



# Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet



# Lokalplanlægning for bevaringsværdige miljøer i byer og på landet



# Indhold

**Forord 5**

**Indledning 6**

Sådan bruges vejledningen 8



## HVORFOR

**Bevaring betaler sig 13**



## HVORDAN

**Hvilke regler og love gælder? 27**

Kommuneplanen 28

Den bevarende lokalplan 33

Kompetencenormer 37

Bevaring af bebyggelsers og bygningers udseende 40

Ubebyggede arealer 42

Solenergianlæg 45

Landzonelokalplaner 46

Energioptimering af bevaringsværdige bygninger 48

Flexboligordningen 49

Støttemuligheder 50

Nedrivning og overtagelsespligt for kommunen 52

**Metoder til registrering og udpegning af bevaringsværdier 57**

SAVE 59

KIP 60

Landskabskaraktermetoden 60

Andre metoder 61



## HVEM

### Planprocessens parter 65

Borgerinddragelse undervejs i processen 65



## HVAD

### Bevaringsværdier 71

Bevaringsværdier i byerne 72

Historiske bykerner 73

Historiske havneområder 78

Industriområder 83

Byernes pladser og byrum 89

Historicistiske etagehuskvarterer 93

Stok- og blokbebyggelser 98

Villakvarterer 101

Rækkehusbebyggelser 106

Parcel- og typehuskvarterer 111

Bevaringsværdier på landet 113

Spredte bebyggelser i landskabet 114

Landsbyer 118

Stationsbyer 124

Sommerhusområder 129

Kystkultur 133

### Litteraturliste 138





Foto: Leif Tuxen

# Forord

Danmarks kulturarv er vigtig at værne om. Byerne og landskabet fortæller historien om landets udvikling gennem tiderne, binder nationen samme, giver stederne identitet og borgere et tilhørsforhold, samt tiltrækker turister fra hele verden.

Den fysiske planlægning er et vigtigt værktøj til at beskytte de værdier, der er værd at bevare. Den fysiske planlægning sætter rammer for, hvad der kan bygges hvor, og kan bruges til at bevare og forny på samme tid, så de bevaringsværdige elementer bidrager positivt til en ønsket udvikling.

Planloven stiller krav om, at kommunerne varetager de kulturhistoriske interesser både i byerne og på landet. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer, der sikrer de udpegede kulturmiljøer og en oversigt over bevaringsværdige bygninger, mens lokalplaner kan præcisere og uddybe, hvilke hensyn der gælder for de enkelte kulturmiljøer og bygninger.

Erhvervsstyrelsen har i samarbejde med Slots- og Kulturstyrelsen, Center for Bygningsbevaring og Realdania udarbejdet denne vejledning, som kan understøtte kommunerne i arbejdet med at bevare de kulturhistoriske værdier gennem lokalplanlægningen.

Vejledningen giver dels faktuel viden om de lovmæssige forhold omkring bevaring i kommuneplan og lokalplan, dels giver den eksempler på og inspiration til, hvordan planlægningen kan bruges og er blevet brugt af en række kommuner; det gælder f.eks. gode processer med borgerinddragelse og gode erfaringer fra konkrete lokalplaner. Til sidst giver vejledningen en oversigt over eksempler på bevaringsværdier samt beskrivelse af gevinsterne ved at bevare.

Det er håbet, at denne vejledning kan skabe et godt grundlag for en god dialog om bevaring af kulturarv og afvejning af interesser samt sikre vækst og udvikling af byer og landskaber i hele landet.

God læselyst





# Indