godt udgangspunkt at arbejde ud fra i forhold til at bringe denne med over i en bevarende lokalplan, som vil kunne regulere mange af de omtalte forhold.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Den bevarende lokalplan bør for det første rette sig mod at regulere de bygninger, der ligger ud til byrummet, og her bør den være ret præcis i forhold til farver. Der kan i lokalplanen f.eks. refereres direkte til farvekort, som bygningerne skal være i overensstemmelse med. Men også forhold som udformning af vinduer, døre, porte, tag, herunder typer af materialer, bør lokalplanen adressere. Ydermere vil lokalplanen evt. kunne suppleres af en vejledningstekst, der vejleder i brug af materialer, herunder hvorfor det kan være hensigtsmæssigt at bruge særlige præparater til vedligeholdelse. Den slags vil ikke kunne reguleres i en lokalplan, hvorfor der alene vil være mulighed for at vejlede om de fordele, der kan være forbundet med brug af visse præparater i forbindelse med vedligeholdelsesarbejder.

Potentielle principper for bevaring og udvikling af de bygningsmæssige rammer:

- Indgreb, små eller store, på eller omkring, eksisterende bygninger eller bebyggelser, bør tage udgangspunkt i en systematisk historisk, teknisk og arkitektonisk analyse og værdisætning, som er forudsætningen for et maksimalt kendskab til bygningen og dermed et kvalificeret projekt.
- Hvis det er ønsket, at den bevarende lokalplan skal adressere forhold omkring farvesætning og materialevalg, er det vigtigt, at disse harmonerer med de eksisterende materialer, elementer og strukturer, samt den lokale byggeskik, samt at lokalplanen indeholder præcise bestemmelser herom. Dette for at sikre fastholdelsen af den stedsspecifikke karakter.
- Hvis man bevarer eller genskaber bygningers eller bebyggelses arkitektoniske helhed - både samlet og i detaljerne - opnår man samtidig en historisk ægthed og autenticitet.

I forhold til de omkringliggende bygninger, nye såvel som ombygning og ændring af eksisterende, kan en lokalplan indeholde bestemmelser om bygningernes ydre fremtræden, herunder om:

- Materialer, herunder tage, facader, vinduer, døre, porte m.fl.
- Farver, herunder særlige farvekoder m.fl.
- Bygningsvoluminer og bygningshøjder
- Tagformer samt skorstenspiber, kviste, tagvinduer, solcellepaneler m.fl.
- Placeringer af nye elementer i forhold til byens overordnede struktur
- Samspil mellem det bebyggede og ubebyggede
- Gadestruktur (belægninger) og grøn struktur (beplantning, træer m.v.)

En bevarende lokalplan for pladser og byrum bør, med afsæt i den værdisætning, som analysen har fremdraget, fokusere på de særlige stedsspecifikke kvaliteter og bærende bevaringsværdier, som er så væsentlige for at kunne fastholde en særegen karakter samt et spændende og autentisk miljø.

Lokalplanen bør i den sammenhæng formuleres således, at disse stedsspecifikke kvaliteter og unikke egenskaber fastholdes ved bl.a. at stille krav til indpasning af eksempelvis nybyggeri, herunder særligt samspillet mellem pladsen og bebyggelserne rundt om.

En lokalplan kan også fastsætte bestemmelser om bevaring af belægninger og pladsinventar, eller om disse deles udformning og udseende fremover.



Pladsen omkring domkirken i Ribe har undergået en transformation, som binder pladsdannelsen/byrummet sammen med den middelalderlige gadestruktur, som netop udgår herfra.

Hvis der på pladsen er et ønske om at tilføje nye elementer - f.eks. en legeplads, en skateboardbane, et springvand eller lignende - bør disse nye elementer tage udgangspunkt i karakteren af de eksisterende elementer, jf. analysen, og forsøges tilpasset det konkrete sted på bedst mulige vis, hvorved det vil være muligt at bevare den særegne og stedspecifikke karakter, samtidig med at der kommer nye anvendelser af pladsen eller byrummet til.

Lokalplaneeksempler

Som eksempler på lokalplaner med et bevarings-sigte for byernes pladser og byrum er udvalgt lokalplan for Thisted bymidte, Thisted Kommune, samt lokalplan for Domkirkepladsen, Ribe bykerne, Esbjerg Kommune.

Lokalplan for bymidten i Thisted er særligt rettet mod den ældre bymidte, hvor der sigtes på såvel bygninger, byrum (pladser og torve) og vejstruktur, som tilsammen danner en særegen karakter. Et særligt karaktertræk ved Thisted bymidte er et købstadsmiljø bestående af huse med røde tegltage, middelalderbyens krogede gadeforløb og torvedannelser. Der er således lagt vægt på i lokalplanen at sikre samspillet mellem bygningsfacaderne ud mod gaderummet og den helhed, som disse understøtter i forhold til plads- og torvedannelsen. Bymidten krogede vejforløb med en række små torve og pladsdannelser vidner om middelalderbyens udstrækning og for at fastholde og sikre denne særlige karakter og struktur, stilles der i lokalplanen krav om, at byens gadeforløb ikke må ændres samt at ubebyggede arealer ikke må bebygges.

Lokalplanen for Domkirkepladsen i Ribe er alene begrænset til selve pladsen og byrummet omkring domkirken. Baggrunden for lokalplanen er at skabe det planmæssige grundlag for realisering af et projekt til omlægning af pladsen. Formålet med lokalplanen er:

- At sikre, at Domkirkepladsen kan omlægges
- At sikre området anvendt til domkirke med omgivende opholds- og aktivitetspladser som et aktivt byrum med status som byens centrale plads
- At sikre, at domkirken og de omkringliggende bebyggelsesniveauer sammenkædes i et jævnt skrånende terrænfald ned mod domkirken
- At fastlægge pladsens udformning, placering af inventar og pladsens belægningsmaterialer i overensstemmelse med den historiske bykerne
- At sikre et vejforløb henover pladsen i randzonen som bykernens sive- og fordelingsgade
- At sikre mulighed for at afmærke et mindre antal parkeringspladser

lokalplanområdet er fastlagt til offentlige formål, såsom opholds- og aktivitetsplads, markedsplads og udeservering m.m., samt køre-, gang- og parkeringsareal. Lokalplanen sikrer i modsætning til før projektet og lokalplanens tilblivelse en reduktion i biltrafikken, herunder færre parkeringspladser. Til at sikre pladsens anvendelse er der indarbejdet bestemmelser om, at der ikke må - udover nødvendige reparationer - udøves nogen art af virksomhed eller aktivitet, som er til ulempe for brugerne af domkirken, pladsen eller de omkringboende. Der er desuden bestemmelser om, at belægningen skal være af en særlig granittype, og at pladsbelysningen skal ske vha. af en særlig Ribelampe. Til at skabe en plads, hvor domkirken er det naturlige midtpunkt omkranset af en sammenhængende plads, hvorfra udgår gader og stræder, som i store træk følger middelalderbyens struktur, er der bestemmelser om, at pladsen skal etableres i overensstemmelse med vedhæftet koteplan, og til at fastholde terræn- og pladskarakteren er der bestemmelser om, at afvanding af pladsen skal indbygges som en naturlig del af belægningen, f.eks. som punktvis afløbsbrønde 2-3 m fra domkirken, med ristestørrelser som de omgivende granitsten.

Bevarende lokalplan for Thisted bymidte

Lokalplan for Domkirkepladsen i Ribe bykerne

De historicistiske etagehuskvarterer

Etagehusene i Danmark har udviklet sig fra byernes middelalderlige gadelængehuse i form af små enetages boliger, kaldt boder, lagt side ved side i rækker langs byens gader med langsiden mod gaden. Her har de små gadelængehuse gradvist vokset sig større, både i bredden, længden og højden. I de danske byer ses alle udviklingstrin i denne proces, hvor især etagehusenes højder og facadepynt afspejler grundenes stadigt højere og stadigt mere prestigefyldte placering, tættere og tættere på bycenteret, i form af torvet. I de største byer når disse bygninger både to, tre og fire etager op gennem senmiddelalderen, renæssancen, barokken og især klassicismen.



De historicistiske etagehuse er især kendt fra brokvartererne i København, der blev bebygget i årene 1860-1925 efter voldenes og demarkationslinjernes fald i 1858.

Perioden 1830-1850 kaldes senklassicismen, idet vi her ser en begyndende historicisme og aftagende klassicisme. Netop i denne periode opstår de første klassiske etagehuse i København, bl.a. på Christianshavn og i Borgergadekvarteret.

Historicismen er navnet på den stilart, der prægede dansk arkitektur i perioden 1850 til 1930, og som dækker det tidsrum, hvor etagehuse skød op i stort antal i nyanlagte kvarterer, gader og karréer uden for de gamle bycentre. Det gælder særligt i København, Aarhus, Odense og Aalborg. I denne periode efterlignede, eller ligefrem kopierede, arkitekterne, som en slags reaktion mod den lidt stive klassicisme (1760-1830), de tidligere tiders stilarter. I slutningen af historicismen, fra 1920-1930, begyndte arkitekterne dog imidlertid at efterligne netop klassicismen.

I 1930-1950 slår den forenkede og udekorede funktionalisme igennem som en reaktion på historicismen.

Det er historicismens etagehuskvarterer, der er hovedgenstand for dette kapitel.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for de historicistiske etagehuskvarterer, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser, herunder af historiske fotos, samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den bebyggelse og det byrum, som skal analyseres og værdisættes, herunder baghuse og baggårde.

Derudover foretages en kort beskrivelse af de enkelte bygninger. Det er væsentligt, at bygninger og bebyggelsen som sådan ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser og den overordnede struktur, som disse indgår i. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

I årene 1830-50 skyder de første egentlige etagehuse til beboelse op i København, og snart efter følger de større byer i provinsen, dog ikke med byhuse i 4-5 etager, som i København, men derimod i 2-3 etager. Man kalder perioden fra 1830-1850 for senklassicismen, fordi arkitekturen her repræsenterer en overgang mellem klassicismen og historicismen.

I 1856 vedtog Københavns Magistrat en byggelov, der skulle regulere bebyggelserne i byens nye boligkvarterer, hvor militæret tidligere havde forbudt byggeri: Gammelhold/Bremerholm, Østerbro, Nørrebro, Vesterbro og Sønderbro. Få år efter fulgte større byer som Aarhus, Odense, Aalborg og Kolding og vedtog en nærmest enslydende byggelov.

Dette faldt sammen med en vækst i de store byers indbyggertal som afstedkom en vækst i boligbyggeriet i perioden fra 1850 til 1930, hvor historicismen var den dominerende stilart i dansk arkitektur.

De københavnske brokvarterers etagehuse var generelt fem etager høje udlejningsejendomme, lagt tæt op ad hinanden i en karréstruktur.

I 1970'erne forsøgte Københavns bystyre i et eller andet omfang at få ejendommene revet ned, men inden for få årtier vendte udviklingen sig, så bebyggelserne fremover blev bevaret, og der kom i stedet fokus på byfornyelse.

De historicistiske etagehuse optræder i mange forskellige stilarter. Det kan være svært at tidsfæste bygningerne og at klarlægge, hvilke der er ældre end andre, bl.a. som følge af de historiske referencer, der slører bygningernes reelle alder. I bogen Danske Arkitekturstrømninger 1850-1950, der udkom i 1951 med Knud Millech og Kay Fisker som forfattere, opstilles der følgende terminologi og systematik for etagehusenes arkitekturstilarter i perioden 1835-1930:

Senklassicisme 1835-1855

(G.F. Hetsch, M.G. Bindsbøl, H. Wolff, P.C. Hagemann)

Den frie historicisme 1855-1870

(J.D. Herholdt, N.S. Nebelong)

Europæisk historicisme 1870-1890

(F. Meldahl, L. Fenger)

Nationalromantik 1890-1912

(M. Nyrop, M. Borch, H. Kampmann, P.V.J. Klint)

Art nouveau og jugendstil 1900-1915

(Anton Rosen, Hack Kampmann)

Nybarok 1900-1915

(U. Plesner, A. Clemmensen)

Nyklassicisme og bedre byggeskik 1912-1930

(Carl Petersen, Kay Fisker, C.F. Møller, Henning Hansen)

De nævnte arkitekter er typisk ikke dem, der har stået for historicismens etagehuse, men de hører til blandt de toneangivende inden for andre byggerier i denne stilart, bl.a. offentlige byggerier.



Senklassicistiske etagehuse fra 1850 på Nikolaj Plads i København. Sammenholdt med de senere opførte historicistiske etagehuse var disse knapt så voldsomt dekorerede.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse af bygningerne kan indeholde en vurdering af den samlede tekniske tilstand af bygningen eller bygningskomplekset. Det gælder bl.a. materialer, konstruktionsmæssige forhold og byggeriets aktuelle tilstand.

På mange måder repræsenterer det historicistiske etagehus fra 1850-1930 en helt ny bygningstype i Danmark, skabt som resultat af landets første, samlede sæt af byggeregulerende bestemmelser i Bygningslov for Staden København og dens Forstæder af 17. marts 1856. Denne lov var langt mere restriktiv end tidligere tiders spredt forekommende bestemmelser om byggeri, og den



Håndværker-historicisme. Parti fra Svømmehalskvarteret på Frederiksberg. Kvarteret er præget af forskellige stilarter, herunder håndværker-historicisme og funktionalisme.

var samtidig ledsaget af en nyorganisering af bygningsmyndigheden, så loven kunne administreres effektivt. Kort udtrykt kan man sige, at denne lov ved sit indhold fastlagde nogle mindstekrav og regler, som kom til at fungere som en slags beskrivelser for byggeriet.

Byggeteknisk er historicismens bygninger som regel bedre og mere gennemtænkte end barokkens og rokokkens ditto. Historicismens huse er lysere i den forstand, at de modtager mere dagslys gennem større vinduer, er mere højloftede og har bedre adgangs-, brand- og funderingsforhold. Især det amerikansk inspirerede såkaldte Chicagovindue, det høje 3-fagsvindue med en stor, hel midterrude, der herhjemme også kaldes for Frederiksbergvinduet eller Østerbrovinduet, lukker markant mere lys ind i rummene end tidligere tiders vinduer.

Historicismens etagehuse er generelt solide og ualmindeligt godt byggede, og de er som regel sunde og gode huse.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Historicismens etagehuse har nogle fællestræk i skala, bygningshøjde og materialer. De repræsenterer byhuse, der er karakteriseret ved tre overordnede forhold:

Gadehuse: Husene ligger helt ud til gaden, kun med et fortov, i nogle tilfælde intet, mellem selve gaden og husets facade. Undtagelsesvis kan husene have en smal have med et stakit foran, men aldrig i den tætte del af byen omkring hovedgaderne, som udgår fra torvet, byporten eller havnen. I nogle byområder kan der være baggader, hvor husene har haver ud til disse.

Tæthed: Husene er anbragt helt tæt på hinanden, oftest gavl mod gavl, men ellers med så lidt afstand som muligt. Det former en tæt husrække med en sammenhængende karakter.

Helhed: Der er ofte en bygningsmæssig og arkitektonisk helhed, med ens bygningshøjder, etagehøjder, materialer m.fl., men dog med forskelligheder i detaljerne.

I forbindelse med den arkitektoniske analyse bør disse tre forhold beskrives for den konkrete bebyggelse.

Derudover beskrives gaderummet med hensyn til forhold mellem bebyggelsens højde og vejrummets bredde, væsentlige rumdannende elementer i gaderummet, karaktergivende vejtræer og lignende.

Etagehusenes facader: Når etagehusene er beskrevet med hensyn til de overordnede forhold, bør man efterfølgende være opmærksom på udformningen af etagehusenes facader, som kan differentieres i 10 elementer:

1. Byggematerialer: Selve facaden kan være i blankt murværk med synlige mursten i rød eller gul, eller de kan være pudsede. Vinduerne er af træ, to- eller trerammede, ofte med mindre overrammer.

2. Stoflighed: Overfladernes stoflighed bibringer facaderne bevidst betydningsfulde egenskaber. De kan være helt glatte, f.eks. via de glatte verblendersten (formstøbte mursten, der er hule i midten og derfor har en tykkelse på selve stenens kanter og tværvægge på kun ca. 2-3 cm, og som har en meget glat overflade) med ganske tynde fuger, eller via en glittet puds, eller de kan være meget ru, samt alt herimellem, ofte igen med variationer inden for den enkelte facade.

3. Farver: De fleste byhusfacader var ikke farvede eller malede fra begyndelsen, bortset naturligvis fra vinduernes og portenes trædele samt selve gesimsen. Denne skulle oprindeligt konsekvent være hvid, undtagelsesvis sandstensfarvet. Underfacaden og soklen er ofte farvet i en mørk stengrå farve og overfacaden i en lys gul eller lys grå farve.

4. Relief: Man arbejder meget med at give facaden og dermed gaden relief, jf. billedet på modstående side for en uddybning.

5. Rytme: Facaderne har en tydelig rytme, der især bestemmes af vinduestakten, men diverse andre lodrette eller reliefgivende elementer, som trapper, porte, gavlkviste eller fremhævede fag, medvirker til at understrege den faste rytme.

6. Accentuering: Der er ofte arbejdet bevidst med at fremhæve dele af facaden, f.eks. underfacaden, der gøres visuelt tung vha. reliefvirkningen i pudsen, eller facadens midterfag eller endefag, der fremhæves via et lille frem- eller tilbagespring etc.

7. Symmetri: De fleste byfacader forsøger at udvise streng symmetri, herunder i vinduestakten, i placeringen af gadedøren eller gadeporten, samt diverse andre facadeelementer.

8. Hierarki og prestige: Facadens og husets hierarki markeres bl.a. gennem vinduesstørrelserne, gennem fremhævelsen af visse af vinduerne med indfatninger, vinduesspejl eller fordakninger (taglignende fremspring, ofte i sandsten eller cement, over en yderdør eller et vindue) m.m., eller gennem altaner, udsigtskarnapper eller lignende.

9. Facadedekorationer: Helt beskedne eller righoldige facadedekorationer indgår nærmest uden undtagelse som et vigtigt element i alle disse foregående virkemidler. Dekorationerne kan være af natursten, puds eller gips.

10. Butikker i stueetagen: Forretningsvinduer, udhængsskabe, forretningsdøre, skiltning, udhængsskilte og markiser.



Historismens facader har ofte en meget stor reliefvirkning, hvad der kan forekomme ganske dramatisk i sit udtryk. Virkningen opnås via den kraftige gesims og de tilhørende vandrette og lodrette bånd. Endvidere udformes underfacaden ofte med et kraftigt relief i form af kvaderpuds (dvs. imiterede stenkvadre udført i puds), kvaderhjørner (dvs. hushjørner opmuret i kraftige, firkantede natursten), refendfugning (dvs. dækkende pudslag på murværk, forsynet med kraftige vandrette, tilbageliggende fuger) eller ligefrem granitbeklædning.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, belægninger, beplantning m.v.

De historicistiske etagehuskvarterers bærende bevaringsværdier er hovedsageligt at finde i den ensartethed, der ligger i bygningshøjder, etagehøjder, faste facadelinjer og forhold omkring gaderummet. Derudover kan der være særlige bevaringsværdier knyttet til baghuse og baggårde. Der ses desuden på de enkelte bygninger i facaderækken, med afsæt i de ovennævnte 10 arkitektoniske forhold, for en vurdering af de bærende bevaringsværdier knyttet til bygningsdetaljerne. Det kunne f.eks. gælde variationen i de forskellige bygningers detaljer eller måske snarere en særlig ensartethed i disse. Alt sammen for at få værdisat det særligt stedsspecifikke og karakterfulde.

1970'ernes og 1980'ernes omfattende byfornyelsesprojekter på specielt de københavnske etagehuse og hele etagehuskvarterer er også at betragte som et stykke kulturhistorie, men dele af projekterne har, set ud fra en bevaringsvinkel, ikke alle steder



Materialerne kan være puds, portlandcement, støbejern, kobber, terra cotta eller keramik.

været lige hensigtsmæssig i den forstand, at karakteren og det stedsspecifikke er mere eller mindre forsvundet. I de tilfælde kan der gennem lokalplanlægningen og ved formidling til de enkelte husejere ses på muligheder for at genskabe den særlige karakter, som knytter sig til disse bygninger, når de alligevel før eller siden skal istandsættes og vedligeholdes. Det gælder typisk specielt vinduer og yderdøre.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammen-
drag af den historiske, tekniske og arkitektoniske
analyse - af de bærende bevaringsværdier for de
historicistiske etagehuskvarterer kan munde ud i
en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reetableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Ved at tage udgangspunkt i dels de overordnede forhold ved bebyggelsen, dels i de 10 arkitektoniske forhold, der karakteriserer det historicistiske etagehus, kan man nærmere beskrive den karakter, som den konkrete historicistiske etagehusbebyggelse besidder nu, herunder hvordan den tidligere har set ud. Ud fra dette er det muligt at opsætte en norm for, hvordan de fremtidige facadeudtryk ønskes i forhold til farver, materialer, f.eks. særlige vinduestyper, samt hvordan den samlede karakter af bebyggelsen og samspillet med omgivelserne bør fremstå, hvis den stedsspecifikke karakter skal bestå, herunder i forhold til vej- og gaderummets og baggårdenes fremtidige udformning.



Det er blevet populært at opsætte nye hængealtaner af stål på historicismens etagehuse. Nogle huse og nogle beliggenheder har ganske særlige historiske og arkitektoniske kvaliteter, hvis karakter kan kompromitteres af altaner, og hvor kvaliteterne ved opsætning af altaner bør vejes op i mod hensynet til bevaringsværdierne.

Er der huller i rækken af bygninger i en karré, eller hvis en bygning er væsentligt misligholdt og dermed uden bevaringsværdi, kan der formuleres bestemmelser, der f.eks. adresserer indpasning af nybyggeri, men det kan også være, at mellemrummet skal anvendes til andre og nye formål af evt. rekreativ karakter eller andet. Tillades nybyggeri, bør der ses på bebyggelsens struktur og ensartethed, således at bestemmelser om nybyggeriet fastsættes ud fra dette af hensyn til den sammenhængende struktur og karakterdannelse. Der vil også evt. kunne bygges moderne, uden at det nødvendigvis behøver at kompromittere karakteren, men også i en sådan situation vil det typisk være væsentligt at tage stilling til forhold omkring udformning og proportionering, hvis karakteren skal fastholdes.

Nye altaner eller franske døre: I 1930'erne blev det almindeligt at sætte små altaner på funktionalismens etagehuse, bl.a. fordi man derved kunne undgå etablering af køkkentrappen til lejlighederne, fordi altanerne af jernbeton kunne fungere som brandredning via opsatte stiger. Altanerne passer også typisk rigtig godt til funktionalismens tanker om lys og luft, hvilket især blev opfyldt af de såkaldte altankarnapper, hvor det populære hjørnevindue kan placeres i hushjørnet ud mod altanen.

Gennem de seneste år har der mange steder været ønsket om opsætning af altaner til lejligheder, der ikke i forvejen har det, herunder på de historicistiske etagebebyggelser. Det er væsentligt at overveje den egentlige nødvendighed og anvendelighed af



Eksempel på tilpasning af altaner i en facades proportioner og udtryk.

altanerne, før de etableres på de historicistiske etagehuses facader, da karakteren af bebyggelsen kan risikere at forsvinde eller blive væsentligt forringet. Der kan i den henseende vægtes mellem kvaliteterne ved at opsætte altaner til beboere og bebyggelsens bevaringsværdier.

Franske altaner kan også forekomme som et fremmedelement for husfacaden, hvor der pludselig optræder store huller, hvilket også bør tages med i overvejelserne, hvis der fra beboernes side ønskes franske altaner.

Der er dog også vellykkede eksempler på nye altaner på historicistiske bygninger, hvor det er lykkedes at tilpasse altanerne bygningens arkitektur og stedets karakter i øvrigt.

Hvis karakteren ved en historicistisk bebyggelse eller bygning ønskes fastholdt, kan det være afgørende, at der tages stilling til altanløsninger i forbindelse med en evt. udarbejdelse af en bevarende lokalplan. En lokalplan kan indeholde bestemmelser, der evt. forbyder opsætning af altaner på husenes facader, eller der kan alternativt gives mulighed for opsætning af altaner under særlige vilkår som tilpasning, herunder i forhold til placering på steder, hvor de er tilpasset byggeriet set i forhold til facadens udseende eller proportioner. Der kan evt. også tillades altaner opsat ind mod gården. Der vil i det hele taget kunne formuleres bestemmelser, der adresserer altaners udformning, herunder vedr. dimensionering og proportionering samt materialevalg.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for et etagehuskvarter præget af historicisme (håndværker-historicisme) er udvalgt lokalplan for Svømmehalskvarteret, Frederiksberg Kommune.

Området omkring Svømmehalskvarteret har undergået en helhedsorienteret byfornyelse fra sidst i 1990'erne og frem til 2007, som har betydet markante bygningsmæssige forbedringer i den eksisterende bygningsmasse bestående af primært ensartede karrébebyggelser. Udover håndværker-historicisme er området bl.a. præget af funktionalisme. Den overordnede baggrund for og formål med lokalplanen er at bevare den karakter, der nu i forbedret udgave træder frem i lokalplanområdets bebyggede strukturer, herunder samspillet med den grønne struktur.

Det fremgår af lokalplanen, at det bl.a. er formålet:

- At sikre Svømmehalskvarterets helhedspræg som et homogent byområde, bestående af individuelle bygninger med et markant fællestræk i materialer og form
- At sikre bevaring af eksisterende bevaringsværdig bebyggelse og bevaring af karakteristiske bygningsdele og arkitektoniske elementer
- At sikre, at ny bebyggelse gives en tilfredsstillende udformning og indpasning i eksisterende bebyggelse
- At sikre det nødvendige plangrundlag for områdets byfornyelse, herunder at der kan etableres rekreative friarealer, og sikre at boligforbedringer kan gennemføres. Desuden skal det sikres, at bebyggelse kan støjisoleres, og der kan gennemføres lejlighedssammenlægninger
- At fastholde områdets grønne karakter ved bevaring af vejtræer og grønne friarealer

Til at opfylde formålene stilles der i de regulerende bestemmelser krav til forhold som facadeudtryk (vinduer, skiltning, døre, farver m.fl.), indpasning af nybyggeri som huludfyldning, tagmaterialer, kviste og tagvinduer m.v. Der stilles desuden krav om, at etablering af altaner skal ske i overensstemmelse med en til lokalplanen tilknyttet altanvejledning, som nærmere anviser, hvordan altaner kan etableres i overensstemmelse med eksempelvis et arkitektonisk udtryk præget af historicisme.

Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret på Frederiksberg

Stok- og blokbebyggelser



Bredalsparken, Hvidovre. Eksempel på en blokbebyggelse med fine arkitektoniske kvaliteter. Men særligt ved stedet er planstrukturen med det gennemtænkte samspil mellem beboelse, rekreative arealer, parkeringsforhold m. fl.

En stok- og blokbebyggelse er kendetegnet af etageejendomme opført som boligblokke, der ligger i en gennemtænkt, planlagt struktur. Stok- og blokbebyggelserne fra perioden 1920-1960 er ofte disponerede og organiserede efter sollyset og lagt omkring en fælles parklignende struktur eller plæne med fritstående træer som typisk bøg, eg, elm, rubin og fyr. De større samlede bebyggelser indgår typisk i samspil med lokale butikcentre samt skole og daginstitutioner, som oftest opført i beslægtet arkitektur, der til sammen danner små selvforsynende og funktions-optimerede enheder. Her i dette afsnit beskæftiger vi os specifikt med perioden 1920-1960.

Stok- og blokbebyggelserne ligger ofte i storbyernes nære forstadsområder og omkring de ældre bykerner i købstæderne. De kan nærmest have karakter af en slags satellitbyer omkring de gamle bykerner, og ofte er de knyttet til overordnet infrastruktur som ringgader, radiale hovedlinjer og offentlig transport. Bebyggelserne blev ofte anlagt på bar mark, og terrænforhold

m.v. er kultiverede og inddraget i den landskabelige bearbejdning af de grønne områder.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for stok- og blokbebyggelser, og som kan danne grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitler herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser, herunder f.eks. af bygningstegninger fra bebyggelsens opførelse og historiske fotos, samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den samlede bebyggelse, udearealerne og de

enkelte bygninger, som skal analyseres og værdisættes. Det er væsentligt, at bygninger ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser, og at bebyggelsen ikke ses løsrevet fra den omkringliggende by. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

I 1933 blev det lovfæstet under Kanslergadeforliget, at staten kunne støtte godkendte boligforeninger eller boligselskaber, der havde til formål at bygge og udleje gode, billige boliger til almindelige mennesker. Samtidig kunne kommunerne disponere over et vist antal boliger til løsning af boligsociale problemer i kommunen.

Almennyttige boligselskaber blev dannet over hele landet, især i og omkring de fem største byer, København, Aarhus, Odense, Aalborg og Esbjerg. Før 1960 blev der bygget 165.000 almennyttige boliger i Danmark.

Stok- og blokbebyggelserne fortæller om tidens politiske vision om bedre og sundere boliger til alle med ophæng i den store funktionelle plan. Det kan man bl.a. se på den planlagte struktur, hvor køkken og bad ofte er orienterede mod nordøst, mens opholdsrum er orienteret mod syd, ofte med tidens støbte og yndede altan-karnap-motiv, som typisk vender ud mod de grønne arealer.

I den historiske analyse beskrives sammenhængen for den konkrete bebyggelse i forhold til boligselskabets opståen, tilknytning til virksomheder eller foreninger m.m. Derudover beskrives bebyggelsens udvikling frem til nu. Er der i området levn fra før byggeriets opførelse, bør en beskrivelse heraf også indgå i den historiske analyse. Det kan være bygningsmæssige levn eller mere sandsynligt landskabstræk eller beplantning, der fortæller om områdets historie forud for bebyggelsens opførelse.

TEKNISK ANALYSE

I den tekniske analyse beskrives bebyggelses- og strukturplanen, herunder også landskabsplanen, for området. Analysen bør også indeholde en beskrivelse af de oprindelige funktioner i bebyggelsen og de funktioner, der er til stede i bebyggelsen i dag. Trafikale og samfærdselsmæssige forhold belyses. Derudover beskrives eventuelle miljømæssige forhold omkring trafikintensitet,

trafikstøj (f.eks. fra en nærliggende ringvej), jordforurening og lignende.

I forhold til bygningerne foretages en vurdering af den byggetekniske tilstand. De almennyttige boliger har i alle årene været kendetegnet ved den for tiden bedste byggetekniske kvalitet, hvilket betød, at der således også blev eksperimenteret med en række nye materialer og tekniske løsninger, bl.a. jernbeton.

Jernbetonen giver i dag de største problemer for sådanne byggerier, særligt når man ønsker at energiforbedre til en bedre standard. Jernbetonen kan forårsage massive kuldebroer ind til husenes beboelsesrum, med kondens og skimmelvækst til følge. De varmeisoleringsmæssige løsninger på dette, bortset fra en udvendig efterisolering, der helt typisk vil forringe de arkitektoniske kvaliteter, er endnu ikke set, hvilket kan medføre tab af den for blokbebyggelsen særegne karakter.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Stok- og blokbebyggelserne er kendetegnet ved en planlagt og struktureret komposition med en defineret og bearbejdet forskel mellem de ydre vejnet og de grønne fællesarealer mellem bygningerne. Bebyggelserne vil ofte være præget af en række varierede og oplevelsesrige forløb, hvor bygningsblokkene danner forskellige rumligheder og forskellige ind- og udkig. Dette understreges ofte af de regelmæssigt placerede karnapper/altaner, som er et særligt kendetegn ved facaderne.

I den arkitektoniske analyse beskrives først forholdene omkring den samlede bebyggelse og struktur, hvorefter den arkitektoniske analyse retter sig mod en analyse af bygningernes arkitektur, herunder facadeudtryk, tagformer, byggematerialer m.fl.

Bygningerne er ofte af mursten, men med brug af jernbeton til fundamenter, trapper, etagedæk, karnapper/altaner og andre elementer på facaden. Som kontrast til den hvide beton blev det ofte røde murværks fuger i nogle tilfælde farvet okkerrøde, grå eller brune for at gøre murværket mere ensfarvet. Det gjorde også, at der var ekstra behov for at markere trappeopgangenes indgangspartier med en synlig portal i beton. Selve trappen var/er også i jernbeton, ofte med et ovenlys i toppen, da man visse steder lod lejlighederne få al vinduespladsen i facaderne.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, beplantning, belægninger m.m.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for stok- og blokbebyggelser kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der skal bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan retableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Stok- og blokbebyggelsernes bærende bevaringsværdier er knyttet til historien om den samfunds-mæssige udvikling og de politiske og kulturelle strømninger i efterkrigstidens Danmark. Denne fortælling kan i dag aflæses i stok- og blokbebyggelsernes overordnede strukturelle plan, bygningernes udformning og disponering, samt i den anvendte byggeteknik og byggematerialer. De udgør en samlet fortælling om de almennyttige boligselskabers og arkitekternes fælles vision om at skabe flere, bedre og sundere boliger med mulighed for fællesfaciliteter, indkøb og rekreative arealer med plads til udeliv for børn og voksne.

Det synlige murværk - der optræder i mange variationer, og i høj håndværksmæssig kvalitet - er et kendetegn for periodens byggeri. Helheden i facadernes udtryk vil ofte udgøre en bærende værdi for denne bygningsgruppe. Der vil ofte også være knyttet bevaringsværdier til uderummene,

selvom anvendelsen af disse har ændret sig over tid, hvilket indretningen bør tage højde for.

I mange tilfælde er funktioner som butikker, bibliotek eller andet, der oprindeligt blev etableret sammen med bebyggelsen, forsvundet. Det kan have en betydning for de enkelte bygningers byggetekniske tilstand. Den tekniske tilstand, samt bygningernes muligheder for en ny og ændret anvendelse, bør indgå som kriterier i værdisætningen sammen med vurderinger af, hvad disse bygningers eventuelle forsvinden vil betyde for den samlede bebyggelse.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Man bør i særlig grad værne om den overordnede plan og struktur, herunder samspillet mellem de bearbejdede grønne arealer og bygningerne. Det er netop denne karakter, der er noget særligt ved stok- og blokbebyggelserne, hvorfor det vil være væsentligt i en evt. bevarende lokalplan at understøtte den struktur.

I en lokalplan for området kan bevaringsværdige træer og beplantning udpeges, der kan indarbejdes regler om terrænbearbejdning, ny beplantning, belægninger m.m. Er der behov for nye anvendelsesmuligheder i udearealerne, f.eks. en legeplads, kan en placering og indretning også indgå i en lokalplans bestemmelser.

Man bør også værne om det blanke murværk og de fint bearbejdede, og ofte indfarvede, fuger ved at stille krav til materialer og farvesætning i området.

Men det drejer sig altså primært om at få fastholdt den overordnede struktur, som er det der især kendetegner karakteren ved stok- og blokbebyggelserne, herunder samspillet mellem det ubebyggede og det bebyggede.

Er der oprindelige funktioner som butikker, bibliotek eller andet, der nu er forsvundet, og hvor bygningerne står tomme, bør der ses på nye anvendelsesmuligheder, hvis bygningerne skal kunne fastholdes som en understøttende del af den samlede bebyggelse og struktur.



Stok- og blokbebyggelsen er ofte af mursten. Det gav mulighed for at markere trappeopgangenes indgangspartier med en synlig portal, på trods af at facadedekorationer mere hørte historicismens tid til.



Den grønne struktur er åbenlys og tydeligt karaktergivende i samspillet med den bebyggede ditto. Bredalsparken i Hvidovre.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for blokbebyggelse er valgt Bredalsparken, Hvidovre Kommune.

Bredalsparken er en stor sammenhængende parkbebyggelse med murede etageboliger som blokbebyggelse med facader i blank mur og tegltage. Bebyggelsen er del af den store bølge af murede etageboliger, der blev opført i 1940'erne og 1950'erne som følge af det fremvoksende velfærdssamfund.

Det er overordnet formålet med lokalplanen at sikre bevaringen af de arkitektoniske og landskabs-mæssige værdier. Mere specifikt er det formålet med lokalplanen:

- At værne om kvaliteterne i den eksisterende bebyggelse og tilstræbe, at bevaring og istandsættelse sker i overensstemmelse med bygningernes stil og arkitektur
- At sikre, at fornyelse og istandsættelse af bebyggelsen sker efter fælles retningslinjer
- At fastholde beplantningskarakteren, herunder bevaring af alléer, karakteristiske træer og større beplantninger
- At sikre, at ny bebyggelse, tilbygninger og anlæg i lokalplanområdet gives en placering, udformning og ydre fremtræden, så der opnås en god helhedsvirkning sammen med den bevaringsværdige bebyggelse.
- At give mulighed for at opføre og indrette bygninger til butiksudvidelser og fællesanlæg, som f.eks. gæsteværelser, fælleshus, værksteder og lignende samt institutioner af almennyttig karakter

Til at opfylde formålene fastlægges der i lokalplanens regulerende bestemmelser en række nærmere krav til bebyggelsen og omgivelserne. Det drejer sig om krav til nybyggeri og indpasning heraf, krav til bebyggelsens ydre fremtræden samt krav til de ubebyggede arealer. Sidstnævnte skal reguleres i overensstemmelse med de retningslinjer, som fremgår af en for området udarbejdet parkplan og som lokalplanen nærmere redegør for, og som i samspil med bebyggelsen udgør den overordnede planstruktur, som er et særligt kendetegn og karaktertræk ved velfærdsstatens blokbebyggelser fra den tidsperiode.

Bevarende lokalplan for Bredalsparken i Hvidovre

Villakvartererne



Et af de første villakvarterer i Danmark var Rosenvænget på Østerbro i København.



Ewaldsgade 5 i København er en typisk senklassicistisk villa, tegnet af N.S. Nebelong i 1852 og bygget i 1853. Huset er i italiensk villastil, og har rundbuede vinduer med øjenbryn. Huset er bygget til to familier.

Samtidig med, at brokvartererne skød op med etageboliger uden for Københavns volde i midten af 1800-tallet, udfoldede der sig på Frederiksberg (Rahbeks Allé m.fl.) og på Østerbro (Rosenvængets kvarter) en helt ny mode, foranstaltet af tidens mere velhavende mennesker: Opførelsen af de såkaldte villaer. Navnet stammer fra Italien, faktisk helt tilbage fra antikkens tid, afledt af det latinske ord vicus, der betyder fritliggende gård, bolig eller landsted.

En ægte italiensk villa skal egentlig være fritliggende i et landskab, men i mangel af et sådant landskab placerede man konsekvent 1850'ernes nye danske byvillaer midt på en stor grund med have til alle sider, altså så landskabeligt som muligt.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for villakvartererne, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser, herunder af historiske fotos, samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af bebyggelsen og den rumlige struktur, som skal analyseres og værdisættes, og af de enkelte bygninger inden for området. Det er væsentligt, at enkeltbygningerne ikke ses løst fra sine nære omgivelser, da de kan være med til at understøtte karakteren i den overordnede struktur. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

De første af de såkaldte villakvarterer skød op fra midten af 1800-tallet, begyndende i København. De nye villaer var placeret på en stor grund med have til alle sider, ofte lidt rykket frem på grunden ud mod vejen, så forhaven var mindre end baghaven.

Senklassicisme

De første villaer var i senklassicistisk stil, den seneste udvikling af klassicismen, hvor bl.a. den italienske renæssance, frem for antikken, gav inspiration. Men snart skiftede stilen til en schweizisk inspireret stil, bl.a. fordi det konge- og adelsfri Schweiz var et stort forbillede for tidens spirende demokratiske tankegang og tendenser. Senere skiftede villastilen nærmest hvert 10. år, vekslende mellem mere nationale strømninger, europæiske strømninger og i få tilfælde også den helt nye og moderne stil, art nouveau eller jugend, ungdommens stil.

Villakvartererne bredte sig efterhånden til Amager, Hellerup, Ryvangen og Gentofte i Københavns-området, samt til Marselis kvarteret i Aarhus, Hunderupkvarteret i Odense, Hasseriskvarteret i Aalborg m.fl., og i slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet skyder der nye villaveje og villakvarterer op i alle danske byer og købstæder, og de gamle kvarterer udbygges.

Bedre byggeskik

Der opstår samtidig hermed en modbevægelse mod de ofte pompøse huse og kvarterer, dels i form af mindre huse uden prangende detaljer og med arkitektonisk ophæng i danske rødder, kaldt bedre byggeskik eller murermeisterhuse, dels i form af mere socialt anlagte bebyggelser med dobbelthuse og rækkehuse i fælles grønne områder, de såkaldte havebyer.

Funktionalisme

I 1930 skifter villaernes stilart til den tysk-fransk inspirerede funktionalisme. Funktionalismen bliver afbrudt af 2. verdenskrig, hvor det meste villa- og boligbyggeri går i stå. Da det kommer i gang igen i løbet af 1950'erne, sker det i en mere nordisk stil, kaldt modernisme, med synlige mursten og nordiske tagformer, men dog i funktionalismens enkle formsprog. På en måde samles de bedste kvaliteter ved funktionalismen, de danske og nordiske byggetraditioner samt de nye strømninger fra USA i en slags højmodernisme fra 1950-60.

I den historiske analyse beskrives det konkrete områdes historie og udvikling. Tilsvarende kan dette gøres for de enkelte huse, da de kan besidde nogle særlige bevaringsværdier, som er med til at understøtte det bevaringsværdige miljø på kvarterniveau.

TEKNISK ANALYSE

Den tekniske analyse indledes med en analyse af områdets byplan, placering af eventuelle institutioner og særlige funktioner inden for området. De trafikale og samfærdselsmæssige forhold belyses, og miljøforhold som eventuel jordforurening, trafikstøj m.m. beskrives.

Den tekniske analyse bør derefter fokusere på de enkelte villaer, deres materialer og byggetekniske tilstand.

De danske villaer er frem til omkring 1960 generelt i god byggeteknisk standard. Bedre byggeskik er, som navnet siger, tilstræbt at være bedre end før, idet man i denne periode fra 1915-1935 lagde vægt på gode materialer, gode og enkle byggetekniske løsninger og høj kvalitet samt holdbarhed. Det gælder murværket, det gælder alt udvendigt træ, herunder vinduer, døre, vindskeder og bræddebeklædninger. Bedre byggeskik blev i disse år understøttet af tekniske uddannelser af danske håndværkere på tekniske skoler, håndværkerhøjskoler og bygmesterkurser, hvorved der opnåedes en håndværkerstand på et højt byggeteknisk stadie.

Bedre byggeskik-bevægelsen lagde vægt på, at husenes tekniske løsninger skulle være enkle, funktionelle og holdbare, og man tilstræbte, at alt dette kunne ske på samme tid.

Sammenholdt hermed fremstår funktionalismens enfamiliehuse fra 1930-1940 typisk som eksperimenter i nye materialer og konstruktioner, bl.a. jernbeton, facadeglassten og flade tage. De funktionalistiske villaer har i dag for manges vedkommende tekniske problemer. Det drejer sig bl.a. typisk om rustskader fra indmuret jern eller armeringsjern i jernbetonen over de brede vinduer, om rustne og kuldesamlende jernvinduer og om utætheder i de flade tage. Derudover kan de energimæssigt være svære at føre op til en nutidig standard.

Bedre byggeskik-villaerne holder helt typisk langt bedre og er nemmere at energiforbedre. Med en forventet holdbarhed på mindst 200 år bør man være forsigtig med at udskifte f.eks. oprindelige bedre byggeskik-vinduer med moderne termo-vinduer af træ, plastik eller aluminium, der som oftest kun vil holde i ca. 20 år.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Den arkitektoniske analyse begynder også ved byplanen. De typiske villakvarterer fra 1850-1930 er præget af relativt brede og så snorlige, vandrette og plane veje som muligt, eventuelt med en kontrolleret krummet vej med fritliggende villaer i oftest halvanden eller to etager. Husene ligger helt typisk lidt tilbager trukket på en relativt stor grund, med gavlen eller siden ud til vejen og en lille have foran huset.

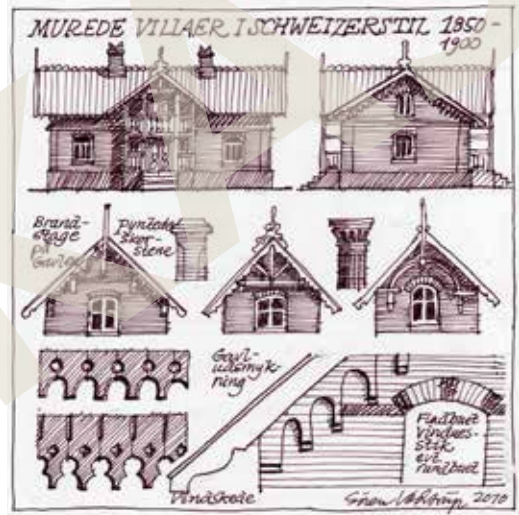
De ofte tæt beplantede haver med store træer og buske er også med til at understøtte karakteren og stemningen i de gamle villakvarterer og medvirker til at præge gaderummet.

Villakvartererne er nøje planlagte og anlagte, og da de ofte blev bebygget inden for 10-20 år, og da de fleste villaer er så unge, at de ligger der endnu, er de ældste danske villakvarterer generelt forholdsvis homogene, rent arkitektonisk. I samtiden var der debat om, at villakvartererne var for forskellige og rodede i stilarterne, og man overlod det derfor nogle gange til én arkitekt at tegne alle villaerne i samme kvarter. Måske nok mest kendt er arkitekt Henning Wolffs omkring 40 villaer på Frederiksberg i 1863-73, bl.a. på Uraniavej, Lindevej og Kastanievej. De var allesammen forskellige, men dog også med store og udprægede ligheder. Omkring halvdelen af disse villaer er imidlertid nedrevet i dag. Anton Rosens haveby, efter tysk/engelsk forbillede på Gerthasvej og Vandværksvej i Odense fra 1912-14, består til gengæld i sin helhed endnu.

Flere steder har der sneget sig parcelhuse (både helt nye og huse tilbage fra 1960'erne) ind i de gamle villakvarterer, hvilket kan medvirke til at forstyrre miljøet og den særlige karakter heri, da disse skiller sig ganske markant ud. I nogle tilfælde kan dette også skyldes den næsten totale rydning af den gamle have, herunder større træer, og med etablering af en ny have med hæk omkring og med plan græsplæne og flisebelagte terrasser som dominerende flader. Såfremt en særlig karakter ønskes fastholdt i et sådant villakvarter,



De første historicistiske villaer i København inspirerede straks andre arkitekter og bygmestre til at bygge tilsvarende villaer i de større provinsbyer. Her i Fåborg.



Schweizerstilen er karakteriseret ved helt plane tage, belagt med skifer eller tagsten uden opskalkning og med kraftige udhæng, og altid med vindskeder på gavlene. De markante gavle og kvistgavle er som noget meget typisk pyntet med forskellige udskårne snedkerarbejder samt udsmykkede detaljer i murværket. Skorstenspiberne er som et fast element også fantasifulde i deres stil og udformning. Vinduerne er oftest fladbuede.

er der mulighed for i en lokalplan at udpege bevaringsværdige bygninger, men der vil også kunne formuleres bestemmelser, der adresserer indpasning af nybyggeri, herunder udformning, proportionering og placering på grundene, samt evt. udpege bevaringsværdige træer og grønne strukturer.

Villaernes stil er frem til 1930 dansk eller europæisk historicisme, hvilket vil sige markant dekorerede og varierede bygninger, de fleste arkitekttegnede efter tidens mode. De fem mest anvendte stilarter, blandt adskillige flere, lige fra engelsk gotik til veneziansk renæssance, er:

Schweizerstil (1840-1920)
Senklassicistisk stil (1845-1870)
Fri historicisme (1855-1870)
Nationalromantik (1890-1910)
Nyklassicisme eller bedre byggeskik (1910-1935)

I Sønderjylland og få andre steder optræder der også villaer i jugendstil (1890-1910).

For enfamilieshusbyggeriet i Danmark fra 1930-1960 kan man udskille følgende tre arkitektur-stilarter:

Den funktionalistiske, murede villa (1930-1950)
 Den murede funkisbungalow (1930-1940)
 Den modernistiske, murede villa (1950-1960)

Den såkaldte funkisbungalow kan betragtes som en mere folkelig udgave af funkisvillaen. Den lille kube med et fladt pyramidetag florerer i en ganske kort periode, hvor den til gengæld sætter sit præg på en lang række forstadsbebyggelser omkring de større byer.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, belægnings, beplantning m.m.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for villakvarterer kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan reetableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet



Hasseriskvarteret i Aalborg. Området er reguleret af lokalplanbestemmelser med et bevaringssigte, og det fremstår som et velbevaret villakvarter.

Villakvarterers bærende bevaringsværdier består i selve kvarterets forholdsvis homogene karakter, trods villaernes ofte ret store forskellighed, såvel aldersmæssigt, stilmæssigt, størrelsesmæssigt som materialemæssigt. Men det faktum, at villaerne ligger ret ens placeret på grundene, med en lille forhave med en lav hæk eller et stakit, eventuelt et lavt stengærde, giver en stor ensartethed samt ro i det arkitektoniske udtryk, som er en særlig karakter for netop disse kvarterer. Der kan derudover være en ensartethed i bygningshøjder, tagformer, faste facadelinjer m.m.

Ved vurdering af de bærende bevaringsværdier bør der også være fokus på den karaktergivende beplantning i området, samspillet mellem den grønne struktur, det samlede bebyggede kvarter og den enkelte bygning.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

I forbindelse med to bevarende lokalplaner for ældre villakvarterer, henholdsvis Hasseriskvarteret i Aalborg og Snekkersten ved Helsingør, er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet stilblade, der nærmere beskriver de villatyper, der forekommer i området, herunder hvordan man som husejer passer bedst muligt på disse, alt sammen for at fastholde karakteren ved det enkelte hus samt for at understøtte karakteren i det samlede kvarter.



Typiske større villaer med hvidkalkede facader og sortglaserede tegltage.

Hvis der er et ønske om at fastholde karakteren i et villakvarter, er det væsentligt i en bevarende lokalplan at adressere forhold, som særligt knytter sig til en sådant kvarter, herunder de enkelte huses arkitektoniske detaljer, bl.a. i form af facadedekorationer, facadefarver og facadematerialer. Dette kan f.eks. gøres ved i lokalplanbestemmelserne at stille krav om, at sådanne karaktertræk ikke må ændres eller fjernes, herunder stille krav til facadefarver (evt. inden for en given farvekode), der skal anvendes i forbindelse med istandsættelse og vedligeholdelsesarbejder.

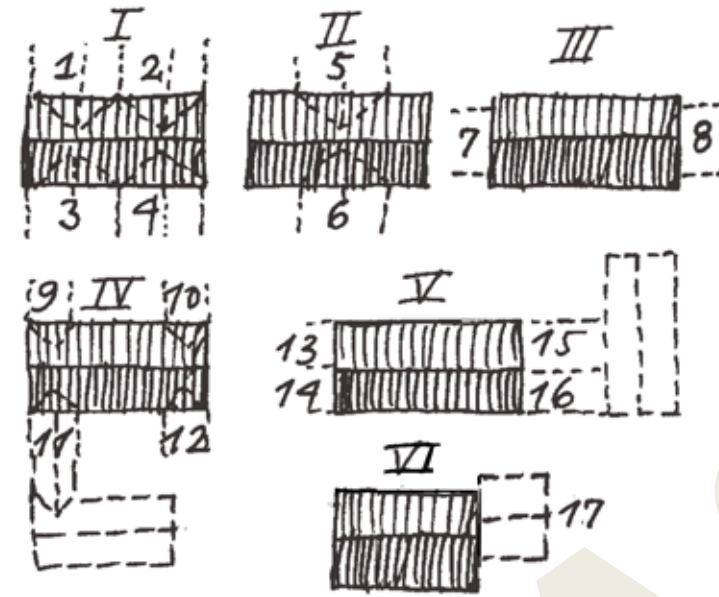
Der har, specielt op gennem 00'erne, været en tendens til at overromantisere de danske enfamiliehuse og dermed villakvartererne, hvilket bl.a. kommer til udtryk gennem f.eks. skift af røde teglsten til glaserede sorte, søjlebårne indgangspartier, krøllede smedjernslåger, garageporte med fyldninger, perlegrus m.v. I En bevarende lokalplan for et villakvarter vil der kunne tages højde for, at de enkelte villaer inden for lokalplanområdet bibeholder deres oprindelige stil ved at stille krav til den ydre fremtræden. På den måde vil karakteren kunne fastholdes. Ved nybyggeri og ved om- og tilbygninger kan lokalplanen indeholde bestemmelser, der adresserer en tilpasning.

Der kan følges op på lokalplanen med en supplerende vejledning, stilblade eller lignende, hvori det kan beskrives, at måden en bevaringsværdig bygning bliver vedligeholdt og istandsat på, herunder anvendelse af materialer og metoder, kan spille en stor rolle for netop de bærende

bevaringsværdier for huset og dermed for hele kvarteret.

De arkitektoniske kvaliteter og husets historiske autenticitet er en værdi i sig selv, men det er i samspillet med de øvrige huse og omgivelserne, at der skabes et sammenhængende og autentisk bevaringsværdigt miljø og en egentlig bykvalitet. De enkelte huse kan være med til at understøtte den samlede karakter og struktur i miljøet, men det er væsentligt at være opmærksom, at det ofte netop er i samspillet mellem husene og de rumlige strukturer (f.eks. den grønne struktur og vejforløb), at miljøet og karakteren skabes. Derfor er det væsentligt at formulere bestemmelser, der adresserer netop fastholdelsen af sådanne strukturer. Det kan f.eks. ske ved, at der i lokalplanen udpeges bevaringsværdige træer, at der formuleres lokalplanbestemmelser, som stiller krav til belægninger samt krav til udformning og proportionering samt placering af bygninger på grundene, men også krav til, hvor der ikke må bygges.

Stakitter og hegn er også et opmærksomhedspunkt i forbindelse med villakvartererne. I relation hertil kan det evt. være hensigtsmæssigt at stille krav, der retter sig mod forhold, som traditionelt ikke hører hjemme i et sådant kvarter, ganske enkelt for at undgå et tab af karakter, herunder vedr. materialer, udformninger og højder (raftehegn og lukkede hække er der almindeligvis ikke tradition for), men også i forhold til villaernes forarealer i det hele taget. I en lokalplan vil der være mulighed for at indarbejde bestemmelser om hegnsforhold,



Såfremt den særegne karakter i et villakvarter ønskes fastholdt, er det væsentligt at være opmærksom på, at tilbygninger bør underordne sig den enkelte eksisterende villa for ikke at kompromittere denne. Det gælder både i forhold til proportioner, materialer, særlige detaljer m.v. Tegningen viser 17 forskellige måder, hvorpå det kan gøres.

belægningsgrad og opførelse af småbygninger som garager m.m., hvorved den slags vil kunne indpasses uden at kompromittere det særligt stedsspecifikke og karakterfulde.

I nogle områder er der begyndt at ske nedrivning af gamle huse for at genopføre nye og ofte større enetages parcelhuse. Hvis der i kommunen er et ønske om at stoppe en sådan udvikling vil der mulighed for at nedlægge et § 14-forbud og så efterfølgende sørge for at udarbejde en bevarende lokalplan, hvori der bl.a. udpeges bevaringsværdige bygninger, jf. den juridiske del i vejledningen. Er der sket nedrivning, kan der i en lokalplan formuleres bestemmelser, der indeholder krav om indpasning og proportionering af nybyggeri. På den måde vil karakteren i kvarteret stadig kunne fastholdes.

Lokalplaneeksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for et villakvarter er udvalgt lokalplan for Hasseris, Aalborg Kommune.

Det er bl.a. lokalplanens overordnede formål, at bevaringsværdig bebyggelse udpeges og bevares, at områdets bevaringsværdige bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter samt at områdets grønne præg, herunder de grønne hegn og store gamle træer, bevares.

Til at fastholde den særlige villakarakter med særegne arkitektoniske kvaliteter, herunder samspillet

med den grønne struktur, er der i lokalplanen indarbejdet bestemmelser om, at der ikke må ske udstykning op til eller fra ejendomme, hvorpå der findes bygninger med høj bevaringsværdi. Der må ikke udstykkes nye parceller med vejadgang til Hasserisgade, som udgør et særligt bevaringsværdigt miljø. De steder inden for lokalplanområdet, hvor udstykning, arealoverførsel eller sammenlægning tillades, må der kun dannes nye ejendomme med en grundstørrelse på mere end 700 m².

Til at fastholde kvarterets karakter vedr. placering af bebyggelse på de enkelte ejendomme, som udgør en bestemt rytme i den bebyggede struktur, er der indarbejdet en bestemmelse om, at der langs alle offentlige veje fastlægges en byggelinje 5 m fra vejskel. Bebyggelse skal enten placeres i eller bag byggelinjen.

Til at fastholde karakteren af villaerne er der i lokalplanen bl.a. indarbejdet et generelt krav om bygningshøjder og etageantal i relation til den stilart, som den enkelte villa er bygget i. Derudover er der indarbejdet bestemmelser tilknyttet de enkelte stilarter, som er repræsenteret inden for lokalplanområdet, herunder om tage, facader, kviste, vinduer og døre m.fl. Der henvises i bestemmelserne til de stilblade, som er indarbejdet i redegørelsesdelen, som er understøttet af billeder og illustrationer.

Bevarende lokalplan for Hasseris i Aalborg

Rækkehusbebyggelser

Ved rækkehuse forstås en- eller toetages huse, sammenbygget i lange rækker, typisk fra 3 og op til et par og tyve, i sjældne tilfælde endnu flere. Hvert hus har en forhav og en baghave. Rækkehusene var traditionelt bl.a. inspireret af landsbyernes eller provinsbyernes enetages gadelængehuse, også kaldt boder. Men idéen om at bygge særlige rækkehuse til industriarbejderne og deres familier - samlet i små samfund med skole, gymnastiksal, butikker m.v. - opstod ved en række industrier i England, Tyskland, Belgien og Frankrig i 1840'erne.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for rækkehusbebyggelser, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser, herunder historiske fotos, samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den bebyggelse, som skal analyseres og værdisættes. Det er væsentligt, at bygningerne ikke ses løst fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.



Lægeforeningens boliger på Østerbro, København, tegnet af M.G. Bindsbøll og opført i 1853-57 på Øster Fælled til familier fra den indre bys slumkvarterer.

HISTORISK ANALYSE

Bortset fra Christian IV's Nyboder i København og Thuesens Boder i Næstved, begge fra renæssancen, var de første planlagte rækkehuse i Danmark Lægeforeningens boliger, Brumleby. De blev opført på Øster Fælled i København i 1853-57, tegnet af en af tidens førende arkitekter, M. G. Bindsbøll. En forening af engagerede læger organiserede en indsamling umiddelbart efter den store koleraepidemi i København i 1853, så familier fra den indre bys tætte slum kunne komme til at bo i disse nye udlejningsboliger til en overkommelig pris. I Lægeforeningens boliger var der grønne arealer rundt om husene, lys og luft samt et højt prioriteret fællesskab mellem beboerne. I Brumleby tilfælde også omfattende fælles wc-bygninger, festlokale, badeanstalt, vaskehuse, en brugsforening og en børnehave, kaldt Børneasyet.

I 1866-81 byggede Det Classenske Fideicommis de classenske boliger på Frederiksberg, med direkte inspiration fra Brumleby, blot større. Hele 24 blokke med i alt 378 boliger. Industriarbejderne begyndte imidlertid også selv at opføre bebyggelser.



Rækkehusbebyggelsen på Kløverprisvej, Hvidovre. Bebyggelsen er kendetegnet ved ensartede arkitektoniske kvaliteter med små indgangspartier fortil og haver bagtil. På bagsiden desuden en fælles grøn struktur, som binder rområdet sammen.

I 1873-1889 byggede arbejderne på B&W de næste større rækkehusbebyggelser i København, de såkaldte kartoffelrækker ved de netop militært frigivne grunde ved Søerne. Snart bredte disse såkaldte byggeforeningshuse sig til Valby (Carlsberg), Frederiksberg og andre steder i København, f.eks. komponistkvarteret på ydre Østerbro. De andre større byer i Danmark følger hurtigt efter.

Omkring århundredeskiftet lancerer den engelske byplanlægger Ebenezer Howard i bogen Garden Cities of Tomorrow en ny type boligbyer til storbyernes forstæder, der var en videreudvikling af de tidligere rækkehuse, der, som navnet siger, blot ligger i lange rækker. Inspirationen kom bl.a. fra de engelske lands- og småbyer, der var præget af grønne områder og små, lave bygninger med haver. I de nye planlagte havebyer udgør husene og landskabet en arkitektonisk helhed og struktur. Vejene har krumme, snoede eller knækkede forløb, ofte med trafikadskillelse mellem den gående og kørende trafik. Derudover er der grønne fællesarealer og åbne forhaver eller forarealer. Husene er bygget af mursten og har trævinduer og teglsten på taget. Stilen, kaldt arts & crafts, fik i Danmark navnet bedre byggeskik.

Den første af disse havebyer i Danmark efter engelsk forbillede var Grøndalsvænge ved Godthåbsvej i København, der blev bygget i 1911-15 af arkitekterne Poul Holsøe og Jesper Tvede som murede dobbelthuse. Siden skød der flere havebyer op i byernes udkanter, hvor der var byggegrunde at få. Hertil hører også Bakkehusene ved Bellahøj i København fra 1921-24, tegnet

af Thorkild Henningsen og Ivar Bentsen, der dog her er faldet tilbage til de lange, lige rækker, med lukkede forhaver, uden fællesarealer, bortset fra en stor grønning. Disse fik følgeskab op gennem 1920'erne af mange andre rækkehusbebyggelser.

2. verdenskrig medfører et kraftigt byggestop, men allerede i 1943 introducerer arkitekt Viggo Møller Jensen en ny bølge i rækkehusbyggeriet, de landskabeligt beliggende og modernistiske rækkehuse i de nye forstæder, beliggende i større afstand fra bykerne. Det gælder f.eks. Atelierhusene fra 1943 i Utterslev, Granholmen af Palle Suenson fra 1954 i Holte og Egeparken af Kay Fisker i Virum fra 1956.

Med den historiske analyse beskrives bebyggelsens tilblivelse og udvikling, eventuelt med inspiration i ovenstående beskrivelse af rækkehusbebyggelsernes historie.

TEKNISK ANALYSE

De tekniske fordele ved rækkehuse er mange. Rækkehusene repræsenterer typisk de bedste tekniske egenskaber som en mellemting mellem villaen og etagehuset. Ved at bygge husene sammen i rækker bliver de billige at opføre med relativt lave grundpriser. Desuden er de billigere at varme op og billigere at vedligeholde end enfamilieshusene. Samtidig er de beslægtet med villaen i den forstand, at der en tæt sammenhæng mellem hus og have, og at hver bolig almindeligvis har egen indgang via egen forhav. I tilknytning hertil har man endda mulighed for et fælles fyr og centralvarme samt andre fællesfaciliteter.

Den tekniske analyse indledes med en analyse af områdets byplan og overordnede struktur, herunder placering af eventuelle institutioner og



Atelierhusene i Utterslev. Tegnet som kunstnerboliger af Viggo Møller Jensen i 1942.

særlige funktioner inden for området. De trafikale og samfærdselsmæssige forhold belyses, og miljøforhold som eventuel jordforurening, trafikstøj m.m. beskrives.

Den tekniske analyse bør derefter fokusere på bygningerne, deres materialer og byggetekniske tilstand.

Byggeteknisk er rækkehusene generelt i god kvalitet. Som eksempel kan nævnes, at Kartoffelrækkernes skifertage havde en forventet levetid på 90-100 år, der først nu er overskredet, og de fleste af tagene er skiftet ud. Tegltage kan erfaringsmæssigt holde i 150 år, og på det tidspunkt kan de fleste af de samme tagsten (ca. 80 %) genbruges og holde i yderligere mange år.

Det samme gælder facaderne, vinduerne og yderdørene. Skorstenspiberne og rygningerne skal derimod formentlig skiftes helt ud efter 50-60 år.

Da de i dette kapitel beskrevne rækkehuse har ganske mange år på bagen, er en gennemgang af den byggetekniske tilstand og vedligeholdelsesstanden væsentlig. Er der f.eks. klare tegn på, at udvendige bygningsdele trænger til udskiftning, kan det være væsentligt i en lokalplan at være på forkant med bestemmelser om, hvad der må anvendes af materialer, og hvordan udformningen må være.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Danske rækkehusbyggerier repræsenterer så markante og prestigefyldte projekter, at de nærmest konsekvent har involveret nogle af de kendteste arkitekter i landet, først med M.G. Bindesbøll og senere Kay Fisker, Arne Jacobsen, Mogens Lassen, C.F. Møller, Jørn Utzon m.fl.

Rækkehusene er, trods de udenlandske forbilleder, derfor typisk umiskendeligt danske i deres arkitektoniske udtryk, kulturhistorie og byggeteknik. De yder derfor et væsentligt bidrag til den danske kulturhistorie og danske arkitektur.

Den arkitektoniske analyse skal dels tage udgangspunkt i bebyggelsesplanen, mellemrummene mellem husene, sammenhængen mellem bebyggelse, haver og fællesarealer, og dels i bygningernes arkitektur med facadeudformning, tagformer m.m.



Baghaverne til rækkehusbebyggelsen på Kløverprisvej, Hvidovre. Set fra bagsiden af bebyggelsen, stående i den fælles grønne struktur.

Rækkehusenes arkitektoniske kvaliteter ligger ikke mindst i bebyggelsernes placering. De er typisk karakteriseret ved lige rækker af huse med haver til begge sider og lige gaderum. Bebyggelserne henligger som en lille landsby i naturen, ofte med grønne kiler fra denne trukket ind midt i bebyggelsen.

Gennem de natur- og landskabsmæssige kvaliteter, de arkitektoniske kvaliteter som en sluttet bebyggelse, kvaliteterne i den enkelte husrække og i det enkelte hus - og ikke mindst gennem en bevidst organisering rent arkitektonisk af det sociale nabofællesskab - er de danske rækkehusbebyggelser særligt fra efter anden verdenskrig enestående for sin tid.

Den særlige karakter og struktur er derfor helt væsentlig at være opmærksom på i forbindelse med analyse- og værdisætningsarbejdet. Når strukturen er værdisat vil det efterfølgende være vigtigt at få fastslået de arkitektoniske kvaliteter i den enkelte husrække, herunder ikke mindst den særgene og stringente karakter af ensartethed.

VÆRDISÆTNING

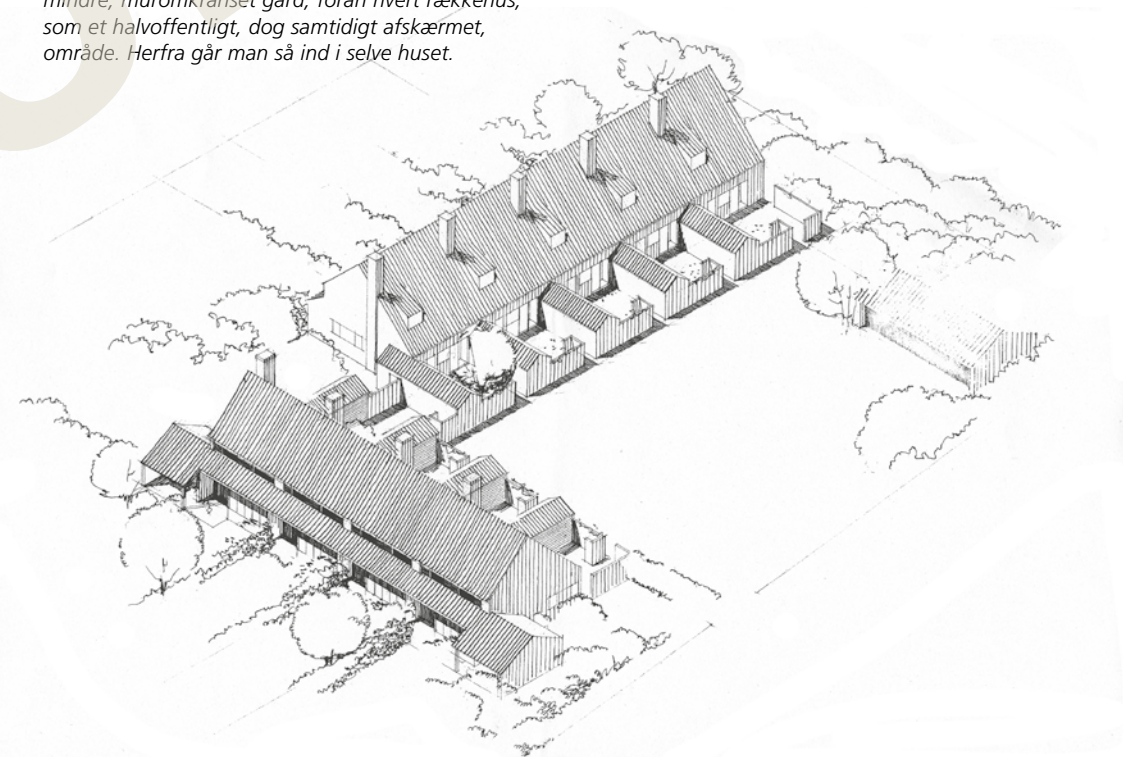
I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, belægninger, beplantning m.m.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for rækkehusbebyggelser kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan retableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

De danske rækkehusvarterer fra efterkrigstiden er præget af bebyggelser, hvor husene og landskabet udgør en arkitektonisk helhed med krumme, snoede eller knækkede veje, ofte med trafikadskillelse mellem den gående og kørende trafik, indpassede fællesarealer, garager indpasset i området og åbne forhaver eller forgårde.

Parcelgårdens rækkehuse, som er tegnet af Palle Suenson og bygget i 1953-54, er lagt med rækker af 4-5 rækkehuse i en vinkel omkring en fælles muromkranset gårdsplads. Fra gårdspladsen går man ind i en mindre, muromkranset gård, foran hvert rækkehus, som et halvvoffentligt, dog samtidigt afskærmet, område. Herfra går man så ind i selve huset.



Husene er bygget af mursten og har trævinduer og teglsten på taget. Alt sammen særlige karakteristika, som er væsentlige at bevare for at fastholde karakteren i områderne.

De ældre bebyggelser har mere karakter af byhuse, hvor ensartetheden i husene ofte vil være den mest udprægede bærende bevaringsværdi, mens de omkringliggende arealer i højere grad ligner almindelige bygader frem for udearealer til den konkrete bebyggelse. Der kan dog være fællesarealer eller fællesbygninger, som det kan være væsentligt at have fokus på ved værdisætningen.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, der evt. kan indgå i en bevarende lokalplan, herunder i bestemmelserne. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

Nogle rækkehusbebyggelser fra den her beskrevne periode er sikrede gennem fredninger, bl.a. Søholm-husene af Arne Jacobsen og Utzons gårdhavehuse i Helsingør og Fredensborg. Selv de fredede kan dog med fordel blive omfattet af en bevarende lokalplan, da lokalplanen er et effektivt redskab til at sikre helheder og enkeltelementer i miljøet, herunder samspillet med omgivelserne.

En bevarende lokalplan for en rækkehusbebyggelse kan sikre, at husenes originale karakter med hensyn til bygningskrop, materialer, farver, detaljer m.fl. kan fastholdes ved at stille krav, der netop adresserer disse forhold. Lokalplanen kan samtidig an vise muligheder for udbygning og indpasning af nybyggeri. Lokalplanen vil kunne foregribe, at vedligeholdelsesarbejder sker på en sådan måde, at ensartetheden fastholdes, idet der kan indarbejdes bestemmelser om tagtyper, skorstensudformninger, facadefarver og facadeudformning, herunder at der f.eks. kun må anvendes røde mursten i en bestemt størrelse og inden for en bestemt farvekode m.v. Derved kan karakteren og det særligt stedsspecifikke kunne fastholdes, hvilket er nok så væsentligt, såfremt f.eks. stringensen og ensartetheden skal bestå i hele facaderækken. Lidt populistisk formuleret: Hvis en enkelt ejendom skejer ud i rækken af ejendomme, går det ud over bebyggelsen som helhed.

Da rækkehusene netop er ens inden for den samme bebyggelse, kan der med fordel udarbejdes en supplerende vejledning til lokalplanen indeholdende en vedligeholdelses-, om- og tilbygningsmanual, hvor de arkitektonisk mest acceptable løsninger er beskrevet og tegnet, herunder med tydelige farveprøver og produktoversigter.

Samtidig med, at bebyggelsens særlige kendetegn fastholdes gennem lokalplanens krav, er det væsentligt i lokalplanen at fokusere på og stille krav til samspillet mellem det bebyggede og det ubebyggede, da den struktur, der er til stede her, er et særegent og karakterfuldt kendetegn ved rækkehusbebyggelser. Denne væsentlige stedsspecifikke karakter er vigtig at fastholde, hvis ikke den skal forsvinde. Der kan i lokalplanen sikres bevaring af beplantning, belægninger eller andre enkeltelementer i udenomsarealerne.

Lokalplaneksempel

Som eksempel på en lokalplan med et bevarings-sigte for en rækkehusbebyggelse er udvalgt lokalplan for rækkehuse ved Kløverprisvej, som omfatter en rækkehusbebyggelse, der ligger i to parallelle rækker på hver side af vejen.

Baggrunden for lokalplanen er bl.a., at rækkehusbebyggelsen i Hvidovre Kommuneatlas er registreret med en høj bevaringsværdi. Grundejerforeningen Kløverpris har efter drøftelse med kommunen rettet officiel henvendelse til samme med henblik på at få udarbejdet en lokalplan for at kunne fastholde den særlige karakter, som bebyggelsen udgør (se også kapitlet om proces og borgerinddragelse, hvor processen omkring lokalplanen er omtalt).

Det overordnede formål med lokalplanen er bl.a. at sikre:

- Lokalplanområdets fortsatte anvendelse til boligformål i form af tæt-lav rækkehusbebyggelse
- At fornyelse og istandsættelse af den bevaringsværdige bebyggelse sker efter fælles retningslinjer i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige stil, materialer og arkitektur
- At tilbygninger og bygningsændringer i øvrigt gives en placering, udformning og ydre fremtræden, så der opnås en god helhedsvirkning med den bevaringsværdige bebyggelse
- At tagetagen kan udnyttes
- At rækkehusene kan tilbygges med en udestue eller en overdækket terrasse mod havesiden, og at der kan opføres carporte mod gadesiden

Der er indarbejdet bestemmelser om bebyggelsens placering og omfang, herunder bl.a. om, at der mod havesiden må bygges mindre havestue. Der er udpeget byggefelt for placering af udestuer mod haven og garager mod gaden. I forhold til bebyggelsens ydre fremtræden er der bl.a. indarbejdet bestemmelser om materialer, ovenlysvinduer, skorstene m.fl. Vedr. ubebyggede arealer er der bl.a. indarbejdet bestemmelser, der skal fastfolde eksisterende gangstier, som udgør et særligt element i den samlede struktur på stedet.

Bevarende lokalplan for rækkehuse på Kløverprisvej i Hvidovre

Parcel- og typehuskvartererne



1970'ernes parcelhus er karakteriseret ved en forholdsvis lukket nordside, og en modsvarende meget åben sydside mod haven. Taget har en 30 graders hældning og har typisk cementtagsten, eternitskifer eller bølgeeternit.

Ved et parcelhus forstås typisk et hus, fortrinsvis fra perioden efter 1960, der ligger på en grund, der er udstykket i såkaldte parceller fra et stykke landbrugsjord. Parcel stammer fra fransk *parcelle* og latin *particula*, i betydningen 'et stykke af et hele'.

Den metode, der i det følgende anvendes til analyse af de bærende bevaringsværdier for parcel- og typehuskvarterer, og som derved kan danne analytisk grundlag for udarbejdelsen af en bevarende lokalplan, er analyse- og værdisætningsmetoden. Der henvises til kapitlet herom for en uddybning.

De konkrete redskaber, man under analysen benytter sig af, er arkivundersøgelser samt registreringer på stedet, hvor man benytter iagttagelser ud fra et skema (se bilag bagest i vejledningen) eller en beskrevet systematik, suppleret med fotografering, rumlige skitser med analyser, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort.

Indledningsvis foretages en kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den samlede bebyggelse, som skal analyseres og værdisættes, og dernæst af bygningerne. Det er



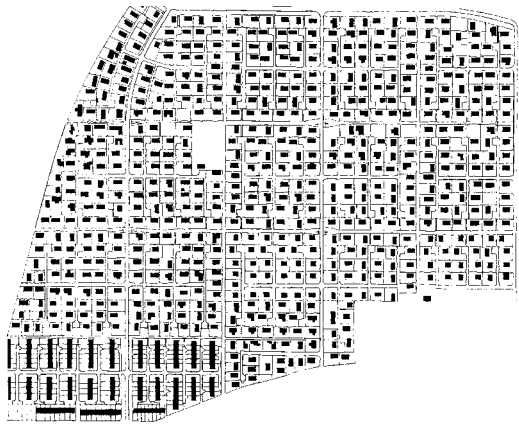
Mange parcel- og typehuse kan have en tendens til at lukke sig inde bag store hække, hegn, plankeværker eller garager/carporte. Spørgsmålet er, om det er med til at fremme karakteren?

væsentligt at bygningerne ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Den overordnede analyse er selve forudsætningen for den efterfølgende mere dybdegående historiske, tekniske og arkitektoniske analyse.

HISTORISK ANALYSE

Frem til 1958 havde den danske stat haft en statslånsordning for enfamiliehuse, etableret allerede i 1938, for at hjælpe byggeriet i gang, støtte arkitektfaget og skabe gode og billige boliger til flere. Statslånshusene skulle have en bestemt pris og dermed størrelse, og så skulle de tegnes af en akademisk arkitekt. Men det sidste var let at spare, for tegningerne fra allerede udførte huse kunne nemt kopieres, med eller uden arkitektens viden. Og håndværkerne havde jo allerede opført et hus efter de samme tegninger, så nu kunne de selv.

Hermed var grunden skabt til et typehusbyggeri, der i stor udstrækning blev udført af håndværksfirmaerne selv, og som boomed fra 1960 og 13 år frem. Typehusfirmaer skød op, og de leverede en imponerende teknisk indsats: 22.500 huse om året, før oliekrisen i 1973 satte en midlertidig stopper for det massive parcelhusbyggeri.



Skjoldhøjparken. Danmarks størst samlede parcelhuskvarter.

Fra 1973 til 1990 gik enfamiliehusbyggeriet i Danmark praktisk talt i stå. Efter 1990 kom der en smule gang i byggeriet igen. Den nye generation af parcelhuse blev typisk større, op til halvanden etage med højere tagrejsning og udnyttet tagetage.

TEKNISK ANALYSE

Parcelhuset var præget af en lang række helt nye tekniske løsninger, hvilket gør det til et spændende hus, som på mange måder er gennemtænkt. Deres eksperimentelle karakter skaber imidlertid ofte en række tekniske problemer for husene. Mest nytænkende er ydervæggens kompositkonstruktion bestående af en murstensmur udvendigt og en indvendig bagmur af gasbeton (cellebeton). Oven på murene ligger lange tagremme af limtræ, der ofte rager lidt ud over gavlene. Taget er konstrueret af gitterspær, fremstillet af tynde planker, sat sammen med sømbeslag. På taget er der typisk eternit, enten som bølgeplader eller som små tynde eternitskiferplader. Cementtagsten forekommer også. Endelig er der vinduernes termoruder, som er endnu et helt nyt element i 1960'erne og 1970'erne.

De nævnte materialer og elementer har vist sig at have en begrænset levetid på 50-60 år, hvorefter de enten må skiftes ud eller repareres. Typisk drejer det sig om følgende: Gasbetonen revner, limtræsremmene flækker og rådner i enden, termoruderne bliver utætte og dugger og trærammerne, de sidder i, rådner. Endelig er der tendens til, at eternittaget forvitrer eller slår revner.

Den tekniske analyse skal udover en analyse af områdets byplan, herunder placering af funktioner

som skole, institutioner m.m. samt de trafikale forhold, særligt fokusere på bygningernes tekniske tilstand, herunder mulighederne for at gøre boligerne nutidige.

ARKITEKTONISK ANALYSE

Parcel- og typehuskvarteret er præget af enetages, og mere sjældent halvandenetages, enfamiliehuse uden kælder og typisk med et fladt tag eller et lavt 30 graders hældende tag.

Parcel- og typehusene er enten lagt ud i områder med helt ens typehuse, eller de er lagt mere individuelt ud med flere hustyper, dog med relativt få variationer over samme tema. Byplanlægningen overlod man ofte til grundejerne, som typisk var en lokal landmand, og de lokale landinspektører, der udstykkede grundene. Udstykningerne bestod typisk af brede, lukkede parallelveje, udlagt på flad mark med byggegrundene placeret ryg mod ryg.

Danmarks størst samlede parcelhuskvarter er Skjoldhøjparken, der ligger i den vestlige del af Aarhus. Kvarteret indeholder 1014 parcelhuse og huser omkring 4.000 beboere. Udstykningsplanen forekommer umiddelbart uoverskuelig, men den rummer en gennemtænkt blanding af brede veje til bilkørsel og et sideløbende stisystem til gående og cyklende trafikanter, bl.a. til skolebørn. Der ligger både skoler, købmænd, sportsfaciliteter og masser af rekreative områder i tilknytning til kvarteret.

Parcel- og typehuset er generelt undervurderet for sin arkitektur samt ringe byggetekniske og materiale-mæssige kvalitet. Men parcelhuset er kulturhistorisk, arkitektonisk og teknisk på mange måder også et spændende hus. Det kan karakteriseres som et stykke USA i Danmark med rødder til Japan, Indien, Tyskland og England, krydret med danske murværkstraditioner og andre danske specialiteter som limtræ, eternittage m.fl.

VÆRDISÆTNING

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier (værdisætningen), som kan udledes af analysen, som en konklusion på eller syntese af denne. Bevaringsværdierne skal som udgangspunkt være fysiske, dvs. elementer, der lader sig regulere af lokalplanlægning. Der skal samtidig gives en begrundet og argumenteret forklaring på, hvorfor bevaringsværdierne er vigtige. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevarings-

værdierne, herunder udpegning af bevaringsværdige bygninger, belægninger, beplantning m.m.

Værdisætningen - der repræsenterer et sammendrag af den historiske, tekniske og arkitektoniske analyse - af de bærende bevaringsværdier for parcel- og typehuskvarteret kan munde ud i en inddeling i:

- Umistelige elementer eller strukturer, der bør bevares
- Uheldige, skæmmende elementer eller strukturer, der kan nedrives/fjernes
- Fjernede/manglende elementer eller strukturer, der med fordel kan retableres
- Områder med mere blandet karakter, der kan fortættes med indpasset nybyggeri
- Forslag til arkitektoniske og funktionsmæssige forbedringer
- Øvrige væsentlige forhold af betydning for den stedsspecifikke karakter i miljøet

Udstykningen, der umiddelbart kan forekomme uoverskuelig ved et parcelhuskvarter, rummer ofte en ret gennemtænkt trafikseparering med en blanding af brede veje til bilkørsel og et sideløbende stisystem til gående og cyklende trafikanter, bl.a. til skolebørn. I de større områder ligger der ofte både skoler, købmænd, sportsfaciliteter og masser af rekreative områder lige i nærheden af kvarteret – eller som fællesarealer inde i området.

Et positivt træk ved parcel- og typehuskvartererne er, at de til fulde lever op til det ideal, som de blev skabt efter: Et godt samspil mellem hus og have samt masser af lys, luft og muligheder for personlig udfoldelse. I især parcelhusenes storhedstid i 1970'erne var en stor del af haverne udlagt som nyttehaver. I dag er nyttehaverne mange steder nedlagt og erstattet af en terrasse og en have i direkte forbindelse med huset, som mange anser som en kvalitet ved en bolig. Det gør husene til populære og gode boliger den dag i dag.

DEN BEVARENDE LOKALPLAN

Værdisætningen benyttes som udgangspunkt for anbefalinger om udpegning af bevaringsværdier og om karakteren af de indgreb i området, som vil kunne adresseres i bestemmelserne i en lokalplan. Det er således her koblingen mellem bevaringsværdierne og lokalplanlægningen finder sted.

Anbefalinger

For de mest oprindelige og velbevarede parcelhuskvarteret kunne der godt argumenteres for det hensigtsmæssige i at udarbejde en lokalplan med et bevaringssigte til sikring af den helt særlige karakter, som disse kvarterer besidder.

En bevarende lokalplan vil kunne sikre det typiske præg i parcel- og typehuskvarteret. Den vil kunne sikre, at kvarteret kan udvikle sig på en tidssvarende måde, dog med respekt for det oprindelige frem for mere romantiserede elementer som glaserede tage, sprosse- og blyndfattede vinduer m.fl. Den slags vil kunne reguleres i en lokalplan. Lokalplanen vil også kunne regulere den overordnede struktur, som særligt kendetegner parcel- og typehuskvarteret, herunder samspillet med omgivelserne.

I en lokalplan vil der f.eks. kunne stilles krav til udformning af garager og carporte, herunder beliggenheden på grundene. Ved at eksemplificere disse vil man kunne anskueliggøre og understøtte bebyggelsesplanen rent arkitektonisk, f.eks. ved at skabe og fastholde nogle landskabelige elementer på udvalgte steder. Det kunne f.eks. gælde en træbeplantet plads, en trægruppe for enden af en vej eller lignende.

I en bevarende lokalplan for et type- og parcelhuskvarter drejer det sig derfor om at adressere forhold, som vedrører områdets særlige egenart og karakter og stedsspecifikke kvaliteter, sådan som de kommer til udtryk i de kulturhistoriske rødder, og bygge videre på dem. Det er ikke anderledes for et parcel- og typehuskvarter, end det er for andre bebyggede miljøer. Hvis den særegne og stedsspecifikke karakter for et parcel- og typehuskvarter ligger i samspillet mellem de enkelte huse og den overordnede struktur, og hvis de enkelte huse understøtter denne struktur og karakter ved at fastholde en stringent hustype (dvs. en hustype uden for mange elementer hidhørende fra den romantiske landsby eller det prætentiose villakvarter), så vil der i en bevarende lokalplan kunne stilles krav til forhold som eksisterende byggeri, nybyggeri, herunder indpasning i den overordnede struktur m.v.

PROCES OG BORGERINDDRAGELSE

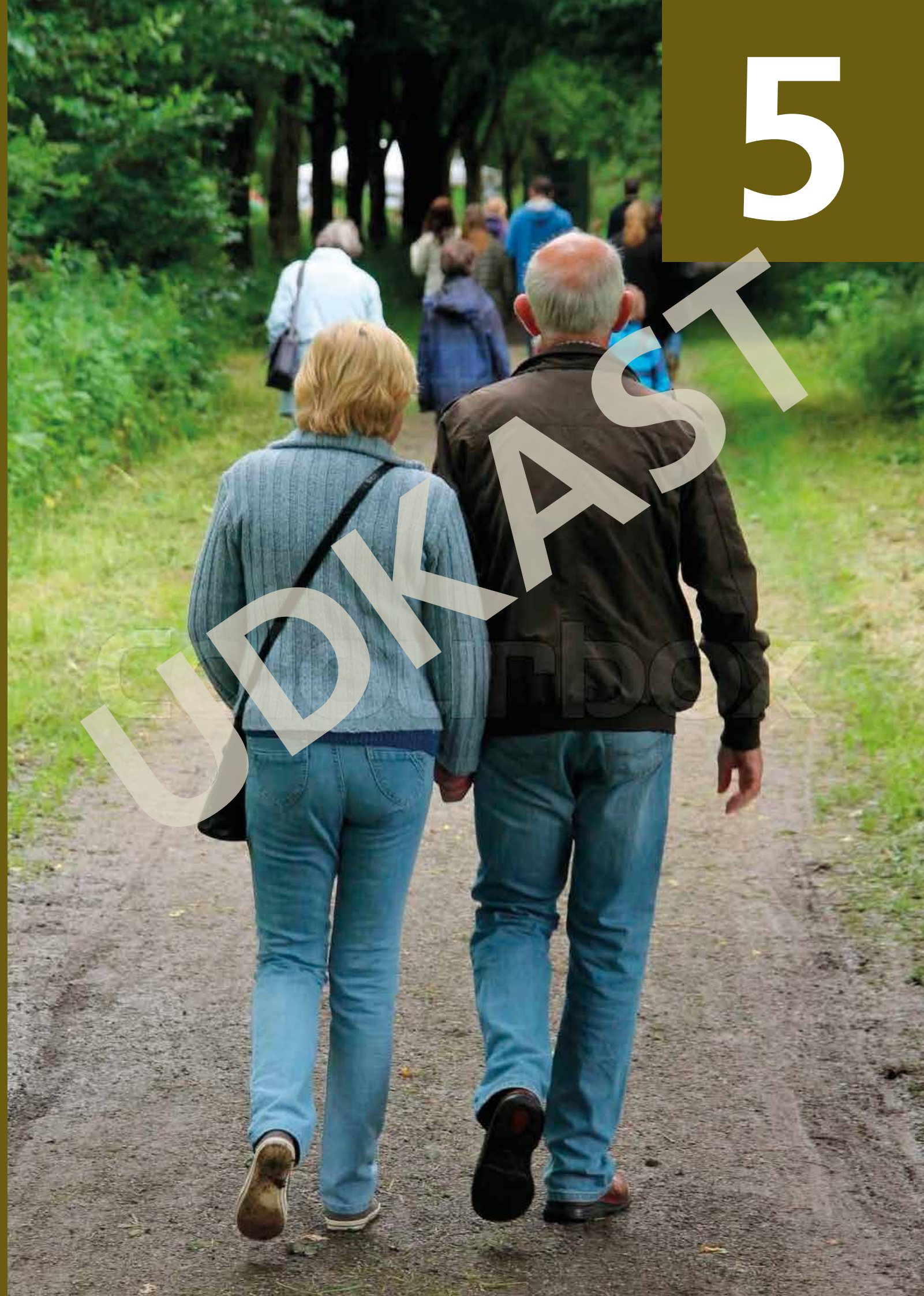
Den bevarende lokalplan er på mange måder en kompleks størrelse. Bevarende lokalplaner vækker ofte stor debat. Det er ikke overraskende, da det er en type plan, som kan gribe meget direkte ind i borgernes private ejendomsret. For de bevaringsværdige bygninger og miljøer vil der ofte være en meget præcis og stram regulering. Derfor er det afgørende for lokalplanens succes, at implicerede borgere forstår og anerkender, at der er behov for en plan, og at de accepterer og respekterer planens indhold.

Samtidig spiller lokalplanens formidling af bevaringsværdier en væsentlig rolle for planens succes. Endelig har lokalplanens formål også betydning. Lokalplaner kan have et konserverende formål, men omvendt kan de også være orienteret mod en udvikling i overensstemmelse med de udpegede bevaringsværdier. Bevaring er også en måde at udvikle et område på. Et budskab, der kan være afgørende at få bragt videre til borgerne.

Dette kapitel kommer med en række forslag og anbefalinger til, hvordan man kan inddrage borgerne gennem hele processen, og hvordan lokalplanens form og indhold kan understøtte en god dialog.

Kapitlet er baseret på erfaringer fra en række kommuner i hele landet, som har udarbejdet bevarende lokalplaner for forskellige typer af områder:

- Rækkehusbebyggelsen på Kløverprisvej i Hvidovre Kommune
- Landsbyen Ballum i Tønder Kommune
- Villakvarteret Hasseri i Aalborg Kommune
- Fiskerlejet og villakvarteret Snekkersten i Helsingør Kommune
- Brokvarteret Vester Altan i Randers Kommune





GENERELLE KONKLUSIONER OG ANBEFALINGER

Når man igangsætter arbejdet med at udarbejde en bevarende lokalplan, er der en lang række overordnede overvejelser, der skal gøres, og valg, der skal træffes. Hvordan skal borgerinddragelsen og processen i øvrigt tilrettelægges? Hvordan skal kommunikationen gribes an? Hvordan kan lokalplanens udformning sammen med kortlægninger, vejledninger eller stilblade understøtte dialog og inddragelse undervejs i processen?

Tilrettelæggelse af processen

Flere forhold spiller ind, når man skal beslutte sig for, hvordan processen omkring den bevarende lokalplan skal se ud. Områdets karakter og beboere, lokalplanens omfang, behovet for kortlægning af bevaringsværdier og krav omkring tidsplaner er alle forhold, der kan have betydning for, hvordan arbejdet tilrettelægges.

Det er vigtigt at tænke inddragelsesprocessen igennem fra starten. Hvilke input vil vi gerne have fra borgerne, hvordan skal de involveres, og hvilke redskaber vil vi bruge?

Når man tilrettelægger inddragelsesprocessen, er det naturligvis også vigtigt at gøre sig klart, hvem man vil involvere. Skal der nedsættes en følgegruppe, og hvem skal sidde i den? Eller skal vi snarere satse på åbne borgermøder, kombineret med kontakt til beboer- eller grundejerforeninger? Det er vigtigt at være opmærksom på, hvem dem man taler med repræsenterer, og hvilke interesser de har.

Det spiller også ind, hvad baggrunden for ønsket om lokalplanlægning er, og hvilke erfaringer borgere og politikere har med lignende processer. Hvis der for eksempel er et politisk ønske om en hurtig proces, har det selvfølgelig betydning for, hvordan inddragelsen kan gribes an. Er der tidligere erfaringer i området med lange planlæg-

ningsprocesser, som måske ovenikøbet ikke har ført til synlige resultater, kan det være bedre at gå efter en kort og målrettet proces.

”Det betød nok noget, at grundejerforeningen i forvejen var rystet godt sammen, fordi der tidligere havde været gennemført et projekt om trafiksanering af vejen. Det betød at folk kendte hinanden, og foreningen var aktiv.”

Flemming Steen Jensen, tidligere næstformand i Grundejerforeningen Kløverpris, om betydningen af en aktiv forening, der kan give kommunen med- og modspil

Endelig kan områdets profil og beboersammensætning også have betydning. Overvej, hvem det er der bor og har interesser i området? Hvad er deres værdier, og hvilke interesser har de i området? Denne viden kan understøtte tilrettelæggelsen af inddragelsen.

”Vi valgte ikke at inddrage borgerne i en arbejdsgruppe. Det var et bevidst valg. Det er et alt for stort område, og borgerne i området forventer ikke at blive spurgt. De regner med, at der er nogen, der træffer beslutningerne. Andre steder i kommunen, som for eksempel ude i landsbyerne, ville vi gribe det helt anderledes an.”

Peter Nielsen, Byplanlægger i Randers Kommune

Et vigtigt mål med processen er at afdække mulige konflikter, særinteresser og lignende, så man så tidligt som muligt kan handle i forhold til dem. Det kan være i form af dialog eller ved at udforme planen, så de ønskede muligheder er til stede, hvis det kan ske uden at komme i konflikt med bevaringsværdierne.



”Det er vigtigt med en grundigt tilrettelagt proces, hvor man har overvejet, hvornår og hvordan man involverer borgerne. Et vigtigt element i processen er at afklare potentielle konfliktområder, så disse kan håndteres.”

Henrik Thomsen, tidligere rådmand for Teknik og Miljø i Aalborg Kommune

Det overordnede mål med processen er, at borgerne føler sig hørt og inddraget. Men det er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at en meget omfattende inddragelse er det bedste middel. Hvis der i området er en borgerforening, grundejerforening eller lignende, som folk i området har tillid til, kan det eksempelvis være nok at inddrage denne i arbejdet. I det hele taget er det væsentligt, at der i området er fælles fodslag.

Overvejelser om kommunikation og signaler

Tilgangen til kommunikation er væsentlig for forløbet. Det kan være en fordel at bruge et dagligdags sprog i formidlingen og undgå for mange ”nørdede” fagudtryk.

Selve lokalplanens navn kan sige noget om, hvad fokus for planen er. Skal den hedde ”bevarende”? Skal navnet være neutralt og indeholde lokalplanområdets navn, eller skal der i stedet sendes et signal om planens muligheder, f.eks. ved at indeholde ord som ”udviklingsplan”? Der kan ligge en vigtig signalværdi i sprogbrugen, men også i det indholdsmæssige. En lokalplan, som samtidig med at den er bevarende, også rummer muligheder for udvikling, danner et andet udgangspunkt for dialogen end en rent bevarende lokalplan.

Det er væsentligt at have fokus på de muligheder, der ligger i lokalplanen, og de fordele og gode planer kan medføre, eksempelvis i form af øgede huspriser, et kønnere og mere attraktivt område, eventuelt nye byggemuligheder, eller det forhold,

at man med en god lokalplan har sikkerhed for, hvad naboen må gøre på sin grund.

Men det er også vigtigt at være åben omkring de konsekvenser planen har i form af begrænsninger for den enkelte.

Undervejs i processen har det stor betydning at vise, at man er interesseret i borgernes bidrag. Fyldestgørende referater og elementer i planen, der bærer præg af borgernes holdninger, bliver taget godt imod. Endelig er det vigtigt at gøre sig klart, på hvilke områder man er parate til at komme borgerne i møde. Det er helt afgørende, at borgerne føler sig hørt i processen.

Samspelet mellem lokalplanens form og dialogen med borgerne

Lokalplanens form og virkemidler påvirker opfattelsen af planen. Eksempelvis vil en høj detaljeringsgrad i bestemmelserne virke mere indgribende. Kompetencenormer kan omvendt skabe usikkerhed om, hvad det betyder for den enkelte, hvis ikke de støttes op af nogle klart formulerede bevaringsværdier, som markerer rammen for, hvad man kan forvente at få tilladelse til.

Virkemidler med stærk formidling, som eksempelvis stilblade eller vejledninger, som i højere grad kan målrettes den enkelte, kan være gode redskaber. Stilblade fremhæves af mange borgere som et godt redskab, fordi de gør det tydeligt, hvilke værdier der er i netop hans eller hendes ejendom.

Tanken om en bevarende lokalplan fremstår naturligvis mere tillokkende, hvis der er mulighed for at bruge støtte midler, som for eksempel bygningsforbedringsmidler.



Det kan endda vise sig at være en god investering. I Tønder, hvor A.P. Møller Fonden investerede 20 millioner i renovering af 54 ejendomme på grundlag af en restriktiv bevarende lokalplan, kan man efterfølgende se, at huspriserne er steget i et område, hvor stigende huspriser ellers hører til undtagelsen.

DET LOKALPLANFORBEREDENDE ARBEJDE

Der kan være mange årsager til at udarbejde en bevarende lokalplan. Også processen, der leder hen til den politiske beslutning, kan være forskellig. Udgangspunktet kan være et § 14-forbud, et ønske fra borgerne i området, en række af nedrivningsanmodninger, ønsker om byomdannelse eller noget helt andet, som f.eks. kunne dreje sig om at skabe forståelse, identitet og tilknytning til stedet gennem en dialogbaseret fremgangsmåde, hvor stedets beboere involveres i arbejdet med at definere, hvad der gør netop deres sted og bebyggede miljø til noget særligt – og dermed bevaringsværdigt.

Den bevarende lokalplans samspil med kommunens overordnede visioner

Som en del af overvejelserne om at igangsætte en bevarende lokalplanlægning er det værd at overveje, hvordan lokalplanen understøtter kommunens overordnede politikker og visioner som for eksempel arkitekturpolitik, bevaringsstrategi eller udviklings- og bosætningsstrategi.

At sætte den bevarende lokalplan ind i en overordnet strategisk ramme kan styrke argumentation for, at planen tjener et vigtigt formål. De overordnede politikker og visioner kan også være en hjælp til at prioritere mellem forskellige muligheder, og de kan være en tilgang til at sætte en retning for lokalplanarbejdet.

Et eksempel på, hvordan man har skabt sammenhæng mellem lokalplanarbejdet og

kommunens overordnede strategi er Randers Kommunes lokalplan 520 for Vester Altan området:

“Allerede inden lokalplanarbejdet blev igangsat, havde vi rundsendt en folder til alle ejere af bevaringsværdige ejendomme i hele kommunen med eksempler på bevaringsværdier. Heriblandt flere eksempler fra lokalplanområdet. Det har medvirket til at gøde jorden for lokalplanen.”

Peter Nielsen, Byplanlægger i Randers Kommune

Et andet eksempel er fra Helsingør Kommune:

“Den bevarende lokalplan for Snekkersten kan jo ses som et eksempel på opfølgning på kommunens generelle arkitekturpolitik og visioner.”

Jan Horn Pedersen, medlem af Snekkersten Borgerforening

Dialog før der træffes beslutning om at igangsætte lokalplanlægning

Ofte træffes beslutningen om at igangsætte lokalplanlægning i en lukket proces i forvaltningerne og i det politiske system. I de tilfælde, hvor lokalplanen besluttet på baggrund af borgerhenvendelser, inddrages mange gange kun de borgere, der står bag henvendelsen. Det betyder, at offentligheden tit først orienteres, når beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan allerede er truffet.

Mange bevarende lokalplaner, der efterfølgende fremhæves som succesrige, er karakteriseret ved, at der allerede før processen blev sat i gang, var en bred opbakning til tanken om at udarbejde en bevarende lokalplan. Det gælder for eksempel den bevarende lokalplan for Hasseri i Aalborg, som gik igennem den politiske behandling og høring uden større modstand fra borgerside.



Det kan derfor være en god idé at overveje, hvordan borgerne kan inddrages i diskussionen, allerede inden beslutningen om at igangsætte en bevarende lokalplan træffes. Hvordan det kan ske, afhænger af baggrunden. Er baggrunden for lokalplanen eksempelvis et § 14-forbud skal overvejelserne kobles med en overvejelse om en kommende lokalplans afgrænsning og formål.

Hvis der føres en dialog med enkelte borgere eller repræsentanter for borgere, er det vigtigt at være opmærksom på, hvem de repræsenterer, og om de bredt kan opfattes som repræsentanter for området. En indledende proces kan også være med til at afklare mål og afgrænsning.

Langeland Kommune har holdt borgermøder om en række bevarende lokalplaner i kommunen. Resultatet er, at en enkelt af planerne skal revideres med henblik på at skabe en bedre overensstemmelse mellem bevaringshensyn og mulighederne for et moderne dagligliv, mens de øvrige fastholdes i deres nuværende form.

“Der ligger et ønske fra borgerne i Tranekær om at lade lokalplanerne undergå en tilpasning til nutiden. Der er også et ønske om at fastholde de kulturhistoriske miljøer og bevaringsværdige ejendomme, så ejendommene ikke bliver ødelagt for eftertiden. En ny eller tilpasset lokalplan skal holde i mange år, og det er vigtigt at få en god borgerinddragelse og det rette indhold af den fremtidige lokalplan.”

Fra forvaltningens indstilling vedrørende lokalplanlægning for Tranekær

Spørgsmål, der kan stilles i en foroffentlighedsfase forud for beslutningen om at udarbejde en bevarende lokalplan, kan for eksempel være:

- Oplever borgerne usikkerhed/uklarhed om, hvad der gælder i forbindelse med byggesager?
- Er der opbakning i lokalområdet til at udarbejde en plan, der sætter rammer for områdets bebyggelse?
- Hvordan kan en lokalplan være en fordel for borgerne (eksempelvis ved at der er styr på, hvad naboen må og ved sikring af områdets værdier)?
- Hvad er for borgerne væsentligt at få indarbejdet i en lokalplan?

“Det var vigtigt for borgerne at opnå en større tydelighed i forhold til, hvad man kunne få lov til.”

Henrik Thomsen, tidligere rådmand for Teknik og Miljø i Aalborg Kommune, om baggrunden for at man valgte at igangsætte arbejdet med en ny bevarende lokalplan for Hasseri

“Grundejerforeningens bestyrelse ‘solgte’ idéen til de øvrige grundejere. Vi havde aftalt med kommunen, at planen kunne betyde lovgivning af eksisterende skure, carporte mv, samt en øget bebyggelsesprocent for nogle ejendomme, og at alle ejendomme får lov til at udnytte første sal, lave carport og havestue. Så folk kunne godt se at planen kunne være en fordel for dem.”

Flemming Steen Jensen, tidligere næstformand i Grundejerforeningen Kløverpris



127



Der kan være mange borgere, som først rigtig begynder at interessere sig for processen nu. Derfor er det vigtigt, at man laver en grundig orientering, som også peger på de muligheder, som planen giver for en udvikling i overensstemmelse med bevaringsværdierne.

Erfaringsmæssigt har de fleste borgere forståelse for bestræbelsen på at bevare en bevaringsværdig helhed og kan godt forstå, at når andre bygninger af hensyn til helheden pålægges nogle restriktioner, så er det også i orden, at de selv pålægges de samme restriktioner. I præsentationen af lokalplanen er det derfor vigtigt at beskrive, hvordan lokalplanen understøtter en god og ønskværdig udvikling i området. Som det fremhæves i rapporten *Værdien af bygningsarven*, har udpegning af bevaringsværdige bygninger typisk positiv indflydelse på huspriserne, hvilket kan medvirke til at skabe god stemning om planen.

”Lokalplanen er en hjælp til at træffe de rigtige valg, når vi skal renovere vores ejendomme, og det er godt at alle i området gør det samme, så bydelen bevarer sit udseende.”

Franco Lastrina, direktør i Cepheus Ejendomme, som ejer en række ejendomme i Vester Altan området i Randers

Aktiviteterne i denne fase kan afspejle den inddragelse, der har fundet sted tidligere. Hvis der har været holdt en lang række møder, er der måske ikke behov for yderligere borgermøder i offentlighedsfasen.

EFTER VEDTAGELSEN

Når lokalplanen er endeligt vedtaget, skal den stå sin prøve. Hvordan sikres borgernes fortsatte kendskab til - og accept af - planen? Hvilke muligheder har kommunen for aktivt at understøtte planens formål, internt i forvaltningen og udadtil i forhold til borgerne?

Selv om der har været en ophedet debat om lokalplanen i perioden frem til den endelige vedtagelse, falder gemytterne oftest til ro, når planen vedtages endeligt. Hvis borgerne føler, at planen er blevet justeret, så det er muligt at leve et rimeligt liv, og der er en klar politisk opbakning til den endeligt vedtagne plan, vil de oftest acceptere, at det er resultatet af en demokratisk proces, også selv om de måske har været modstandere af planen.

Formidling af planen

På længere sigt er det vigtigt, at også nye borgere i området kender og anerkender planerne. Hvis man ikke kender til eksistensen af en bevarende lokalplan, er det svært at overholde den! Derfor kan kommunen med fordel gøre en ekstra indsats for at formidle områdets kvaliteter og lokalplanen, også når der flytter nye borgere til området.

Det kan eksempelvis ske i samarbejde med en borgerforening eller grundejerforening. Mange borgerforeninger har en strategi for, hvordan man tager imod nye borgere, og her kan en bevarende lokalplan med fordel indgå.

Andre samarbejdspartnere er ejendomsmæglere og lokale håndværkere. De kan dog være sværere at forpligte i forhold til en formidling.



Det er også en mulighed at lave forskellige former for opfølgning på planen. Når der er lavet en omfattende inddragelse med borgermøder, arbejdsgrupper osv., vil der være stor interesse fra borgerne for, hvordan det går med planen efter vedtagelsen.

Redskaber til formidling af planen kan være:

- Hvis planen giver mulighed for at opnå støtte til bygningsforbedringer, kan der eksempelvis afholdes opfølgende borgermøder, hvor der gøres status over resultaterne med billeder af bygninger før og efter renovering.
- En anden mulighed er at gennemføre byvandring med fokus på de bærende bevaringsværdier. Byvandring kan gennemføres i samarbejde med borgerforening og det lokale museum. Byvandring er også en god måde at introducere bevaringsværdier og lokalplan til nye indbyggere i området.

”Der er lavet en opfølgning i form af en guide til historie og arkitektur i området, som blev husstandsomdelt.”

Peter Nielsen, byplanlægger i Randers Kommune

Administration af planen

Dialogen med borgerne i den daglige administration af planen har stor betydning for opbakningen og forståelsen for planen.

Det er en grundforudsætning, at kommunens byggesagsbehandlere selv har læst og forstår planen. Hvis der bliver givet tilladelser i modstrid med planen, kan opbakningen fra andre borgere hurtigt falde, og derfor er kommunens administration en væsentlig nøgle til at opretholde opbakningen til idéen bag en bevarende lokalplan.

Bevarende lokalplaner kan være udformet på mange forskellige måder, og afhængigt af det aktuelle område er der naturligvis stor forskel på detaljeringsgraden. Men ofte opfatter mange borgere den bevarende lokalplan som restriktiv, fordi den kan stille krav om forhold, som ellers typisk ville være op til den enkelte at bestemme.

Det er derfor vigtigt at være meget bevidst om, hvad borgerens interesser er, når man behandler den enkelte byggesag. Ofte spiller praktiske og økonomiske overvejelser en stor betydning. De praktiske forhold er som regel knyttet til dagligdags forhold: At kunne få en dør, der hvor man har brug for det, eller at slippe for at skulle male svært tilgængelige trævinduer alt for ofte.



Hvis borgerne oplever, at kommunen er villig til at imødekomme den slags ønsker og finde løsninger på det inden for rammerne af lokalplanen, er der god sandsynlighed for, at de vil opleve planen som rummelig og rimelig.

“... det var vigtigt, at man skulle kunne have et dagligliv i området.”

Bodil Christensen, tidligere formand for beboerforeningen i Vesterende, Tønder Kommune.

“Man finder fælles løsninger inden for rammerne af lokalplanen.”

Henrik Thomsen, tidligere rådmand for Teknik og Miljø i Aalborg Kommune, om administrationen af den bevarende lokalplan for Håsseris

KONKLUSION: DEN VELFUNGERENDE PLAN

På baggrund af de fem cases, der er undersøgt, de generelle anbefalinger og de fire procestrin, som er beskrevet ovenfor, giver dette afsnit afslutningsvis et bud på de vigtigste elementer, der kendetegner den velfungerende, bevarende lokalplan.

Klare bestemmelser

Både borgere og forvaltning har en interesse i, at det er tydeligt hvad man må og ikke må inden for lokalplanområdet. Derfor er det en god idé, når det er muligt, at anvende forholdsnormer frem for kompetencenormer. Kompetencenormen kan dog fortsat være relevant, særligt i tilfælde, hvor forholdsnormer kan være svære at udforme entydigt, for eksempel på grund af stor variation i bebyggelsen. Kompetencenormer bør formuleres, så det bliver så tydeligt som muligt, hvad målet er.

Klarhed over interesser

For at kunne udforme klare bestemmelser som ovenfor beskrevet er det en forudsætning, at der gennem borgerinddragelsen er sket en afklaring af hvilke interesser der er på spil, og at interesserne er kendt og anerkendt af alle aktører. Det gælder borgernes interesser, som kan være modsatrettede, men det er også vigtigt, at det er tydeligt for borgerne, hvad kommunens overordnede interesser er.

God formidling

Selv om det er lokalplanbestemmelserne, der udmønter planens formål, er det redegørelsens beskrivelse af bevaringsværdierne, der løfter den vigtige opgave med at formidle kvalitetene og tydeliggøre bevaringsinteresserne i området. Redegørelsen kan, afhængigt af den konkrete situation, med fordel suppleres af forskellige former for registranter, stilblade eller kvarterbeskrivelser og eventuelt en vejledning eller ståbi.

Samspil med andre politikker og virkemidler

En lokalplan kan i princippet godt stå alene. Men den står stærkere, hvis den fungerer i samspil med andre politikker og virkemidler:

- Strategier (eksempelvis en kommunal arkitektur- og bevaringspolitik, bosætningsstrategi m.v.)
- Kommuneplanlægningens afsnit om kulturhistoriske og arkitektoniske interesser
- Formidling af arkitektur og kulturarv i kommunen og/eller lokalplanområdet
- Vejledning om det bevaringsværdige hus, gerne i form af lokalt tilpassede vejledninger
- Støttemuligheder, eksempelvis anvendelse af bygningsforbedringsmidler efter byfornyelsesloven



Planen er kendt

Endelig er det næsten selvfølgelig at konstatere, at det er vigtigt at planen og dens indhold er kendt – både blandt borgere og i forvaltningen. Det er ikke altid nok, at ejendomsmægleren gør opmærksom på planen i forbindelse med en hushandel. Borger- eller grundejerforeninger kan spille en positiv rolle som ambassadører for en plan, men kommunen kan også gøre en forskel ved fortsat at skabe opmærksomhed om de værdier, som planen er sat i verden for at sikre.

PROCESEKSEMPLER

Der er mange gode eksempler på, hvordan en borgerinddragelsesproces har skabt forståelse, ejerskab og lokal forankring – til gavn for den

endelige vedtagne lokalplans succes. I forbindelse med udarbejdelsen af bevarende lokalplan for Præstø bymidte er erfaringer med borgerinddragelse nedfældet i rapporten *Konfliktmægling og kulturarv i byplanlægningen – erfaringer fra Præstø*. I rapporten gives der bl.a. svar på spørgsmålene: Hvad sker der, når en større borgergruppe inddrages i at udvikle en lokalplan for deres by? Hvordan kan planlæggere bruge konflikter som løftestang for udvikling af en købstad?

I denne vejledning er der imidlertid udbygget med proceserfaringer fra de fem kommuner, der har udarbejdet de i indledningen til nærværende kapitel omtalte bevarende lokalplaner. Disse gennemgås i det følgende.



I Tønder Kommune har man gjort sig erfaringer med borgerinddragelse i forbindelse med udarbejdelsen af bevarende lokalplan for Ballum.



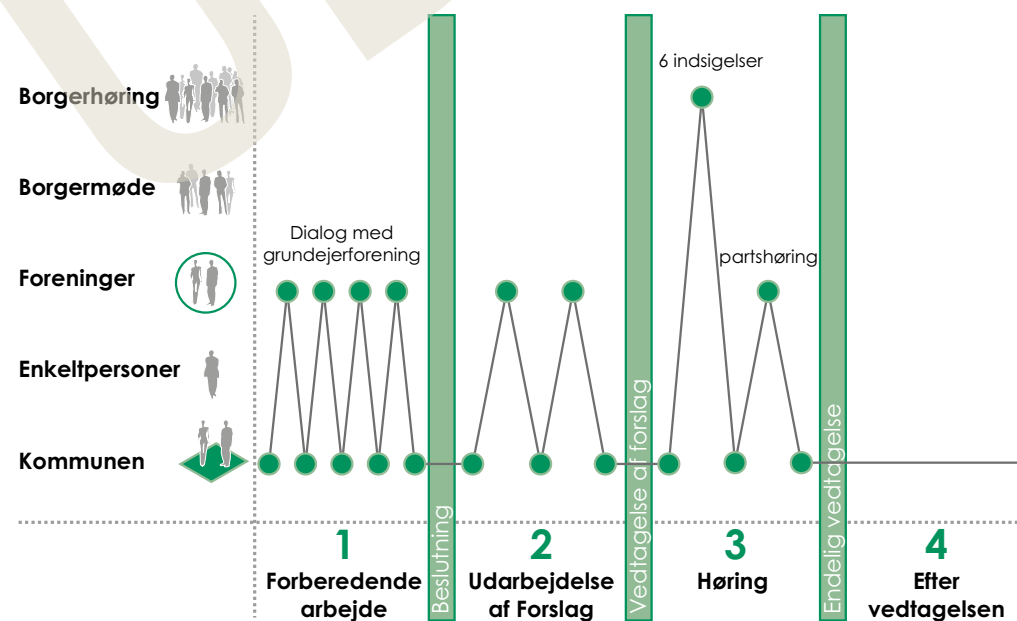
Kløversprisvej (Hvidovre Kommune)

Lokalplanen er udarbejdet som en reaktion på en række byggeansøgninger i bebyggelsen, som i Kommuneatlas for Hvidovre Kommune fra 2000 er udpeget med en bevaringsværdi på 3. Kommunen rettede henvendelse til Kløverpris Grundejerforening, som tilsluttede sig tanken om en bevarende lokalplan, og fremsendte en officiel anmodning om udarbejdelsen.

Lokalplanen er blevet til i en tæt dialog mellem kommunen og grundejerforeningen. På et

udvalgsmøde i udvalget for teknik og miljø blev det besluttet, at planen skulle udarbejdes i samarbejde med grundejerforeningen. Kløverpris Grundejerforening var på dette tidspunkt aktiv og med et godt sammenhold, og det har nok været medvirkende til at processen er forløbet nemt. Samtidig spiller det ind, at lokalplanen giver alle boliger mulighed for at udnytte førstesalen og at opføre en carport og en havestue. Ved høringen fremkom en række konkrete forslag til ændringer, som blev indarbejdet i den endelige plan.

Hvidovre



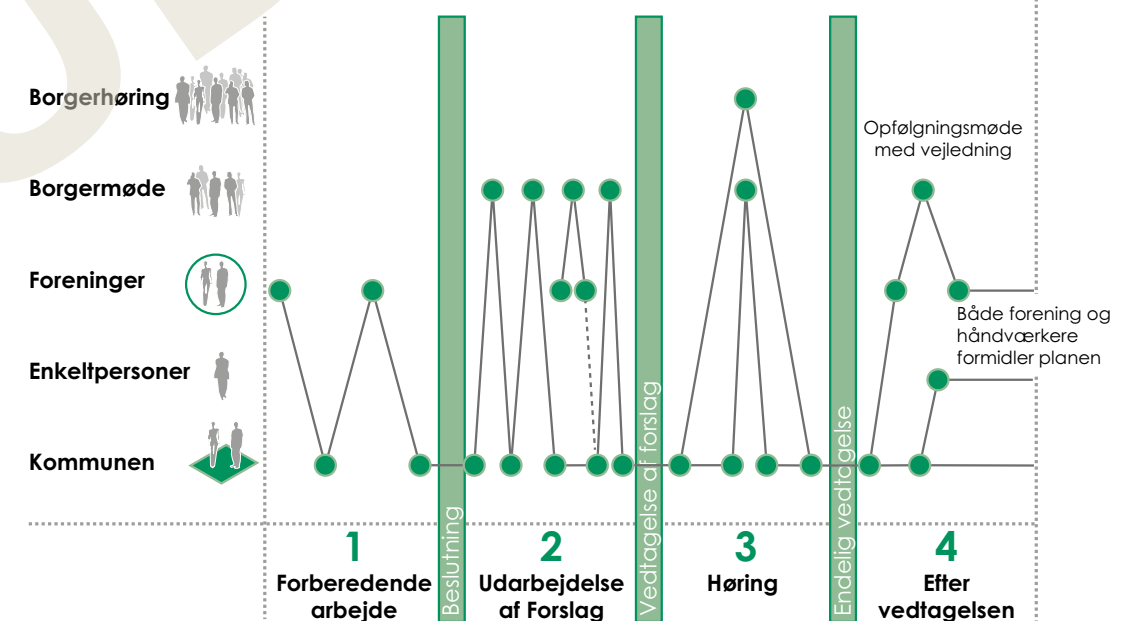
Ballum (Tønder Kommune)

Baggrunden for den bevarende lokalplan for Ballum var en donation fra A.P. Møller fonden på 20 mio. kr. til renovering af husene i Ballum. Men allerede inden da havde borgerforeningen i Vesterende henvendt sig til kommunen, med ønske om en ny og mere præcist formuleret lokalplan, da den gamle lokalplan var blevet "gennemhullet af dispensationer".

Borgerforeningen kom derfor i den indledende fase til at fungere som dialogpartner for kommunen. Undervejs i processen med at udarbejde

lokalplanen blev der holdt en række dialogmøder. Kommunen valgte at præsentere et færdigt udkast til planen for borgerne, inden den formelle politiske proces blev igangsat. Det gav mulighed for en åben diskussion af planen, og medførte en række ændringer, inden et udkast blev sendt til politisk behandling. Herefter var indholdet handlet af, og der var ikke større debat i høringsfasen. Donationen på 20 millioner havde som forudsætning, at der blev udarbejdet en restriktiv lokalplan, og det satte i høj grad rammen for dialogen undervejs.

Tønder





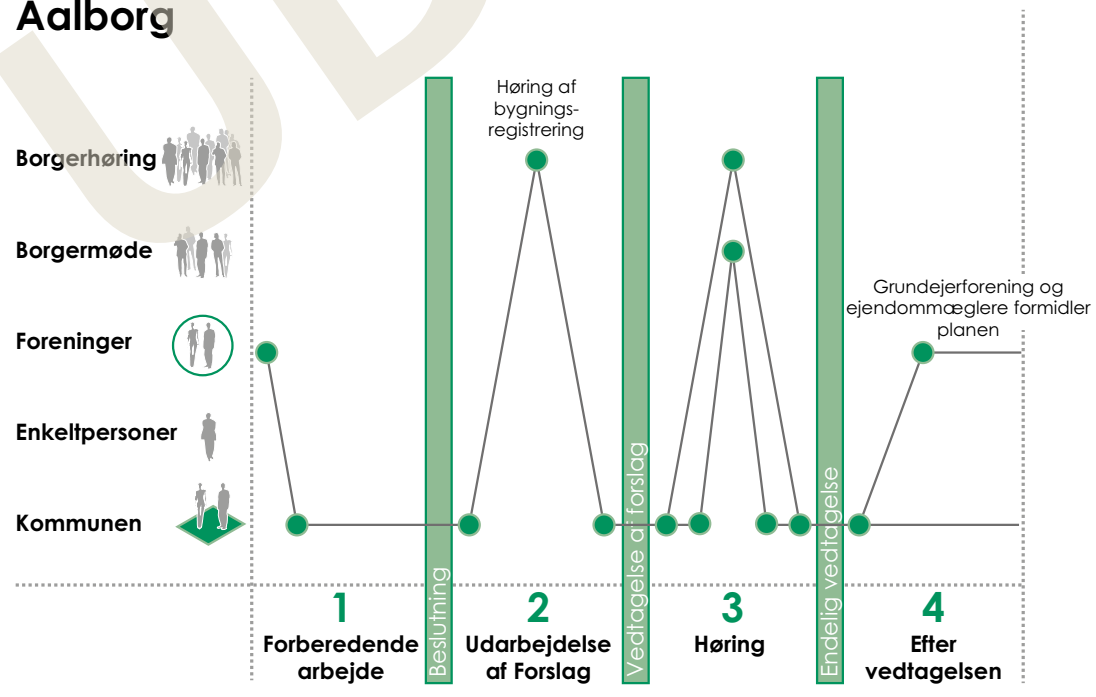
Hasseris (Aalborg Kommune)

Baggrunden for lokalplanerne i Hasseris var, at en tidligere lokalplan viste sig at fungere dårligt som administrationsgrundlag, blandt andet på grund af mange kompetencenormer. Både grundejerforening og forvaltning delte ønsket om at lave en ny lokalplan.

Da vedtagelsen af den tidligere lokalplan havde givet anledning til stor debat, var det et ønske at

gennemføre en forholdsvis enkelt proces. Samtidig var det et mål at give folk nogle klare retningslinjer at forholde sig til. Lokalplanerne blev udarbejdet uden en egentlig inddragelse før den formelle høring. Dog var der en dialog med de enkelte bygningsejere, i forbindelse med kortlægning af bygningernes bevaringsværdi. I den offentlige høring gav lokalplanerne ikke anledning til større debat.

Aalborg



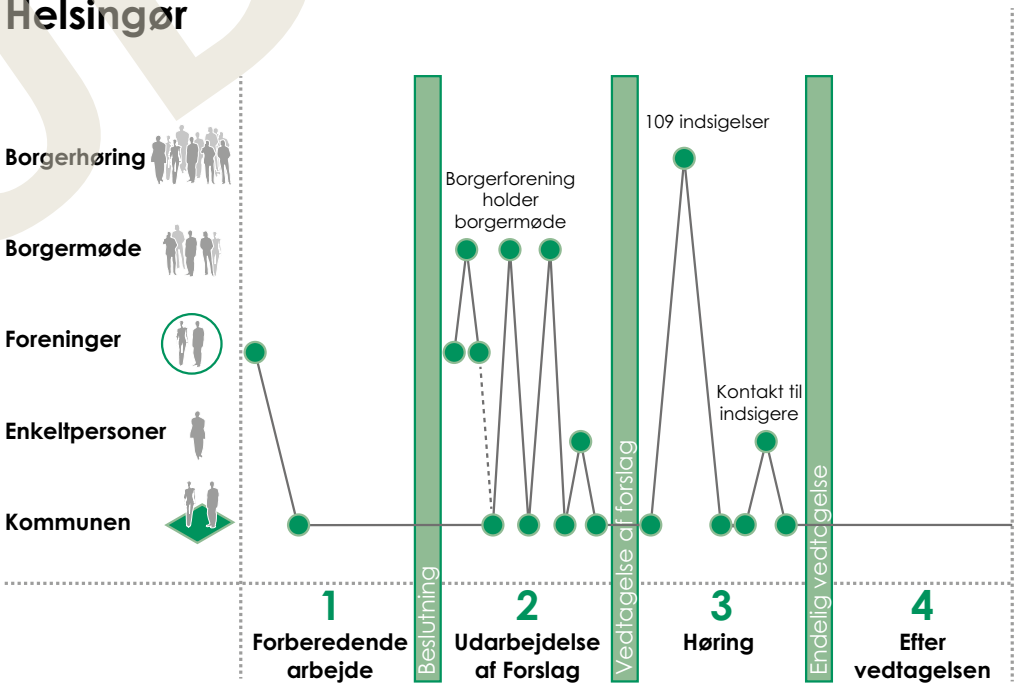
Snekkesten (Helsingør Kommune)

Baggrunden for lokalplanen var en udvikling i området, hvor der var et stigende pres på udstykninger af eksisterende villagrunde. Helsingør Kommune havde derfor behov for et forbedret administrationsgrundlag. Samtidig henvendte den nystiftede Snekkersten Borgerforening sig, med ønske om en bevarende lokalplan.

Processen blev grebet meget åbent an, idet der indledningsvist blev indkaldt til et borgermøde om Snekkerstens fremtid. Mødet havde form af en workshop, hvor borgerne blev bedt om at definere, hvad der var vigtige kvaliteter i området, og komme med bud på hvad der skulle sikres i en

lokalplan, og en lignende proces blev gentaget på grundlag af det første udkast til lokalplanen. Undervejs i forløbet havde kommunen desuden kontakt til alle borgergrupper i området. Trods det omfattende forarbejde vakte lokalplanen voldsom debat, da den blev sendt i høring, og der indkom mere end 100 individuelle indsigelser, og endnu flere havde skrevet under på en fælles indsigelse. Mange indsigelser handlede om konkrete forhold som kunne imødekommes, mens andre var af mere principiel karakter. Planen blev endeligt vedtaget uden yderligere debat. I dag er mange stolte af at bo i en by med særlige kvaliteter, og planen opleves af mange, som et værktøj der er med til at sikre de fælles kvaliteter.

Helsingør



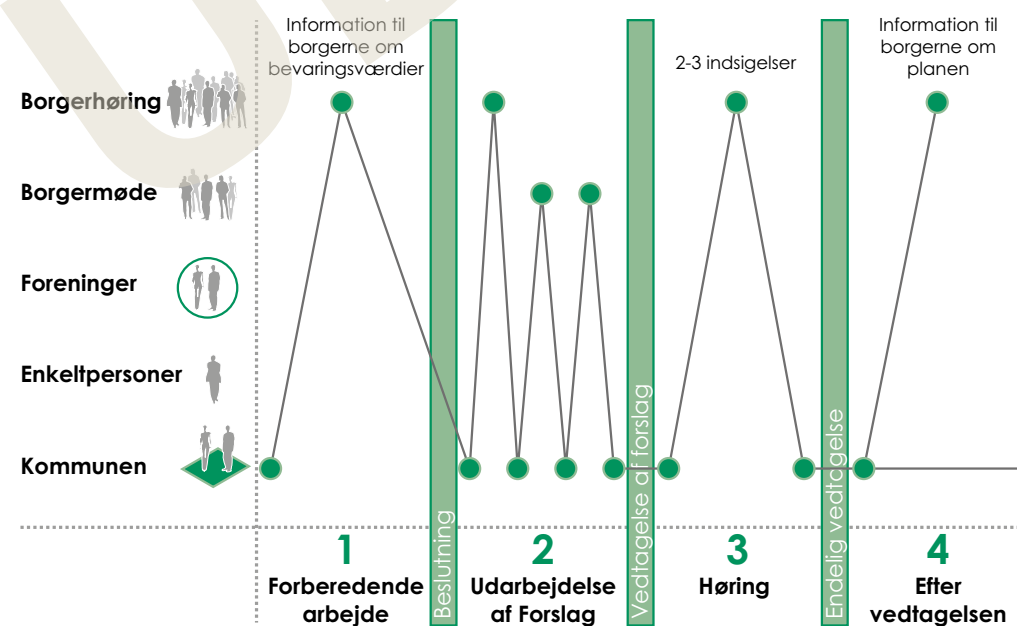


Vester Altan (Randers Kommune)

Baggrunden for lokalplanen var forvaltningens ønske om et stærkere forvaltningsgrundlag, særligt for en række ejendomme som ikke var omfattet af bygningsregistrering fra kommune-atlas. Forud for igangsættelsen af selve lokalplanen, var der rundsendt en folder om bevaringsværdige bygninger i kommunen, med en række eksempler, hvoraf mange kom fra dette område. Det var med til at give folk oplevelsen af, at området var noget særligt.

Processen blev indledt med en orientering af borgerne, som også blev opfordret til at komme med forslag. Undervejs blev der også holdt nogle orienterende borger-møder, hvor der blandt andet var oplæg af en arkitekt fra København, som fortalte om områdets kvaliteter, men i øvrigt var der ikke en omfattende inddragelse. Baggrunden var blandt andet en vurdering af, at området i høj grad består af private udlejningsejendomme, og beboerne her har begrænset vilje og interesse i at gå ind i den type arbejde. Planen gav ikke anledning til voldsom debat i høringsfasen.

Randers



Borgerinddragelse i Helsingør Kommune.



Byvandring er ofte en hensigtsmæssig måde at inddrage borgerne på, da man som borger så selv får syn for sagen.

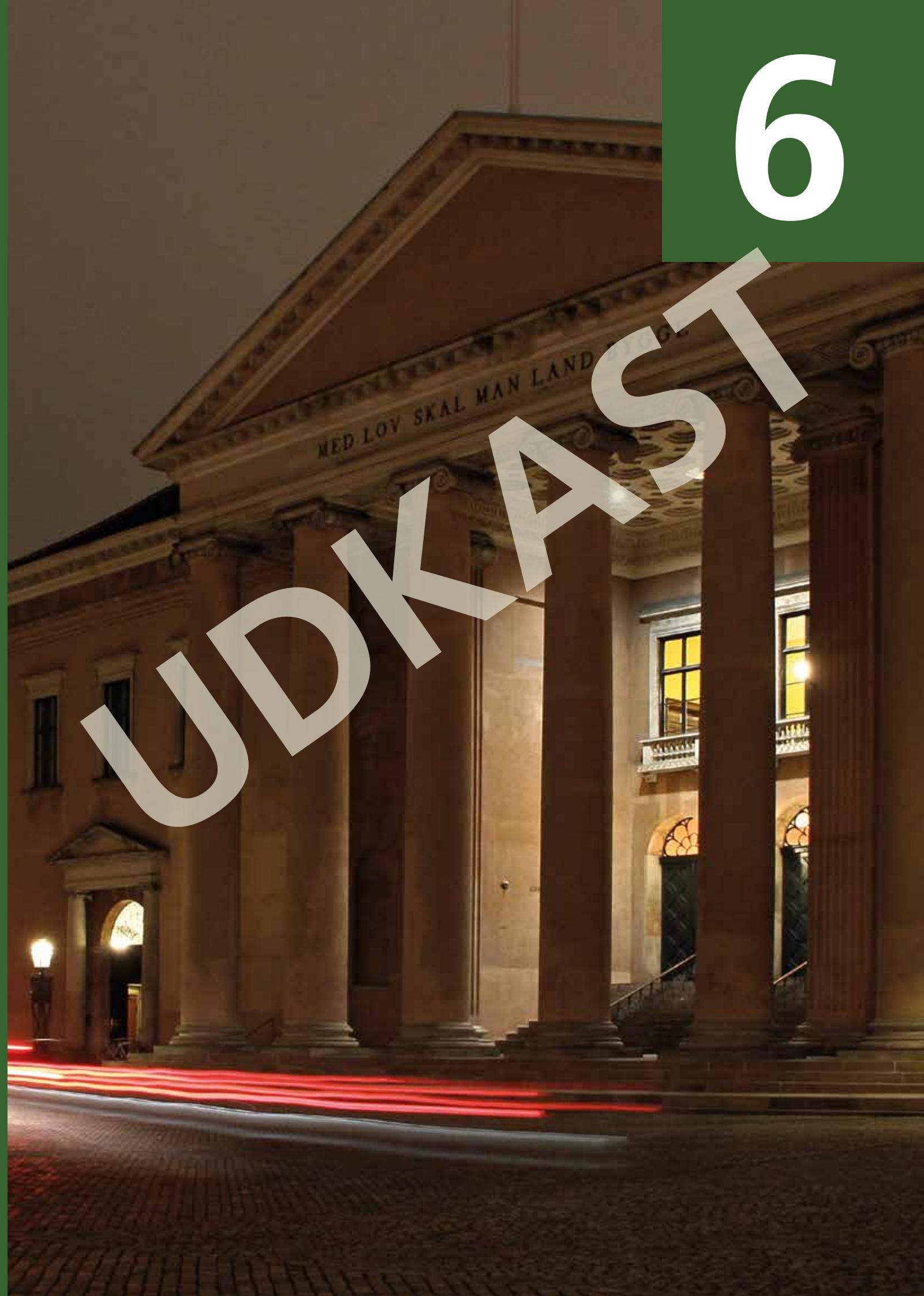
Hvor det statslige niveau ved Kulturministeriet har ansvaret for bygningsfredning efter bygningsfredningsloven, har kommunalbestyrelsen ansvaret for varetagelse af hensynet til de bevaringsværdige bygninger. For landarealer og ferske vande har fredningsnævnet kompetencen til at varetage fredningsinteresser efter naturbeskyttelsesloven, mens det er kommunalbestyrelserne, der udover de fredede arealer, skal varetage hensynet til de landskabelige og kulturhistoriske bevaringsværdier.

Planloven stiller krav om, at kommunerne varetager de kulturhistoriske interesser såvel i byerne som på landet. Planloven stiller derimod ikke krav om, på hvilken måde værdierne skal sikres, eller om hvad der skal prioriteres som bevaringsværdier. Dette er op til kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune.

Bevaringsværdierne skal behandles i kommuneplanen, og særlige hensyn til bevaringsværdier kan behandles i lokalplanerne. Kommuneplanens retningslinjer og rammer samt især bestemmelser i lokalplaner er blandt de væsentligste redskaber for kommunalbestyrelserne til at sikre kulturhistoriske elementer og sammenhænge.

I det følgende gennemgås de væsentligste regler om planlægning for bevaringsværdige bygninger og bebyggede miljøer. Fokus er primært på den bevarende lokalplan.

Med hensyn til håndhævelse henvises til *Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven*.



Kommuneplanen og bevaring

En kommuneplan skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 15, indeholde retningslinjer, der sikrer de kulturhistoriske bevaringsværdier både i byerne og i det åbne land.

Efter bygningsfredningslovens § 17 er en bygning bevaringsværdig, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt. Det må antages, at bevaringsværdige bygninger skal være udpeget konkret på kort eller en liste for at være omfattet af reglerne i bygningsfredningsloven, herunder forbuddet mod nedrivning efter bygningsfredningslovens § 18.

Kortlægningen af en kommunes bevaringsværdige bygninger kan enten ske i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas eller lign. eller i forbindelse med lokalplanlægning af f.eks. en landsby eller et ældre byområde.

Udarbejdelsen af en bevarende lokalplan er ikke betinget af, at bygninger inden for lokalplanområdet er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige.

En proces omkring kommuneplanlægningen kan være med til at formidle kendskabet til de bevaringsværdige bygninger i kommunen til borgere, foreninger, erhvervsliv m.v. Med kommuneplanprocessen er der sikret mulighed for en offentlig dialog om bl.a. kommunens bevaringsværdige bygningskultur. Det lokale kulturmiljøråd, jf. museumslovens § 23 a, og andre bevaringsforeninger kan evt. tages med på råd.

I forbindelse med den tilbagevendende revision af planen er det således muligt at drøfte mål og strategier for den fremtidige beskyttelse af kulturarven. Eksempelvis allerede i forbindelse med udarbejdelse af strategien for kommuneplanlægningen, der skal udarbejdes inden for

den første halvdel af den kommunale valgperiode, jf. planlovens § 23 a.

Gennem den offentlige dialog kan der opnås større forståelse for bevaringsinitiativerne, som kan være af stor værdi for det kommende samarbejde med beboerne om den lokale bevaring.

Kulturstyrelsen har etableret en database for fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB), der indeholder oplysninger om de fredede og bevaringsværdige bygninger, som kommunerne har indberettet til databasen. Databasen er et tilbud til kommunerne. Der er ikke indberetningspligt. Kommunerne kan også bruge databasen til at skrive skemaer ud, når de skal kortlægge bygninger. For hver bygning ligger der et skema, hvor BBR-info genereres, og de forskellige spørgsmål, man skal tage stilling til i sin vurdering, fremgår. Det giver en god vejledning for registranterne og sikrer en systematisk gennemgang af de forskellige parametre. Desuden ligger der kort for den enkelte bygning og dens umiddelbare omgivelser.

RETNINGSLINJER

Kommunalbestyrelsen skal udarbejde retningslinjer for sikring af de kulturhistoriske bevaringsværdier i kommunen, herunder for beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier.

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed i det åbne land og byerne gennem tiderne.

Mange steder opleves sammenhængende kulturhistoriske helheder, såkaldte kulturmiljøer. Ved et kulturmiljø forstås et geografisk afgrænset område, som ved sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling.

Kulturmiljøerne kan afspejle et udviklingsforløb, et tema, en bestemt tidsepoke og/eller en landsbytype m.fl. De kulturhistoriske bevaringsværdier har således ofte stor formidlingsværdi og stor betydning for vores kulturforståelse.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for varetagelsen af de kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder kirker, kirkegårde og deres omgivelser samt beliggenheden af andre værdifulde kulturmiljøer. Bevaringsværdierne omfatter ikke blot enkeltstående kulturarvselementer som fortidsminder, fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, men også linjeformede anlæg som sten- og jorddiger, alléer og levende hegn, og ikke mindst helheder som en herregård med dens bygninger og jordtilliggende samt park og naturområder, en jernbanestrækning med stationsbygninger eller et havne- og industriområde m.v.

Retningslinjerne, som skal sikre de kulturhistoriske bevaringsværdier, har i praksis en tæt sammenhæng med de naturmæssige, landskabelige, geologiske og rekreative interesser i det åbne land.

Ved kortlægning og udpegning af kulturmiljøer kan KIP-metoden anvendes (Kulturhistorien i planlægningen). Til kortlægning af by- og bygningsbevaringsinteresserne har mange kommuner allerede udarbejdet et kommuneatlas efter SAVE-systemet (Survey of Architectural Values in the Environment). For en uddybning af metoderne, jf. nærværende vejlednings metodekapitel herom.

Inspiration til planlægning for kulturmiljøer kan hentes i publikation *Kulturmiljøet i kommunernes planlægning – til inspiration*.

Retningslinjerne om kulturhistoriske bevaringsværdier skal danne grundlag for lokalplanlægningen og administrationen af planlovens landzonebestemmelser og kommunens administration efter anden lovgivning, f.eks. naturbeskyttelseslovens regler om beskyttelseslinjer, husdyrgodkendelser og museumsloven. Retningslinjerne kan også få betydning for indholdet i de kommunale handleplaner efter miljømålsloven og i kommunens arbejde med eksempelvis bevaring af kulturmiljøer og med friluftsliv. Det lokale kulturhistoriske museum (statsanerkendt) skal efter museumslovens § 23, stk. 2, inddrages, når en kommune ønsker at planlægge for arealer, der har kulturhistorisk bevaringsværdi.

Kulturstyrelsen har kortlagt særligt bevaringsværdige arkæologiske lokaliteter, de såkaldte kulturarvsarealer. Registreringen omfatter både kulturarvsarealer af national og regional betydning i det åbne land og i bevarede dele af de middelalderlige bykerner. Kortlægningen skal hjælpe bygherre og myndigheder, så de allerede i en tidlig fase kan se, om et areal har særlig arkæologisk betydning eller ej. Dermed er der mulighed for at placere et byggeri, så det ikke generer det arkæologisk følsomme område. Bygherre kan derved undgå alvorlige forsinkelser i byggeriet og store udgifter til evt. arkæologiske undersøgelser. En ændret arealanvendelse i forbindelse med byggeri kan efter museumslovens § 27 indebære krav om forudgående arkæologisk undersøgelse.

Retningslinjer i kommuneplanen kan f.eks. være:

- Bygninger, der er optaget som bevaringsværdige i kommuneplanen, må ikke nedrives, uden kommunalbestyrelsens godkendelse. (dette vil gælde uanset om retningslinjen fremgår eller ej, jf. bygningsfredningsloven, men det kan være hensigtsmæssigt at gøre opmærksom på).
- Ved om- og tilbygninger på de udpegede bevaringsværdige bygninger (i landzone) skal det sikres, at det sker i respekt for bygningernes arkitektur og bevaringsværdier, som beskrevet i udpegningsgrundlaget.
- Inden for de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal der tages hensyn til enkeltelementer og helheden i det udpegede miljø, som det er beskrevet i udpegningsgrundlaget (skriv titlen på den konkrete udgivelse/kulturmiljøanalyse el.lign.).

RAMMEBESTEMMELSER

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger eller bymiljøer følges op i kommuneplanens rammebestemmelser. Det fremgår af planlovens § 11 b, stk. 1, nr. 3, at rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer.

Hvis rammebestemmelser skal anvendes som administrationsgrundlag efter planlovens § 12, skal det præciseres og fremgå af bestemmelserne, hvad der ikke kan lade sig gøre. Det vil herved være muligt at vurdere et projekt i forhold til bestemmelserne og administrere i overensstemmelse hermed.

Rammer for lokalplanlægning i kommuneplanen kan f.eks. være:

- Udvendige ændringer i form af om- og tilbygninger, herunder facadeændringer, udskiftning af tage, vinduer og døre, skal ske i overensstemmelse med den enkelte bygnings historiske arkitektur og materialevalg.
- Udpegede bevaringsværdige bygninger, og bygninger i de bevaringsværdige miljøer, skal ombygges og istandsættes under hensyntagen til udpegningsgrundlaget for enkeltbygninger og miljøer. Ved lokalplanlægning skal der fastsættes bevaringsbestemmelser, som sikrer værdifulde kulturmiljøer og bevaringsværdige bygninger.
- For at bevare gademiljøet må der ikke opføres tilbygninger mod gadesiden inden for rammeområdet.

H J E M M E L S G R U N D L A G

Planloven

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for 15) sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier, 16) sikring af landskabelige bevaringsværdier og beliggenheden af områder med landskabelig værdi, herunder større, sammenhængende landskaber.

§ 11 b. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes for de enkelte dele af kommunen med hensyn til 3) bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer.

NEDLÆGGELSE AF FORBUD

Planlovens § 12, stk. 3, gør det muligt for kommunalbestyrelsen at forhindre ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, beliggende i byzone eller sommerhusområde, der er i strid med kommuneplanens rammedel. Bestemmelsen betyder, at kommunalbestyrelsen ikke behøver at nedlægge forbud efter lovens § 14 og tilvejebringe lokalplan for at få hjemmel til at modsætte sig den kommuneplanstridige bebyggelse eller anvendelse. Forbuddet er heller ikke tidsbegrænset.

Forudsætningen er imidlertid, at rammebestemmelserne i kommuneplanen er så klare og præcise, at der ikke kan være tvivl om, at den ønskede bebyggelse eller anvendelse er i strid med bestemmelserne. Hvis anvendelsesbestemmelserne er brede og ikke nærmere præciseret, kan bestemmelsen ikke bruges.

Der kan ikke nedlægges forbud efter § 12, stk. 3, hvis området er omfattet af en byplanvedtægt eller en lokalplan. Dette gælder også, selvom området f.eks. er omfattet af en lokalplan, der kun regulerer et enkelt tema som f.eks. skilte og facader.

Det følger af lovteksten, at bestemmelsen ikke kan anvendes til forbud mod nedrivning af bebyggelse eller mod udstykning. Derudover kan forbudsbestemmelsen ikke anvendes i områder, der i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål. Denne begrænsning har sammenhæng med reglerne i lovens § 48 om kommunalbestyrelsens pligt til at overtage arealer, der er udlagt til offentligt formål.

Forbud kan kun nedlægges, før den omhandlede bebyggelse eller anvendelse er etableret. Det kan f.eks. være, når der ansøges om en byggetilladelse.

Efter planlovens § 14 kan kommunalbestyrelsen nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet efter § 14 kan nedlægges for et tidsrum af op til et år. Forhold, som kan hindres ved en lokalplan, er det samme som forhold, der kan reguleres i en lokalplan efter bestemmelserne i § 15.

Det er en betingelse for, at en kommune kan nedlægge § 14-forbud, at den forbudte disposition kan forhindres ved en lokalplan, og at kommunalbestyrelsen, når forbuddet nedlægges, har til hensigt at udarbejde en lokalplan.

Om den forbudte disposition kan hindres ved en lokalplan afhænger af flere forhold. Den kommende lokalplan må have hjemmel i § 15, og den må ikke stride mod overordnet planlægning. Forbuddet skal, som en lokalplanlægning, være begrundet i planlægningsmæssige hensyn.

Det er ikke en betingelse for at nedlægge et § 14-forbud, at dispositionen kræver tilladelse eller anmeldelse efter byggeloven. F.eks. kan der nedlægges forbud mod udskiftning af vinduer eller mod beplantning af et areal, hvis man vil regulere disse forhold i en lokalplan. Forhold, der er meget relevante, hvis der er tale om bevaringsværdig bebyggelse eller miljøer.

Et § 14-forbud kan kun nedlægges, før den pågældende disposition er lovligt påbegyndt. Der kan ikke nedlægges forbud mod et byggeri, som endnu ikke er påbegyndt, men som har gyldig byggetilladelse fra kommunen. Tilsvarende indebærer en kommunalbestyrelses manglende reaktion på anmeldelse efter byggeloven inden for 14-dagesfristen, at kommunalbestyrelsen afskæres fra muligheden for at nedlægge forbud.

Forbud kan nedlægges for maksimalt et år, men det kan også nedlægges for et kortere tidsrum. Forbuddet skal udtrykkeligt angive dets gyldighedsperiode. Forbuddet kan ikke forlænges eller gentages med virkning længere end et år fra den oprindelige meddelelse.

For at opretholde forbuddets retsvirkninger må kommunalbestyrelsen inden gyldighedsperiodens udløb have offentliggjort et lokalplanforslag, hvis foreløbige retsvirkninger efter planlovens § 17 afløser § 14-forbuddets.

§ 14-forbud er yderligere beskrevet i *Vejledning om lokalplanlægning*.

H J E M M E L S G R U N D L A G

Planloven

§ 12, stk. 3. Inden for byzoner og sommerhusområder kan kommunalbestyrelsen modsætte sig opførelse af bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse eller ubebyggede arealer, når bebyggelsen eller anvendelsen er i strid med bestemmelser i kommuneplanens rammedel. Forbud kan dog ikke nedlægges, når det pågældende område i kommuneplanen er udlagt til offentligt formål, eller når området er omfattet af en lokalplan eller en byplanvedtægt.

§ 14. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Den bevarende lokalplan

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 15, fremgår det, at der kan optages bestemmelser om bevaring af bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Lokalplanen bliver derigennem et meget centralt og velegnet instrument til at fastlægge bevaringsbestemmelser for et område, en bebyggelse eller for enkelte bygninger. Lokalplanen giver mulighed for at forklare borgerne, hvad der har været tanken bag bevaringsbestemmelserne, som er vedtaget af kommunalbestyrelsen. Samtidig har lokalplanforslaget en indbygget offentlighedsfase, som er velegnet til at debattere bevaringsniveauet og områdets byggeskik.

Der findes ikke en egentlig definition på, hvad en bevarende lokalplan er. En bevarende lokalplan må betragtes som værende en plan, hvor hensynet til bevaring af bygninger eller (by)miljøer er hovedindholdet i planen, eller hvor lokalplanen i sig selv handler om udpegning af bevaringsværdige bygninger.

Der er to væsentligt forskellige indgange til at udarbejde bevarende lokalplaner.

Den ene måde bygger på, at man i lokalplanen fastsætter forholdsnormer for, hvordan bevaringsværdige bygninger kan ombygges, tilbygges eller ændres. Det gøres gennem bestemmelser, der præcist angiver, hvordan bebyggelsen skal udformes med hensyn til f.eks. tagformer, vinduesop-sprossninger eller facadefarver – de såkaldte forholdsnormer. Anvendelsen af forholdsnormer giver grundejeren en præcis anvisning på, hvad man må, og hvad man ikke må.

Den anden måde bygger på, at man i lokalplanen fastsætter kompetencenormer, dvs. bestemmelser

hvor ændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen, hvorved der i udgangspunktet ikke er noget, der i forhold til bevaringsværdierne, som er umiddelbart tilladt. For at skabe klarhed og et gennemsigtigt administrationsgrundlag bør kompetencenormer kun anvendes, når det kan beskrives, hvad kommunalbestyrelsen ønsker at fremme. Bevarende lokalplaner med kompetencenormer bør derfor suppleres med en beskrivelse af, hvad kommunalbestyrelsen ønsker at bevare, på hvilken måde og suppleret med forholdsnormer for øvrige forhold, som lokalplanen behandler.

Mange kommuner anvender stilblade og vejledninger som støtte for grundejerne i et område med bevaringsværdige bygninger. Stilbladene, der fortrinsvis anvendes i tilknytning til bevarende lokalplaner, indeholder en beskrivelse af de karakteristiske træk ved områdets eller en bebyggelses stilart, dvs. de nuværende fysiske forhold. I beskrivelserne kan områdets bygninger være klassificeret efter den periode eller arkitektoniske stilart, de er bygget i.

Fordelen ved stilbladene er, at lokalplanen bliver lettere at forstå, også for ikke-fagfolk. Endvidere kan stilbladene være med til at gøre den enkelte husejer mere bevidst om sin ejendoms kvaliteter, og hvad der bør tages særligt hensyn til ved eventuelle renoveringer og ombygninger. Endelig giver det den enkelte grundejer en bedre retsstilling, da kommunalbestyrelsen gennem stilbladene har signaleret, hvad de vil eller ikke vil give tilladelse til.

Stilbladende, der enten kan være en del af lokalplanredegørelsen eller et selvstændigt bilag, kan ikke erstatte lokalplanbestemmelser, og der kan ikke administreres direkte efter dem. Men stilbladende kan give grundejeren en fornemmelse af hvilket spillerum, der er for forandringer. Det kan være en fordel, hvis stilbladende indarbejdes i lokalplanens redegørelsesdel, så de altid læses sammen med lokalplanen.

Som et eksempel på at arbejde med stilblade kan nævnes Aalborg Kommune, hvor stilbladene anvendes til at beskrive de karakteristiske træk ved den pågældende stilart, og der gives anbefalinger til, hvordan man kan bygge om og til, eller skifte bygningsdele ud, uden at gå på kompromis med stilartens formsprog. Desuden giver stilbladene ideer til udformning af garager og carporte m.v. Områdets bygninger er blevet klassificeret efter de forskellige stilarter. Nogle huse falder uden for denne gruppering. Dette er alene udtryk for, at det ikke har været muligt at indplacere et hus i en af de stilarter, lokalplanen opererer med. Et hus kan således godt være både fint og bevaringsværdigt uden at være opført i en særlig stilart eller som en blanding af flere stilarter.

I de følgende afsnit beskrives en række emner, som ofte optræder i forbindelse med den bevarende lokalplanlægning. Til beskrivelserne er knyttet henvisninger til lovhjemmel og eventuelle relevante afgørelser, som har med emnet at gøre. I nogle tilfælde er der eksempler på, hvordan bestemmelser om emnet kan være udformet, men eksemplerne er ikke efterprøvet ved Natur- og Miljøklagenævnet, der er en uafhængig klageinstans, og som derfor ikke er bundet af vejledninger fra styrelser.

Emnerne er:

- Områdets afgrænsning
- Kompetencenormer
- Bevaring af bebyggelse og bygningers udseende
- Ubebyggede arealer
- Solenergianlæg
- landzonelokalplaner

OMRÅDETS AFGRÆNSNING

Er der en grænse for, hvor stort lokalplanområdet kan være? Kan man f.eks. udarbejde en lokalplan, der dækker bygninger med bevaringsværdier i hele kommunen, eller bør man nedbryde lokalplanen i mindre dele, så man er i stand til at beskrive de enkelte områders bevaringsværdier?

Udstrækningen af et lokalplanområde for en bevarende lokalplan afhænger i høj grad af formålet med lokalplanen. Er der f.eks. tale om en lokalplan med bevaringsbestemmelser for en enkelt bygning eller for et mindre antal bygninger, giver afgrænsningen almindeligvis sig selv. Her vil der være tale om et begrænset og overskueligt område.

Omfatter den bevarende lokalplan derimod eksempelvis et kvarter eller en bymidte, vil der typisk være tale om relativt store områder, der skal udarbejdes bestemmelser for. Her kan udstrækningen af området også være bestemt af lokalplanens formål og indhold. Der kan f.eks. være tale om en lokalplan med bevaringsbestemmelser for udpegede bygninger, bebyggelser og beplantning m.v., eller der kan være tale om lokalplanplaner, der fastlægger bestemmelser for udvalgte dele som f.eks. udformning af skilte (temaer).

Der er ikke et krav vedrørende udstrækningen af et lokalplanområde, men derimod om, at afgrænsningen er klar og entydig. En lokalplan skal entydigt angive det geografiske område, som planen gælder for, samt de enkelte ejendomme (eller dele heraf) med angivelse af matrikelnumre (eller præcis angivelse af de dele heraf), som planen omfatter.

Bevarende lokalplaner for mindre områder

Med bevarende lokalplaner for mindre områder vil formålet med lokalplanen ofte være at sikre helheden og kvaliteterne i et eksisterende bevaringsværdigt område eller en bebyggelse. Dette vil bl.a. ske ved at fastlægge bestemmelser for den fremtidige anvendelse og måske mulighederne for at sikre, at der kan ske en tidssvarende opdatering og fornyelse af bygningerne samtidig med, at bevaringsværdierne ikke kompromitteres. F.eks. kan der være behov for bestemmelser om tilbygninger og lignende samt for indretning af området og rammerne for en renovering af bebyggelsen.

Lokalplaner for mindre områder vil typisk have en overskuelighed, der forenkler administrationen af bl.a. detaljerede bestemmelser for bygningsbevaringen. Samtidig vil muligheden for at sikre en dialog og forståelse for planen hos den enkelte grundejer være bedre end ved meget store lokalplanområder.

Bevarende lokalplaner for store områder

Der findes i hvert fald to forskellige typer af bevarende lokalplaner for store områder, som knytter sig til lokalplanens karakter af bevaring.

For det første kan nævnes bevarende lokalplaner for bydele og kvarterer, der indeholder bevaringsbestemmelser for alle eller udpegede bygninger og anlæg inden for et samlet område.

For det andet kan nævnes lokalplaner med bestemmelser for bevaring af enkeltdele og enkeltanlæg (temaer) i bydele og kvarterer. Disse temalokalplaner omfatter meget store og måske ikke sammenhængende områder.

For type 1 kan det være forbundet med et stort administrativt arbejde at sikre, at bestemmelserne overholdes, eller at der dispenseres i overensstemmelse med bestemmelserne for bevaringen i det store område. Dette kan pga. områdets udstrækning skyldes stor forskel i bebyggelsen, der ønskes bevaret. Her bør det overvejes at dele området op i mindre afgrænsede områder. Omvendt har type 1 den kvalitet, at der med lokalplanen kan arbejdes med det samlede bymiljø, og de forskellige elementers påvirkning af hinanden. Formidlingsmæssigt kan det også være hensigtsmæssigt med de store lokalplanområder, hvor det samlede bevaringshensyn kan gøres klart.

Er der derimod, som for type 2, tale om en lokalplan, der har til formål at regulere et enkelt tema, f.eks. et områdes skilte og facader eller energiforanstaltninger, kan det være hensigtsmæssigt at øge udstrækningen og foretage reguleringen for et større område i en såkaldt temalokalplan. Her er der fokus på bestemmelserne for temaet i lokalplanen, hvorfor planen almindeligvis ikke ændrer den gældende planlægning for øvrige forhold.

Baggrunden for en temalokalplan kan være kommunalbestyrelsens ønske om at fastholde et bevaringsværdigt præg eller karaktertræk for et kvarter eller byområde. Det kan være træk, som er af betydning for byen udadtil, f.eks. i forhold til turisme. Lokalplanen medvirker herved til at konkretisere ønsket, således at det bevaringsværdige træk kan fastholdes.

KOMPETENCENORMER

Mange kommuner benytter muligheden for at fastsætte bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 15. Der er således et særligt rum for fastsættelse af kompetencenormer i lokalplaner med at bevaringssigte, men hvor ligger grænsen for anvendelsen af disse kompetencenormer?

Er der kompetencenormer, der er bedre end andre? En kompetencenorm - fulgt af en klar beskrivelse af det, der ønskes bevaret, herunder hvordan - har bedre muligheder for at vinde en klagesag, end upræcise bestemmelser, der overlader et meget stort spillerum til skønnet i den efterfølgende sagsbehandling.

Lokalplanbestemmelser og kompetencenorm

Som hovedregel skal bestemmelser i en lokalplan kunne læses direkte i teksten. Her skal det være muligt at se, hvad der er tilladt og ikke tilladt på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen.

Men for så vidt angår lokalplanbestemmelser, der vedrører bevaring af eksisterende bebyggelse, gælder altså imidlertid den undtagelse, som fremgår af bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 15.

Det er ikke et krav for anvendelse af bestemmelsen, at den bebyggelse, som skal bevares, i sig selv er udpeget som bevaringsværdig.

Bestemmelsen giver hjemmel til et generelt forbud mod ombygninger og andre ændringer af bebyggelsens udseende, medmindre der opnås en særskilt tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Det gælder også ombygninger og ændringer, der ikke kræver byggetilladelse, som f.eks. udskiftning af vinduer.

Bestemmelsen giver dermed hjemmel til at sikre, at kommunalbestyrelsen med en ansøgning bliver gjort bekendt med samtlige ombygninger og ændringer af en bebyggelses udseende, også selvom projektet ikke medfører et krav om ansøgning eller anmeldelse til kommunalbestyrelsen i øvrigt.

Udover bevaring af bebyggelse omfatter hjemlen også bevaring af bygningsmæssige konstruktioner som f.eks. belægninger og havemure.

Til at understøtte kompetencenormer kan det i lokalplanens bestemmelser med fordel præciseres, hvad man som husejer må og ikke må, så det fremgår tydeligt af lokalplanen, hvilke værdier der ønskes bevaret med den, endsige ud fra hvilke kriterier ansøgninger om f.eks. bygningsændringer vil blive vurderet eller Stilblade, beskrivelser af udpegningsgrundlag for bevaringsværdier m.v. kan samtidig også udgøre et administrationsgrundlag ved ansøgning om tilladelse til nedrivning, ombygning eller andre ændringer.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Naturklagenævntes afgørelse (97-33/420-0209) havde en kommune meddelt afslag på ansøgning om bibeholdelse af en allerede foretaget vinduesudskiftning på en ejendom, som var omfattet af en bevarende lokalplan for bymidten, og hvor ejer havde foretaget udskiftning af vinduer uden tilladelse fra kommunen. Formålet med lokalplanen var at sikre det bevaringsværdige købstadsmiljø, således at ombygning og ny bebyggelse gennem den arkitektoniske udformning, ved dimensioner og materialevalg var i overensstemmelse med områdets arkitektur og stedlige byggetradition. Efter lokalplanens § 4.10 måtte kviste kun nedrives, ændres eller opføres med byrådets særlige tilladelse. Endvidere skulle kvistkonstruktioner ved ændring eller udskiftning udføres, så de var i overensstemmelse med husets arkitektur og byggeskik. Efter § 4.10.6 skulle vinduesrammer med sprosser udføres med kitfals og med kobled rammer eller forsatsrammer, således at sprossedimensionen kunne holdes på max. 2,7 cm. Om vinduer i facader var fastsat i § 4.11 bl.a., at ændringer eller udskiftninger på bygningens facade ikke måtte udføres uden byrådets særlige tilladelse. Vinduestyper og format skulle udføres således, at vinduerne var i overensstemmelse med husets oprindelige byggeskik eller udføres således, at de var i harmoni med husets arkitektur og øvrige bygninger i gadebilledet eller gårdrum. Af § 4.14 fulgte, at ændring på eksisterende yderdøre eller udskiftning heraf kun måtte ske efter byrådets særlige tilladelse. Kommunen begrundede sin afgørelse med, at udskiftningen af vindueskonstruktioner med termoruder og kraftige sprosser svækkede husets oprindelige arkitektoniske fine balance, både i forhold til husets samlede arkitektur, men også i forhold til gadebilledet som helhed. Ifølge kommunen var bygningen et bemærkelsesværdigt og arkitektonisk fint eksempel på bedre byggeskik. Kommunen besluttede derfor, at vinduerne på 1.sal, samt kvisten, skulle udskiftes i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Desuden skulle dørpartiet og øvre vinduer i butiksvinduer udføres i overensstemmelse med husets byggeskik.

Af Naturklagenævnets afgørelse fremgår det bl.a., at der efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 15, i en lokalplan kan fastsættes bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. Kommunen havde således hjemmel til at fastsætte bestemmelsen i lokalplanen om, at udskiftning af vinduer m.v., kun må ske med kommunens tilladelse, herunder retten til at modsætte sig ønskede ændringer af facaden. Den konkrete sag vedrørte også det forhold, om kommunen gennem sin administration, herunder håndhævelsen af bestemmelsen, havde mistet retten til at bringe den i anvendelse, samt hvorvidt proportionalitetsprincippet kunne føre til et andet resultat. Nævnet lagde til grund, at den almindelige forvaltningsretlige lighedsgrundsætning forudsætter, at ens sager skal behandles på samme måde. Forskelligt udfald af ansøgninger kan således begrundes i relevante forskelle i de enkelte sager. Efter det af kommunen oplyste, må det lægges til grund, at kommunen i øvrigt efter fast praksis har administreret nøje efter lokalplanens bestemmelser, også for så vidt angår udskiftning af vinduer. Flere borgere har således - som klageren - måttet indrette sig herefter. Nævnet fandt derfor ikke, at et enkeltstående tilfælde, hvor der var meddelet dispensation til ændringer, kunne føre til, at kommunen generelt havde fraskrevet sig retten til at håndhæve lokalplanen i fremtiden. Nævnet fandt endelig ikke, at proportionalitetsprincippet og værdispildsbetragtninger kunne føre til et andet resultat. Herved lagdes bl.a. vægt på afgørelsens betydelige præcedensvirkning, samt at der ikke gjorde sig særlige undskyldelige forhold gældende hos ejeren. Nævnet afgjorde på den baggrund, at kommunens afgørelse skulle stå ved magt, hvorved der skulle ske fysisk lovliggørelse.

Tilladelser og dispensationer

Lokalplanbestemmelser for bevaring kan, som gennemgået i det ovenstående, altså have karakter af kompetencenorm. Det betyder, at kommunalbestyrelsen i forskellige situationer og under forskellige forudsætninger kan give tilladelse til eller afslå det ansøgte. Kommunalbestyrelsen kan med andre ord foretage enkeltsagsbehandling af ansøgninger og i den forbindelse afslå eller godkende nedrivning, en udvendig ombygning af, tilbygning til eller ændring af bebyggelsen.

En tilladelse skal betragtes som en dispensation. En tilladelse kan derfor kun meddeles efter procedurerne for meddelelse af en dispensation, herunder eventuel høring af naboer m.v., jf. planlovens §§ 19 og 20. Reglerne om dispensation fra lokalplaner er nærmere beskrevet i *Vejledning om lokalplanlægning*.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33/700-0333) havde en kommune meddelt byggetilladelse til ombygning af en ejerlejlighed. Efter henvendelse fra klager (ejereren af naboejendomme til den pågældende ejendom) begrundede kommunen, at byggetilladelsen var meddelt med baggrund i lokalplanerne nr. 177 og nr. 206, og at den tilladte ombygning ikke var i strid med disse lokalplaner og derfor ikke forudsatte meddelelse af en dispensation. I lokalplan nr. 177 var i § 7.8 fastsat følgende bestemmelse: ”Alle former for ny-, til- og ombygning, herunder også mindre ændringer af tag og facader, udskiftning af vinduer og døre, alle former for etablering, flytning eller fjernelse af bygningsdetaljer, ændring af farver samt al skiltning, opsætning af markiser og vinduesgitre m.m. forudsætter byrådets tilladelse.” Nævnet udtalte i afgørelsen, at den af kommunen meddelte byggetilladelse til ombygning i sin helhed var omfattet af bestemmelsen i § 7.8, og efter denne bestemmelse kræver alle former for ny-, til- og ombygning således kommunens tilladelse/ dispensation. Det uddybes, at bevaringsbestemmelsen forudsætter, at kommunen ved enhver ansøgt bygningsmæssig ændring af den eksisterende bebyggelse skal træffe afgørelse om, hvorvidt det ansøgte kan tillades ud fra de hensyn, der skal varetages

med bevaringsbestemmelsen. En sådan afgørelse kan ikke træffes indirekte ved at meddele byggetilladelse, idet der vil skulle træffes en begrundet afgørelse med afsæt i de hensyn, som lokalplanbestemmelsen netop varetager, dvs. kommunen kan ikke meddele byggetilladelse i en situation, hvor enhver ændring af bebyggelsen kræver en tilladelse (dispensation). Kommunen kan derfor ikke træffe afgørelse i en sådan sag, før der er sket naboorientering efter bestemmelserne herom i planlovens § 20. Kommunen havde ikke i denne sag truffet en sådan selvstændig afgørelse, herunder foretaget den fornødne forudgående naboorientering. Nævnet afgjorde på det grundlag, at den af kommunen tilladte ombygning er foretaget i strid med planlovens regler om dispensation. Kommunen må herefter søge forholdet lovliggjort. Hvis kommunen ønsker forholdet retligt lovliggjort, må den tage stilling til - under iagttagelse af bestemmelserne i planlovens § 20 om forudgående naboorientering - om meddelelse af den fornødne tilladelse efter planlovens § 19 er i overensstemmelse med de hensyn til bevaring, som bestemmelsen i lokalplanens § 7.8 skal varetage.

Ved anvendelse af en kompetencenorm kan der fastsættes betingelser, dvs. at der kan gives tilladelse på særlige vilkår. Dette kræver en konkret begrundelse i bevaringsformålet, og betingelsen skal stå i et rimeligt forhold til den ændring, der tillades.

Et afslag på en ansøgning om tilladelse til nedrivning kan i helt særlige tilfælde indebære, at kommunen må overtage bygningen efter planlovens § 49. For en uddybning herom, se afsnittet nedenfor om tilladelse til nedrivning og hjemmel til at sige nej.

Eksempler på bestemmelser

De følgende bestemmelser er begrundet i lokalplanens bevaringsformål, som f.eks. kan være begrundet i at bevare byrum og gadenet samt ejendoms- og bebyggelsesmønstre, eller at eksisterende bebyggelse af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi bevares. Bestemmelser kan f.eks. være:

- Bebyggelsen inden for det på kortbilag XX markerede område må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse
- Husene, der er angivet med særlig signatur på kortbilag XX, udgør den bevaringsværdige del af områdets eksisterende bebyggelse og må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde gives en ændret ydre fremtræden uden kommunalbestyrelsens tilladelse
- Brolægninger og hegnsmure, som er vist med særlig signatur på kortbilag XX, må ikke fjernes eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse

H J E M M E L S G R U N D L A G

Planloven

§ 15 stk. 2, nr. 15. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

§ 19. Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, jf. dog § 40.

§ 20. Dispensationer efter § 19 kan først meddeles, når der er forløbet 2 uger, efter at kommunalbestyrelsen har givet skriftlig orientering om ansøgningen til:

- 1) ejere og brugere i det område, der er omfattet af planen,
- 2) naboerne til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og
- 3) de foreninger og lignende med lokalt tilhørs-forhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger. Orienteringen skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger.

BEVARING AF BEBYGGELSE OG BYGNINGERS UDSEENDE

Lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, giver en lang række muligheder for at bestemme bygningers udformning og omfang. Bevaringsværdierne kan være snævert bundet til bygningernes udformning og omfang. Lokalplanbestemmelser om disse forhold er derfor helt enkelt med til at beskrive og fastslå disse bevaringsværdier. Bestemmelserne er derfor også med til at beskrive og fastslå over for borgerne, hvad kommunalbestyrelsen lægger vægt på i forhold til ændringer af bygningernes ydre. Hvis kommunalbestyrelsen fastsætter mange og uddybende bestemmelser om bygningernes udformning, evt. som supplement til kompetencenormer, kan det mindske behovet for at udarbejde bevaringsvejledninger eller stilblade, det det således gerne skulle fremgå klart af bestemmelserne, hvad værdierne er.

Bevaring af bymiljøer

Bevaringsværdier er ofte i højere grad bundet til selve (by)miljøet end til de enkelte bygninger. Det kan f.eks. være et helstøbt landsbymiljø, hvor de enkelte bygninger er historiske og ligger harmonisk omkring gadeforløbet. Det kan også dreje sig om et ældre industribyggeri, hvor de enkelte bygninger måske har en begrænset bevaringsværdi, men tilsammen fortæller historien om tidligere tiders industriproduktion.

I denne slags lokalplaner er det ofte relevant at fastlægge, hvor eventuel ny bebyggelse kan opføres, herunder hvilket omfang bebyggelsen kan få, så ny bebyggelse tilpasser sig bebyggelsesstrukturen og de eksisterende bygningers karaktertræk. På samme måde kan beplantningen være med til at understøtte miljøet og derfor være vigtigt at fastlægge bestemmelser for.

Der er meget vide muligheder i planlovens § 15, stk.2, for at fastsætte bestemmelser for omfanget og udformningen af bebyggelsen i et område. Med byggelinjer, byggefeltet, højdegrænseplaner, tagudformning og bestemmelser om bebyggelsens udformning kan man fastsætte rammerne for bygningsvoluminerne samt deres arkitektoniske udformning. Med bestemmelser om skelforhold, grundstørrelser samt vej- og stiforhold kan man fastsætte områdets basale byplanmæssige forhold. Endelig kan man med bestemmelser om terrænregulering, hegnsforskel, beplantning og belysning fastsætte bestemmelser om de ubebyggede arealer.

Det er ikke en forudsætning, at der udpeges bevaringsværdige bygninger i disse lokalplaner, men det er dog nødvendigt, hvis det f.eks. er et ønske at sikre bevaringen af en bygning og imødegå en nedrivning. Mangler den konkrete udpegning kan bestemmelser om forbud mod nedrivning således ikke tages i anvendelse. Hvis en forestående nedrivning i det tilfælde skal undgås, vil kommunen være nødsaget til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, hvorefter udarbejdelse af en ny lokalplan må påbegyndes. Ligeledes kan en uønsket ændring i forbindelse med f.eks. isolering af en bevaringsværdig bygning ikke undgås, hvis ikke der er tale om en konkret udpegning.

Tage

I forhold til de enkelte bygninger vil det ofte være vigtigt f.eks. at beskrive tagformer, tagudhæng, tagmaterialer og kvistes udformning. Det er forhold, der er med til at give de enkelte bygninger deres bevaringsværdi som særlige kendetegn for bygningens stil, tidsperioden for bygningens opførelse, lokal byggeskik m.m.

I forbindelse med udnyttelsen af tagetager ses det ofte, at der sættes nye vinduer i tagfladen eller etableres kviste, der ikke harmonerer med bygningens arkitektur og dermed de bærende bevaringsværdier. Hvad enten der er søgt byggetilladelse eller ej, er det næsten umuligt at forhindre den slags ting, hvis ikke der er indarbejdet bestemmelser, der adresserer sådanne forhold i en lokalplan. Hvis der derimod er indarbejdet bestemmelser, enten i form af en generel kompetencebestemmelse eller konkrete bestemmelser om forholdet, er det grundejerens ansvar at overholde lokalplanen. Hvis kviste eller vinduer alligevel etableres, vil kommunen have mulighed for at påbyde ændringen ført tilbage – i form af en fysisk lovliggørelse af forholdet.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (97-33/400-0036) havde en kommune meddelt afslag på en ansøgning om tilladelse til at udskifte 38 eternittagplader med nye eternittagplader på en ejendom i en gammel købstad. Ejendommen var omfattet af en bevarende lokalplan. Lokalplanen havde til formål at sikre bl.a., at de centrale byområders karakteristiske bebyggelser og gademiljøer bevaredes, at den enkelte grundejer ikke uden

byrådets tilladelse kunne påbegynde nogen form for bygningsændring inden for området, og at der ved opdeling af området i det hidtidige bevaringsområde og øvrige områder i bestemmelserne og administration af planen fremkom forskelle, hvorved område A skulle behandles restriktivt og stramt, mens områderne B og C skulle behandles mere nuanceret. Ejendommen var beliggende i område B. Efter lokalplanens § 3.1 må bygninger ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (herunder udskiftning af vinduer og døre), medmindre byrådet giver tilladelse dertil. § 3.3 lyder: "Ved ombygning eller renovering af husene inden for områderne B og C vil byrådet fastholde husenes proportioner og de væsentligste bygningsmæssige detaljer." I margenen ud for § 3.3 er tilføjet følgende: "F.eks. skal tagene pålægges tegl, dog kan enkelte ejendomme være tegnet og tænkt med andet tagmateriale, såsom skifer el. lign., der i enkelte tilfælde fortsat kan tillades..." Af Naturklagenævnets afgørelse fremgår det bl.a., at bestemmelserne i lokalplanens § 3 om bevaring af bebyggelse m.m., herunder kravet om at tagene skal pålægges tegl, alene gælder ved ombygning, renovering eller andre byplanmæssigt relevante ændringer af husene, men kan ikke håndhæves over for en ejers eksisterende lovlige brug og almindelige vedligeholdelse af en ejendom. Det følger af planlovens § 18, hvorefter en lokalplan kun har bindende retsvirkning for fremtidige ændrede dispositioner over de ejendomme, lokalplanen omfatter. Lokalplanens bevaringsbestemmelser må forstås således, at byrådets tilladelse ikke kræves til udskiftning af et begrænset antal af de oprindelige eternittagplader, der lå på klagerens ejendom på tidspunktet for lokalplanens vedtagelse, med tilsvarende nye eternittagplader. En sådan udskiftning af revnede tagplader, der udgør omkring 20 % af husets tagplader, må anses for at være umiddelbart lovlig, idet udskiftningen er at betragte som et almindeligt vedligeholdelsesarbejde, der er nødvendigt for at sikre, at ejendommens tag er tæt. Klager fik således medhold, og kommunens afgørelse om afslag på ansøgning om tilladelse til udskiftning af tagpladerne skulle ophæves.

Vinduer, døre m.v.

Vinduer, døre, gesimser og ornamentik er ligeledes forhold, f.eks. på grund af særlige karaktertræk ved forskellige stilarter eller lokale variationer, som kan være afgørende for bygningens arkitektoniske fremtræden. Mens der ofte kan fastsættes bestemmelser om vinduer og døre, så vil det typisk være hensigtsmæssigt at lade øvrige detaljer blive reguleret ved en kompetencenorm, og i øvrigt lade dem være beskrevet i f.eks. stilblade eller vejledninger, så den enkelte grundejer får et klart indtryk af, hvad der er intentionen med planen. Hvis der er formuleret bestemmelser om udformningen af vinduer og døre, vil det i lighed med kviste og tagvinduer være muligt at håndhæve forholdet over for grundejeren. Tilsvarende er det f.eks. muligt at fastholde en særlig ornamentik eller imødegå en fjernelse af tårne og herved medvirke til at bevare nogle væsentlige karaktertræk i en bevaringsværdig bygning eller bebyggelse.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse, (NMK-33-00754) havde en kommune afslået at meddele dispensation til montering af en ledhøjseport i hvidmalet metal i en eksisterende garage. Kommunen anså det ansøgte for en for vidtgående ændring i forhold til den bevarende lokalplan, som ejendommen var omfattet af. Lokalplanen indeholdt i § 11 bestemmelse om, at bygninger og bygningsdele inkl. hegning ikke måtte nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, medmindre kommunen gav tilladelse hertil. Ved ombygning eller renovering af huse inden for området ville kommunen fastholde en restriktiv politik for sikring af husenes proportioner og udvendige bygningsmæssige detaljer. Lokalplanen indeholdt desuden bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtræden, herunder bl.a. at småbygninger, garager og udhuse skal udføres i træ. Der var henvist til et eksempel herpå, hvordan en sådan udførelse skulle være. Natur- og Miljøklagenævnet udtalte om bestemmelsen i § 11 følgende: "Bestemmelsen er en kompetencenorm, som præciserer kommunens adgang til at påse, om en ønsket foranstaltning tilsidesætter de bevaringshensyn, som lokalplanen har til formål at varetage. Ændringer kan således kun ske, hvis kommunen meddeler dispensation efter planlovens § 19, stk. 1." Nævnet fastslog, at kommunen havde haft hjemmel til afslaget, hvorfor afgørelsen skulle stå ved magt.

Facader

Udformningen af facaderne er et tredje forhold, der har stor betydning for bygningens arkitektur. Ny facadebeklædning, f.eks. i forbindelse med efterisolering, kan fuldstændig ændre bygningens arkitektoniske fremtræden. Lokalplanbestemmelser om disse forhold kan medvirke til at bevare bygningens karakter.

Eksempler på bestemmelser

- Den nuværende udstykning skal opretholdes, så facadetakten i bebyggelsen kan fastholdes.
- Nye udstykninger og ændringer i den bestående udstykning må ikke finde sted.
- Ydervægge. Til boligbygningens ydermure skal anvendes teglsten, der vandskures og kalkes med kalklignende maling, i farverne dannet af hvid eller okker (jernoxyd).
- Taget skal dækkes med strå, røde uglaserede vingetagsten af tegl eller med sort tagpap på lister.
- Tage på beboelsesbygninger skal dækkes med strå (tagrør).
- Skorstene skal placeres mindst ét fag fra gavl, og skal holdes i bar mur af røde mursten.
- Udvendige døre skal indpasses i facaden, så den eksisterende facaderytme bevares. Døre i gadefacaden skal bevares.
- Skilte skal underordnes facadeopdelingen og må ikke dække bygningsdetaljer, gesimser, vinduer eller facadeudsmykning.

RETSPRAKSIS

I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33-00075) havde omboende påklaget en ændret udformning af et byggeri, der under visse forudsætninger var accepteret af kommunen. Området, i hvilket huset er beliggende, har mange karakteristiske fællestræk og er omfattet af en bevarende lokalplan. Naturklagenævnet lade til grund for sin afgørelse, at kommunen ikke havde overskredet sin beføjelse ved at meddele tilladelse til den pågældende udformning, og at kommunens arkitektoniske skøn i sagen ikke kan efterprøves af nævnet, da det er af ikke retlig karakter. I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33-00408) havde kommunen meddelt tilladelse til et byggeri inden for et sommerhusområde, som er omfattet af en bevarende lokalplan, der har til formål at bevare områdets natur- og landskabsværdier, kulturmiljø og bygninger m.v. Planen indeholder bl.a. bestemmelser for nybyggeri. Klager fremhæver, at byggeriet er et voluminøst vinkelhus, hvilket ifølge klager ikke er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Kommunen er af den opfattelse, at dispensationen ikke er i strid med planens principper og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat i lokalplanen. Naturklagenævnet lægger til grund for sin afgørelse, at der måske nok findes en stedlig byggetradition, men at lokalplanen ikke fastlægger så præcise og detaljerede bestemmelser for en bestemt udformning af bebyggelsen, at det kan udgøre et ufravigeligt princip i sagen, hvorfor kommunen har haft hjemmel til at meddele dispensation til byggeriet.

HJEMMELSGRUNDLAG

Planloven

§ 15, stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning,
- 4) vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
- 7) bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden,
- 10) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
- 15) bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

UBEBYGGEDE AREALER

De ubebyggede arealer har ofte stor betydning for et områdes bevaringsværdi. Det kan være i form af en grøn kile eller miljøet omkring et gadekær, en særlig belægning eller beplantning, som har betydning for områdets samlede miljø. Kulturhistoriske spor som f.eks. et jernbanespor eller et dige kan også have stor bevaringsværdi.

Sammenhængende landskabstræk

I områder, hvor grønne kiler, gadekær, levende hegn, stendiger eller lignende har betydning for områdets samlede bevaringsværdige miljø, udpeges disse på kort og beskrives i bestemmelserne. Der kan være diger, hegn og gadekær, som ikke er beskyttet af anden lovgivning, men som er af betydning for det samlede miljø. Her er det vigtigt med beskyttelsen i en lokalplan.

Det fremgår af *museumsloven* og *bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende*, at der ikke må foretages ændring i tilstanden af sten- og jorddiger og lignende. Dette gælder dog ikke for diger eller dele af diger, der

ligger i byzone eller sommerhusområde, medmindre diget afgrænser et byzone- eller sommerhusareal fra landzone. Hvis et sten- eller jorddige ønskes bevaret, og diget ligger i byzone eller et sommerhusområde, eller området med lokalplanen overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, er det nødvendigt at indarbejde bevarende bestemmelser for diget.

For sten- og jorddiger og lignende, der er beskyttet som fortidsminder, gælder reglerne om fortidsminder. Beskyttelsen efter museumsloven bortfalder derfor ikke ved beliggenhed i byzone eller et sommerhusområde.

Kulturstyrelsen har en netbaseret database med titlen *Fund og Fortidsminder*. Her kan man finde beliggenheden af kulturarvsarealer, beskyttede jord- og stendiger og fredede bygninger. Kulturarvsarealer er steder, hvor der med stor sandsynlighed findes ikke-synlige fortidsminder, og som betyder, at bygherre skal finansiere arkæologiske udgravninger, hvis man støder på noget undervejs under et byggearbejde, jf. museumsloven.

Beplantning

I en lokalplan kan der udpeges bevaringsværdig beplantning både i form af sammenhængende beplantninger som f.eks. levende hegn eller enkeltstående træer. Det skal angives konkret, hvilken beplantning det drejer sig om. Udpegningen kan fremgå af kortbilagene.

Lokalplanens bevaringsbestemmelser for beplantninger og beplantningsforhold kan sikre, at der ikke sker utilsigtede fældninger eller fjernelse af beplantninger med betydning for miljøet, og at der stilles vilkår ved dispensationer. Hvis der meddeles dispensation til fældning af et udpeget bevaringsværdigt træ, kan der f.eks. stilles krav om genplantning. Imidlertid er det ikke muligt at sikre en genplantning, hvor beplantningen f.eks. er gået til på grund af alder.

Der ligger generelt en særlig udfordring i at beskrive og fastsætte bestemmelser for beplantning i en lokalplan. Hvad gør man f.eks., hvis en bevaringsværdig, gammel allé rammes af sygdom? Det er vigtigt at have blik for, at det grønne forandres, og at bevaring af grønne træk skal ses over tid. Omvendt har træer en væsentlig længere levetid, end en gennemsnitlig lokalplan. En beplantnings forventede restlevetid kan fastslås af fagpersoner.

Der er også mulighed for at angive hvilke plantearter, der må anvendes ved nyplantning, og tilsvarende hvilke plantearter, der ikke må anvendes. Krav om plantearter, der hører naturligt hjemme i området, er ikke entydigt, og bør ikke anvendes. I stedet må man give en beskrivelse (gerne med plantenavne) af, hvilke plantearter og sorter, der er tale om. Der kan dermed f.eks. fastsættes bestemmelser om, hvilke plantearter, der må anvendes som hegning, med begrundelse i en bevaring af et særligt landsbymiljø som led i at følge lokale traditioner. Ligesom der kan fastsættes bestemmelser om, at hegn skal være hække eller lignende, eller at hegning ikke er tilladt. Der kan også fastsættes bestemmelser om, hvilke træer, der må plantes på arealer, hvor det har en særlig betydning for det bevaringsværdige miljø.

Det kan f.eks. bestemmes i en lokalplan, at der kun må plantes træer af typer, som ikke bliver så store, at de giver problemer med skygge eller fjerner udsigt.

Det kan fastsættes bestemmelser om en beplantnings tilladte højde, hvilket for så vidt er en undtagelse fra det generelle forhold om, at lokalplaner ikke medfører en handlepligt. Derved bliver det bl.a. muligt, at fastsætte beplantningshøjden for områder, hvor hensynet til bevaringsværdig bebyggelse eller hensynet til en udsigt vejer tungt. Regulering af beplantningens højde vil imidlertid kun have betydning for ny beplantning. Eksisterende beplantning vil fortsat være tilladt, også selvom en ny lokalplan skulle blive tilvejebragt med bestemmelser om beplantningens højde, og denne højde overskrides af den eksisterende beplantning.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33/300-0097) fremførtes det af klager, at der ikke var overensstemmelse med bestemmelser vedr. beplantning i bevarende lokalplan og kommunens tilladelse til et forhold, som ifølge klager fører til udsigtsforringelse. Lokalplanen, som bl.a. muliggør indpasning af ny bebyggelse i landsbyen, indeholder krav om beplantning. Nævnet lagde til grund i afgørelsen, at der ikke kan gives medhold i klagen over udsigtsforringelse m.v., da tilladelsen fra kommunen beror på en skønsmæssig afgørelse. I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33-00626) vedrører sagen et af kommunen godkendt parkeringsareal med tre parkeringspladser på et forareal til bebyggelse, som er omfattet af en bevarende lokalplan. Ifølge klager er parkeringsarealet ikke i overensstemmelse med lokalplanen. Kommunen henholder sig til, at formålsbestemmelsen kun omhandler bebyggelse, og at der ikke er foretaget bygningsmæssige ændringer, og at arealet ikke bryder med princippet om et åbent havepræg. Principper er imidlertid ikke er præciseret nærmere i planen. Nævnet lægger til grund i afgørelsen, at arealet ikke er etableret i strid med lokalplanens bestemmelser, herunder formålet med planen. I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33-01224) vedrører sagen et forhold om beskæring af bevaringsværdige træer. Kommunen havde givet afslag på dispensation til fældning af to træer, idet de er udpeget som bevaringsværdige i og omfattet af bevarende lokalplan, som har til formål at bevare bymidten. Klager anfører, at træerne er til fare for dennes ejendom. I afgørelsen henvises sagen til fornyet behandling i kommunen.

Belægning

I en bevarende lokalplan kan fastsættes bestemmelser om bevaring af f.eks. en gammel pigstens-belægning på en gårdsplads, belægninger på veje, stier m.v. I områder, hvor forhaver og hække udgør en vigtig del af et bevaringsværdigt miljø, kan fastsættes bestemmelser om at fastholde forhaverne som grønne, og uden faste belægninger. Med klimaforandringerne er det blevet relevant

at se på belægningernes evne til nedsivning af regnvand. Det er muligt at fastsætte krav om permeable belægninger og belægningsgrad i en lokalplan, som også kan være relevant at se på i sammenhæng med terrænforhold, jf. bestemmelsen i lokalplankatalogets nr. 6.

Særlige elementer

Særlige elementer som f.eks. en mindesten, et jernbanespor eller lignende kan reguleres og dermed fastholdes i en lokalplan ved at stille krav herom. De særlige elementer skal være konkret udpeget, og kan fremgå af kortbilag.

- Eksempler på bestemmelser**
- Der må ikke opføres bygninger af nogen art på grønninger og havearealer, der er vist med skravering på kortbilag X
 - Stendiger, som er vist med særlig signatur på kortbilag X, skal bevares og må ikke ændres eller fjernes
 - Træer, som er vist med særlig signatur på kortbilag X, skal bevares og må ikke fældes eller beskæres væsentligt uden kommunalbestyrelsens tilladelse. Eventuel genplantning må kun bestå af lind
 - Hegn mod vej må kun være levende hegn, som hæk eller fritvoksende buske, jf. vejledning herom bagest i lokalplanen.
 - Stenbelagte gårdspladser, som er vist med særlig signatur på kortbilag X, skal bevares og må ikke fjernes eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse
 - De på kortbilag XX markerede jernbanespor skal bevares og må ikke fjernes eller ændres

H J E M M E L S G R U N D L A G

Planloven

§ 15, stk. 2. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om:

6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,

10) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, samt belysning af veje og færdselsarealer

11) bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse.

SOLENERGIANLÆG

Solenergianlæg (solceller og -fangere) af forskellig art er blevet mere og mere udbredt over de senere år, og de opsættes periodevis i meget stort omfang, bl.a. afhængigt af tilskudsordninger. De meget store anlæg kan være omfattet af statslige interesser vedr. placering af tekniske anlæg. Opsætning af mindre solenergianlæg (typisk i form af solcellepaneler på et hustag) kan have meget stor betydning for en bygnings udseende og ydre fremtræden. En synlig placering og en ringe tilpasning til den konkrete bygning kan have en negativ indvirkning på den enkelte bygnings udseende, herunder også på det øvrige bebyggede miljø, f.eks. hvis det enkelte hus indgår i en bevaringsværdig helhed, evt. i form af en rækkehusbebyggelse. Opsætning på synlige flader kan være meget forstyrrende og ødelæggende for oplevelsen af bevaringsværdige bygninger og miljøer.

Solenergianlæg på bevaringsværdige bygninger

I en lokalplan kan der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens udformning, herunder om tagmateriale og mere specifikt om f.eks. krav til placering eller forbud mod opsætning af solenergianlæg.

Derudover vil kompetencebestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun må ændres med tilladelse fra kommunalbestyrelsen også omfatte opsætning af solenergianlæg.

Bestemmelser om tagmaterialer kan også dække opsætning af solenergianlæg, der alt efter sammenhængen vil kunne betragtes som tagmateriale m.v. Er det hensigten at undgå solenergianlæg på tagflader eller dele heraf, er det dog mest hensigtsmæssigt, at det fremgår direkte af planens bestemmelser.

Solfangere og solceller opsættes ofte på en sydvendt tagflade, da effekten ellers vil være ringere. Af hensyn til bevaringsværdierne kan en placering af solenergianlæg på taget af et bevaringsværdigt hus som regel ikke anbefales. Det kan derimod med fordel overvejes, at der i lokalplanen anvises andre opstillings- og placeringsmuligheder.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse (NMK-33-01677) vedrører sagen et forhold i en lokalplan om, at solceller og lignede energianlæg overvejende skulle placeres på terræn og ikke måtte være synlige fra offentlig vej eller sti, og at etablering af sådanne anlæg krævede kommunens godkendelse. Klager ansøgte om dispensation til opsætning af solceller på sit hus, men fik afslag af kommunen. Klager henviste i sagen til, at kommunen ved en tidligere lejlighed havde dispenseret til et anlæg på et andet hus på vejen. Natur- og Miljøklagenævnet fandt, at kommunen ikke havde handlet i strid med den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning ved at afslå dispensation, fordi kommunen i forbindelse med den meddelte dispensation til det andet hus på vejen havde lagt afgørende vægt på, at anlægget ikke ville virke dominerende i husrækken, herunder at det afskærmes, så det ikke ville være synligt fra offentlig vej, sti og kyst. Nævnet lagde således til grund, at kommunens afslag på dispensation var begrundet i et planlægningsmæssigt og sagligt relevant hensyn, og at der ikke var tale om sammenlignelige sager, idet huset, som klager ønskede en dispensation til opsætning af solceller på, var placeret som det sidste hus i rækken ned mod kysten, og at panelerne ønskedes placeret på en sådan måde, at de ville være synlige fra vejen og dele af kystforlandet. Nævnet kunne på den baggrund derfor ikke give klager medhold i sagen.

- Eksempler på bestemmelser**
- Der må ikke etableres solceller og solfangere på de bevaringsværdige bygninger
 - Ved etablering af solfangere og solceller på bevaringsværdige bygninger må hensynet til bygningens arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi, som den er beskrevet i udpegningsgrundlaget, ikke tilsidesættes
 - Bygninger med høj bevaringsværdi. Såfremt der etableres anlæg til indvinding af solenergi må de dele af anlægget, der anvendes udvendigt på bygninger, kun placeres på tagflader, der vender væk fra offentlige veje, stier og pladser
 - Solenergianlæg må opsættes på sekundære bygninger. Der må ikke opsættes solenergianlæg på andre bygninger inden for området, der er udpeget som bevaringsværdigt

H J E M M E L S G R U N D L A G

Planloven
§ 15, stk. 2, nr. 7. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden

LANDZONELOKALPLANER

I landzone er der mulighed for at give lokalplanen en såkaldt bonusvirkning, så en efterfølgende landzonetilladelse ikke er påkrævet til virkeliggørelse af planen. Hvis lokalplanen udtrykkeligt angiver, at planen erstatter de tilladelser efter planlovens 35, stk.1 (landzonetilladelser), som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse, bortfalder kravet om landzonetilladelse.

Bonusvirkning

Planlovens § 15, stk. 4, giver mulighed for, at kommunalbestyrelsen kan udarbejde en landzone-lokalplan, der erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), der er nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Bestemmel-sen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner, for så vidt angår landzonetilladelser.

Bonusvirkning kan være en fordel, hvis kom-munalbestyrelsen ønsker at sikre fælles retning-slinjer for bebyggelsen, idet alle så behandles efter lokalplanens bestemmelser og ikke via enkelttil-ladelser, eller hvor antallet af landzonesager ellers ville være stort.

Det skal udtrykkeligt fremgå af lokalplanen, hvilke tilladelser der gives ved lokalplanens vedtagelse. Det betyder, at lokalplanen skal beskrive den tilladte udstykning, bebyggelse og/eller anvendelse med samme præcision, som en landzonetilladelse skal have.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33-00360) vedrører sagen renovering af et parcelhus. Kommunen har meddelt byggetilladelse til renovering af en ejendom inden for landsbyafgrænsningen. Ejendommen er omfattet af en lokalplan og ligger inden for et areal udlagt til kirkelandskab, værdifuldt kulturmiljø m.v., men er ikke omfattet af kirkeomgivelsesfredning. Næsten hele det bestående hus er fjernet. Der er nogle få bestemmelser i lokalplanen, som vedrører bevaring af området. Klager anfører, at nybyggeri ikke må finde sted i det bevaringsværdige område. Nævnet udtaler, at lokalplanen ikke er givet bonusvirkning, og at der derfor er behov for lovliggørelse af byggeriet ved meddelelse af landzonetilladelse samt efterfølgende fornøden dispensation fra lokalplanen. I forbindelse med Naturklagenævnets afgørelse (33-01861) vedrører sagen, at kommunen har meddelt dispensation fra lokalplan til udstykning af ejendom samt landzonetilladelse til udstykning og indretning af 4 boliger m.v. Det anføres af klager, at de af kommunen meddelte tilladelser ikke er i overensstemmelse med lokalplanen, som bl.a. har til formål at fastholde den eksisterende landsbystruktur og bevare landsbyen i overensstemmelse med den hidtidige karakter med hensyn til bebyggelse og beplantning. Af lokalplanen fremgår det også, at der må indrettes boliger i de bygninger, der ikke længere anvendes til landbrugsdrift, når bygningerne er mere end 5 år gamle, og at der ikke må foretages yderligere udstykning. Klager får ikke medhold, idet nævnet lægger til grund, at dispensation og landzonetilladelse ikke er i strid med planens principper eller indholdet i lokalplanen.

Landzonetilladelse vil fortsat være påkrævet til handlinger, der ikke er muliggjort med lokalplanen. Også selvom handlingen ikke er i direkte strid med planen. Hvis kommunalbestyrelsen i forbindelse med efterfølgende sagsbehandling ønsker at fra-vige lokalplanens bonusbestemmelser, kræver dette også landzonetilladelse. Dette betyder ydermere, at der kræves en landzonetilladelse til handlinger, hvortil der dispenseres fra lokalplanen, i det omfang dispositionen kræver landzonetilladelse.

Uden for landsbyer gælder de ifølge § 15, stk. 5, at en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke kan indeholde bestemmelser efter lokalplankatalogets:

- nr. 3 (ejendommens størrelse og afgrænsning),
- nr. 6 (bebyggelsens beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres),
- nr. 8 (anvendelse af de enkelte bygninger),
- nr. 9 (krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger mv.),
- nr. 10 (udformning, anvendelse og vedlige-holdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer).

Bevaringsværdige landsbyer og bygninger

For bevarende lokalplaner i landzone betyder det, at de kan tillægges bonusvirkning, hvad enten der er tale om landsbyer eller enkeltstående bygninger uden for landsbyer. Der kan også udarbejdes bevarende lokalplan for landzonearealer, der er fastlagt til jordbrugsmæssig anvendelse, hvor der kan fastsættes bestemmelser om de forhold, der ikke er omfattet af undtagelserne efter § 15, stk. 5. Der kan bl.a. fastsættes bestemmelser om bl.a. bebyggelsers omfang og udformning.

Da bonusvirkningen af en lokalplan forudsætter, at det udtrykkeligt fremgår af lokalplanen, hvilke tilladelser der gives ved lokalplanens vedtagelse, må det antages, at kompetencenormer ikke kan være omfattet. Kompetencenormer skal behandles som dispensationer fra lokalplanen, og dermed kræves også en landzonesagsbehandling, i det omfang ændringen kræver dette efter reglerne i planlovens kap. 7.

Eksempler på bestemmelser

- Der kræves ikke landzonetilladelse til anvend-else, udstykning og byggeri, der er angivet i nærværende lokalplan.
- For samtlige ejendomme inden for lokalplanens område gælder, at lokalplanens bestemmelser erstatter de landzonetilladelser, der til anvend-else, bebyggelse og etablering af anlæg efter planlovens § 35, stk. 1, ville være nødvendige for planens virkeliggørelse, idet disse forhold udtrykkeligt er tilladt i nærværende lokalplan.

H J E M M E L S G R U N D L A G

Planloven
§ 15, stk. 4. En lokalplan for et område, der skal forblive i landzone, kan indeholde bestemmelse om, at lokalplanen erstatter de tilladelser efter § 35, stk. 1, som er nødvendige for lokalplanens virkeliggørelse. Der kan knyttes betingelser til bestemmelsen.
§ 15, stk. 5. Uden for landsbyer kan en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke indeholde bestemmelser efter stk. 2, nr. 3, 6, 8, 9 eller 10.

Energirenovering

Det er ikke uden grund, at der for tiden er meget fokus på energioptimering af landets bygningsmasse. Med den rette energioptimering kan der opnås store besparelser for den enkelte husejer, men desværre kan den også forårsage ubodelig skade på de historiske huse, hvis ikke der tages hensyn til bevarings-værdierne.

ENERGIOPTIMERING AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER

For bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at overholde bygningsreglementets skærpede energikrav, hvis bevaringsværdierne og kulturarven skal fastholdes. Derfor er fredede og udpegede bevaringsværdige bygninger undtaget fra energikravene i medfør af *bygningsreglementets* kap. 7.4.2, kap. 7.4.3 og bestemmelsen i 8.6.2, stk. 2. Byggelovens § 22 kan anvendes til at dispensere fra gennemførelse af visse arbejder, såfremt arkitektoniske hensyn taler herfor. Da lokalplaner alene kan regulere bygningers ydre, gælder undtagelsen for bevaringsværdige bygninger kun for byggearbejder, der vil have en visuel indflydelse på de dele af en bygnings ydre, der er omfattet af den beskyttende planlægning eller udpegning. Det kan i forhold hertil således være væsentligt, at det fremgår klart af lokalplanen, hvilket hensyn bevaringsbestemmelserne skal varetage, og at udpegningsgrundlaget er klart.

Trods fritagelsen fra kravene til energirenovering i medfør af bygningsreglementet vil der fortsat være behov for at sikre den bedst mulige energioptimering af de bevaringsværdige bygninger. Her drejer det sig om at afveje mulighederne for at tilgodese hensynet til kulturarven. Ofte vil det med enkle og små indgreb være muligt at gøre bygningerne mere energieffektive uden at forringe deres arkitektoniske karakter og udseende.

Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger indeholder eksempler på energibesparende løsninger som ikke kompromitterer husets kulturhistoriske kvaliteter.

Bevaringsværdige bygninger behøver ikke at være museale eller konstante. Gennem ændringer, konverteringer og tilpasning til moderne tider kan de beholde deres kulturelle værdi og funktion på langt sigt. Det vil løbende være en balancegang mellem en bygnings arkitektur, karakter og materialer på den ene side og samtidig mulige energiforbedringer og en moderne livsførelse på den anden.

R E T S P R A K S I S

I forbindelse med Natur- og Miljøklagenævnets afgørelse (NMK-33-00143) vedrører en sag om afslag på tilladelse til facadeisolering. For en etageejendom i en kommune var der således søgt om tilladelse til at efterisolere facaderne, som fremstod i blank mur. Kommunen anførte som begrundelse for afslaget, at såvel naboejendommen som størstedelen af de øvrige ejendomme i området var pudset og malet. I lokalplanen, som ejendommen var omfattet af, fremgik det af § 6, stk. 1, at bygningers materialer, udformning, farve og øvrige ydre fremtræden efter kommunens skøn skulle være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Eksisterende bebyggelse ville derfor kræve en kommunal tilladelse. Kommunen afviste at tillade efterisolering med henvisning til bevaringsbestemmelsen i § 6, stk. 1, herunder at den bevaringsværdige blanke mur ville forsvinde ved en sådan facadeisolering. Nævnet henviste i afgørelsen til lokalplanbestemmelsernes bindende virkning og udtalte bl.a.: ”Udgangspunktet ved formuleringen af lokalplanbestemmelser er, at den enkelte bestemmelse skal være så entydig og præcis, at grænsen for ejerens dispositionsret umiddelbart kan aflæses af bestemmelsen. Lokalplan nr. 335 stiller for så vidt angår område II - udover bestemmelsen om tagform - ingen specifikke krav med hensyn til facadematerialer, udformning, farver eller ydre fremtræden i øvrigt, men bestemmer alene for så vidt angår eksisterende bebyggelse, at der ikke uden kommunens tilladelse må foretages ændringer.

Det er således i hvert enkelt tilfælde overladt til kommunen at vurdere, om en ønsket foranstaltning vil være samstemmende med omgivelserne og områdets karakter. Selv om planlovens § 15, stk. 2, nr. 15, som nævnt giver hjemmel for lokalplanbestemmelser, der forbyder ændringer af en bebyggelses ydre fremtræden - hvilket gælder, uanset om den enkelte bygning er en del af et samlet bevaringsværdigt miljø eller ej - må det forudsættes, at lokalplanen indeholder bestemmelser, som gør det muligt for borgerne at danne sig et indtryk af, hvad kommunen i givet fald må forventes at ville tillade – eller forbyde. Hverken bestemmelsen i § 6, stk. 1, som kommunen har henvist til - eller lokalplanens øvrige bestemmelser om bebyggelses ydre fremtræden - gør det muligt for ejeren at aflæse sin umiddelbare dispositionsret. Der foreligger således ikke den klarhed og entydighed, som kræves efter planloven, og bestemmelsen kan derfor ikke danne grundlag for at nægte den ønskede efterisolering af ejendommen. Bestemmelsen i § 6, stk. 1, må nærmest forstås som en præcisering af kommunens adgang til at modsætte sig ændringer, som helt åbenbart vil bevirke, at hensigten om overensstemmelse med omgivelserne og områdets karakter tilsidesættes, og således at ændringerne på helt afgørende måde vil være i disharmoni med omgivelserne, hvilket ikke ses at være tilfældet her.” Nævnet bemærkede i øvrigt, at den omhandlede ejendom, selv om den af kommunen blev vurderet som værende af høj bevaringsværdi, ikke i lokalplanen var angivet med betegnelsen bevaringsværdig bebyggelse. Nævnet ophævede herefter kommunens afgørelse.

Flexboligordningen

I nogle tilfælde kan en fleksibel anvendelse af eksisterende boliger være hensigtsmæssig i forhold til at øge mulighederne for, at en bevaringsværdig ejendom vedligeholdes, og dermed kan fastholde sin bevaringsværdi. Dette er især relevant i de dele af landet, der er præget af faldende indbyggertal, og dermed har et overskud af boliger. Kommunalbestyrelsen kan derfor give en »flexboligtilladelse« til ejere af helårsboliger i områder, hvor kommunen finder, at der er behov for at øge efterspørgslen efter helårsboliger, og hvis denne kan gives under respekt af anden lovgivning på området, herunder planlægningen efter planloven.

Flexboligordningen består i en supplerende bestemmelse i boligreguleringslovens § 50, stk. 2. Bestemmelsen præciserer, at kommunalbestyrelsen kan give samtykke til, at benyttelsen af en helårsbolig ændres til fritidsformål samt, at ejeren uden fornyet tilladelse efter boligreguleringsloven herefter kan genoptage boligens benyttelse som helårsbolig.

Ordningen ændrer ikke på anden lovgivning. Der kan derfor ikke meddeles tilladelse, såfremt det vil være i strid med anden lovgivning, herunder planlovgivningen og den af kommunen tilvejebragte planlægning for den ønskede udvikling i kommunen.

Planloven og heraf afledte regler, f.eks. Fingerplanen for hovedstadsområdets planlægning eller kommunernes lokalplaner, regulerer anvendelsen af helårs- og ferieboliger både i byzone, sommerhusområder og landzone med særlige regler og begrænsninger i sommerhusområder og i landzone, samt i kystnærhedszonen og i hovedstadsområdet, hvor der ikke kan udlægges nye sommerhusområder.

For boliger i landzone gælder, at det ikke kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen af en helårsbolig til feriebolig. Ved genoptagelse af helårsbeboelsen efter mere end 3 års anvendelse som feriebolig kræves landzonetilladelse. Som udgangspunkt er praksis restriktiv, men hvis boligen oprindeligt har været helårshus, kan der efter omstændighederne meddeles landzonetilladelse til anvendelse til helårsbeboelse.

En lokalplan kan både muliggøre, begrænse eller afskære mulighederne for at flekse mellem anvendelse til helårs- eller fritidsbolig. Som et eksempel på, hvor det er muligt at give flexboligtilladelse, kan nævnes områder, der i en eksisterende lokalplan, er udlagt til boligformål, som dækker både over helårs- og ferieboliganvendelse. Som et eksempel på, hvor det ikke er muligt at give flexboligtilladelse kan nævnes områder, som i en lokalplan er udlagt til helårsbeboelse. Er dette tilfældet, forudsætter anvendelse af flexboligordningen en ændring af lokalplanen for området, forudsat at dette ikke er i strid med ovenstående lovgivning i øvrigt.

Ved udarbejdelse af en bevarende lokalplan kan overvejelser om mulighederne for flexboliger således indgå.

Støttemuligheder

Der er visse muligheder for at opnå støtte fra både kommunal side og fra statslig side.

For at tilskynde private bygningsejere til at istandsætte og forbedre bevaringsværdige bygninger har mange kommuner etableret forskellige støttemuligheder, f.eks. i form af bygningsforbedringsfonde. Det er fonde, som typisk administreres af bygningsforbedringsudvalg, og som er nedsat i overensstemmelse med byfornyelseslovens §§ 33-30.

Af byfornyelseslovens § 21 fremgår det nærmere, hvilke krav der skal være opfyldt for at være omfattet af støttereglerne. Er boligen således omfattet følger det videre af lovens § 22, hvilke foranstaltninger der kan ydes støtte til. Med støtten følger der krav til istandsættelse og vedligeholdelse, der er defineret ud fra ønsket om at fastholde boligens karakter og evt. øge bevaringsværdien, jf. § 22, stk. 3.

Det er forskelligt, hvor meget kommunerne afsætter til støtte for istandsættelse af bevaringsværdige bygninger. Hvis betingelserne efter byfornyelseslovens §§ 21 og 22 er opfyldt, kan der typisk søges støtte til istandsættelse af en bygnings ydre, dvs. facade, tag, vinduer, døre og kviste samt skorsten m.fl. Støtten kan højst udgøre en tredjedel af de samlede udgifter til istandsættelsen jf. § 28.

Det varierer fra kommune til kommune, hvilke bygninger der kan søges støtte til og hvordan. I visse kommuner er det f.eks. muligt for sommerhusejere at søge støtte, hvorimod ejere af lejligheder i en karré, der er blevet kendt bevaringsværdig, ikke har store muligheder for at opnå støtte.

Fra statslig side er der i visse sammenhænge mulighed for i forbindelse med affredning at yde støtte til bevaringsværdige bygninger.

Der findes også en række private fonde, som yder støtte til sikring og fremme af bevaringsværdier. Det kan f.eks. nævnes, at A.P. Møller og Hustru Chastine McKinney Møllers Fond til almene Formaal har bevilget et større tilskud til forbedring af bygningerne og deres omgivelser i Østerende- og Vesterende Ballum, Tønder Kommune. Tilskuddet blev givet under forudsætning af, at der blev udarbejdet en bevarende lokalplan for området med et restriktivt indhold for at sikre og forbedre det bevaringsværdige miljø.

H J E M M E L S G R U N D L A G

Byfornyelsesloven

§ 21. Kommunalbestyrelsen kan efter reglerne i dette kapitel yde støtte til:

- 1) Ejerboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af ejeren.
- 2) Andelsboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1950 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af andelshaveren.
- 3) Ejer- og andelsboliger, som bebos af ejeren eller andelshaveren, og som har fået udarbejdet en energimærkning, der indeholder forslag til energiforbedringer, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

§ 22. Støtte til boliger omfattet af § 21, nr. 1 og 2, kan ydes til følgende foranstaltninger:

- 1) Istandsættelse af bygningens klimaskærm.
- 2) Nedrivning, når denne er begrundet i bygningens fysiske tilstand.
- 3) Etablering af bad.
- 4) Afhjælpning af kondemnabile forhold.
- 5) Fjernelse af skrot og affald på ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 3.000 indbyggere eller i det åbne land.

Stk. 2. Støtte til boliger omfattet af § 21, nr. 3, kan omfatte energiforbedrende foranstaltninger, der er foreslået i en energimærkningsrapport, jf. lov om fremme af energibesparelser i bygninger.

Stk. 3. Arbejder efter § 22, stk. 1, nr. 1 og 4, og stk. 2, skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele.

§ 28. Til fredede og bevaringsværdige ejerboliger og andelsboliger kan tilskuddet højst udgøre en tredjedel af de støtteberettigede udgifter.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen fastlægger gennem kommuneplan eller lokalplan, jf. § 17 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og

bymiljøer, hvilke bygninger der er bevaringsværdige. Ligeledes kan kulturministeren træffe beslutning om, at en bygning, som ikke er omfattet af § 17 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, er bevaringsværdig, jf. lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer § 19. Indtil udpegning i plangrundlaget er sket, betragtes bygninger som bevaringsværdige, hvis de har fået en bevaringsværdi fra 1 til og med 4 i SAVE-registreringen i forbindelse med udarbejdelse af kommuneatlas, eller hvis kommunalbestyrelsen efter en konkret vurdering fastsætter bygningens bevaringsværdi fra 1 til og med 4 efter kriterierne i SAVE-systemet.

§ 30. Kommunalbestyrelsen kan nedsætte et bygningsforbedringsudvalg til helt eller delvis at udøve kommunalbestyrelsens beføjelser efter dette kapitel og efter §§ 38 a og 38 b.

§ 31. Et bygningsforbedringsudvalg består af 5 medlemmer og sammensættes således:

- 1) 2 kommunale repræsentanter.
- 2) 2 medlemmer til varetagelse af grundejerinteresser.
- 3) 1 medlem til varetagelse af bevaringsinteresser.

Stk. 2. Samtidig med valget af medlemmer vælges 1 eller flere suppleanter for hvert medlem.

Stk. 3. Udvalgsmedlemmerne og suppleanterne udpeges for en periode, der følger kommunens valgperiode.

Stk. 4. Finder udpegning sted i løbet af en valgperiode, udpeges 1 nyt medlem eller 1 suppleant kun for den resterende del af perioden.

§ 32. Kommunalbestyrelsen fastsætter retningslinjer for bygningsforbedringsudvalgets virksomhed.

§ 33. Sekretariatsfunktionen for bygningsforbedringsudvalget varetages af kommunen.

Tilladelse til nedrivning og hjemmel til at sige nej

Når en bygning er omfattet af en bevarende byplanvedtægt, bevarende lokalplan, tinglyst bevaringsdeklaration eller udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdig, er den beskyttet mod nedrivning.

Kommunen har generelt kun 14 dage til at reagere, når man modtager en anmeldelse efter bygningsreglementet om nedrivning af et hus, hvilket også gælder for så vidt angår et bevaringsværdigt hus. Hvordan kan man i kommunerne håndtere disse korte frister? Hvad er hjemlen til at sige nej til en nedrivning? Og hvad indebærer det?

REGLERNE VED UDPEGNING I KOMMUNEPLANEN

En ejer af en bevaringsværdig bygning, som er udpeget i kommuneplanen, må ikke nedrive bygningen uden foregående offentlig bekendtgørelse, jf. bygningsfredningslovens § 18. Nedrivningsanmeldelsen skal bekendtgøres i 4-6 uger, så offentligheden har mulighed for at fremsætte indsigelser. Herefter træffer kommunen en afgørelse for eller imod nedrivning. Afgørelsen offentliggøres.

REGLERNE VED UDPEGNING I EN LOKALPLAN

Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en lokalplan, skal en ansøgning om tilladelse til nedrivning behandles efter lokalplanen. Lokalplanens bestemmelser om, at bevaringsværdige bygninger ikke må nedrives, skal, uanset om der er tale om en forholds- eller kompetencenorm, behandles som en ansøgning om dispensation. Det er op til kommunalbestyrelsen at vurdere, om en dispensation skal meddeles. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren efter planlovens § 49 forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten træder dog langt fra altid i kraft, da pligten kun påhviler kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Se mere om overtagelsespligten efter planlovens § 49 nedenfor.

Dispensation kan ikke meddeles, hvis det ansøgte er i strid med planens principper. En nedrivning vil i det tilfælde kræve en ændring af lokalplanen.

FORBUD MOD NEDRIVNING

Kommunen kan også selv nedlægge forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14. Denne beslutning skal foreligge senest 2 uger efter indsigelsesfristens udløb, hvilket kræver, at der allerede i høringsperioden tages stilling til, om kommunen evt. skal nedlægge et § 14-forbud mod nedrivningen eller ændringen af ejendommen.

Nedrivningsforbuddet gælder et år, som kommunen så kan bruge på at udarbejde en lokalplan, der sikrer bygningens bevaring. Dette er dog ikke nødvendigt, hvor bygningerne allerede er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller en byplanvedtægt.

Et forbud efter planlovens § 14 kan også nedlægges i tilfælde, hvor en bygning endnu ikke er udpeget som bevaringsværdig, men hvor kommunen i forbindelse med en ansøgning om nedrivningstilladelse vurderer, at en tilladelse til nedrivning må afvises som følge af bevaringshensyn.

HVORNÅR ER DER OVERTAGELSESPLIGT FOR KOMMUNEN?

Bestemmelsen i planlovens § 49 gælder for bevarende lokalplaner med et nedrivningsforbud (stk. 1) og for lokalplaner, der efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 20, forbyder større byggearbejder på eksisterende bebyggelse (stk. 3). Sådanne lokalplaner eller lokalplanbestemmelser vil i overensstemmelse med § 15, stk. 2, nr. 15 og 20, være udformet som kompetencenormer, hvorefter kommunen kan meddele tilladelse til hhv. nedrivning eller byggearbejder. En kommune kan meddele tilladelse (dispensation), hvis tilladelsen ikke er i strid med principperne i planen, jf. planlovens § 19. Det er således afgørende i forhold til overtagelseskravet, at kommunen har nægtet at meddele en sådan tilladelse. Fremsættelse af overtagelseskrav forudsætter, at der er ansøgt om tilladelse, og at der er meddelt afslag herpå, jf. MAD2009.2780OTK. Vedtagelse af lokalplanen kan derfor ikke i sig selv udløse krav om overtagelse.

Betingelser for overtagelse

Det er en forudsætning for overtagelsespligtens indtræden, at lokalplanen og nægtelse af tilladelse til nedrivning rammer en ejer særligt hårdt sammenlignet med tilsvarende ejendomme. Der skal således være opstået et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad sammenholdt med ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud (stk. 2). Efter praksis antages det, at det ikke alene er de umiddelbart tilstødende ejendomme, der kan sammenholdes med, men også andre ejendomme med en tilsvarende beliggenhed, jf. MAD1996.344V og KFE2007.193OTK.

R E T S P R A K S I S

MAD1996.344V: Venstre Landsret fandt, at en ejer ”under hensyn bl.a. til ejendommens karakter og beliggenhed - samt til de på ejendomme med tilsvarende beliggenhed (herunder især de omkringliggende ejendomme) tilladte bebyggelser og bebyggelsesprocenter - havde en retsbeskyttet forventning om at kunne bebygge ejendommen ved en såkaldt ’huludfyldning’ og med en bebyggelsesprocent, der væsentligt oversteg kommuneplanens.” Da en bevarende lokalplan og et efterfølgende afslag på nedrivning medførte, at disse forventninger ikke kunne realiseres, og der hermed var sket en væsentlig forringelse af ejendommens udnyttelsesmuligheder, fandt landsretten, at overtagelseskravet var berettiget. KFE2007.193OTK: Det fandtes bl.a., at ”på baggrund af kommuneplanens retningslinjer og intentionerne for delområdet og den praksis for godkendelse af byggeri i tilsvarende boligområder rundt om i Aarhus midtby [...] må kommissionen lægge til grund, at ejeren ved køb af ejendommen har haft en realistisk og berettiget forventning om at kunne nedrive huset og opføre et boligbyggeri på i hvert fald 3 etager på ejendommen, svarende til højden af den nærmeste ejendom i Falstergade og inden for den eksisterende bebyggelsesprocent på 108. [...] Da den nuværende ejendoms vedligeholdelsesstand er så ringe, at der må påregnes væsentlige udgifter til istandsættelse for at kunne udnytte ejendommen som hidtil, finder kommissionen det godtgjort, at den vedtagne lokalplan har medført så forringede udnyttelsesmuligheder for ejendommen, at der består et væsentligt misforhold mellem ejendommens aktuelle, mulige afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en tilsvarende beliggenhed, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Betingelserne for at forlange at kommunen overtager ejendomme er således opfyldt.” På baggrund af bl.a. kommuneplanens retningslinjer for det pågældende område, havde ejendomsejeren således haft en berettiget forventning om at kunne nedrive ejendommen og opføre et boligbyggeri svarende til højden på den nærmeste ejendom. Kravet om overtagelse som følge af et afslag på at meddele nedrivningstilladelse fandtes derfor berettiget.

Ifølge retspraksis er det ikke tilstrækkeligt til at kræve overtagelse, at det bedre kan betale sig at nedrive et hus frem for at renovere det. Det gælder navnlig i situationer, hvor der er tale om en ældre lokalplan, og hvor ejeren har haft mulighed for gennem vedligeholdelse at bevare en bygning i rimelig stand, jf. MAD2011.1046OTK.

R E T S P R A K S I S

MAD2011.1046OTK: Overtaksationskommissionen afviste overtagelsespligt for et forfaldent hus fra 1700-tallet beliggende i bymidten, fordi der ikke var fremlagt dokumentation for en urimelig merudgift ved renovering, og fordi ejendommen fortsat kunne bebygges andetsteds på grunden. KFE2000.291OTK: Overtagelsesbetingelserne fandtes heller ikke opfyldt ved kommunens afslag på nedrivning af en længe

med henblik på opførelse af en ny værkstedsbygning. Det fandtes således ikke dokumenteret, at nedrivningsforbuddet havde ændret afkastningsgraden for ejendommen, da det blev lagt til grund, at ejendommen kunne udnyttes som hidtil.

Der forudsættes årsagsforbindelse i den forstand, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad, jf. MAD2010.378OTK.

R E T S P R A K S I S

MAD2010.378OTK: I forbindelse med en bevarende lokalplan og et afslag fra kommunen på nedrivningstilladelse med henblik på anvendelse til boligformål medførte ikke overtagelsespligt, da lokalplanens nedrivningsbestemmelse ikke ansås at have medført en ændring af ejendommens afkastningsgrad, idet ejendommen hidtil havde været beliggende i landzone og i øvrigt var omfattet af vejbygge- og skovbyggelinje.

Det er hele ejendommen, og dermed ikke kun huset, der kan kræves overtaget. Det indebærer også, at forringelsen af afkastningsgraden må vurderes for ejendommen som helhed, jf. MAD2009.2840OTK.

R E T S P R A K S I S

MAD2009.2840OTK: Der var fra kommunen meddelt afslag på nedrivning af et større stuehus på en større landbrugsejendom. Overtaksationskommissionen afviste imidlertid ejerens begæring om overtagelse, da det var driften af hele og dermed den samlede landbrugsejendom, der skulle indgå i vurderingen af afkastningsgraden, og dermed ikke kun beregninger vedrørende stuehusets indtjening og/eller afkastningsgrad. Det indgik endvidere i vurderingen, at ejeren, der i 20 år havde været bekendt med lokalplanen, havde undladt at vedligeholde bygningen og dermed havde opnået besparelser, som måtte indgå ved vurderingen af de økonomiske konsekvenser.

Taksationskommissionens afgørelser om overtagelse kan ikke indbringes for Natur- og Miljøklagenævnet, jf. § 58. Indbringelse for domstolene forudsætter, at rekursadgangen til Overtaksationskommissionen er udnyttet.

H J E M M E L S G R U N D L A G

Bygningsfredningsloven

§ 17. En bygning er bevaringsværdig, jf. § 16, stk. 1, nr. 7, når den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 15.

§ 18. En bevaringsværdig bygning, jf. § 17, må ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Stk. 2. Kommunalbestyrelsen foretager inden udløbet af de efter byggelovgivningen gældende frister offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen med en frist på mindst 4 og højst 6 uger for fremsættelse af indsigelser m.v. Offentlig bekendtgørelse kan ske udelukkende digitalt.

Stk. 3. Samtidig med offentliggørelsen skal kommunalbestyrelsen underrette ejeren samt de i § 6, stk. 1 nævnte personer, foreninger m. fl., herunder om fristen for indsigelser m.v.

Stk. 4. Senest 2 uger efter fristens udløb meddeler kommunalbestyrelsen ejeren, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Nedlægger kommunalbestyrelsen ikke forbud, foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse af sin beslutning. Offentlig bekendtgørelse kan ske udelukkende digitalt.

Stk. 5. Bestemmelserne gælder ikke bygninger, der er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan, i en byplanvedtægt eller i et lokalplanforslag offentliggjort efter planlovens § 17.

Planloven

§ 49. Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Stk. 3. Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 20.



Litteratur

Bilag
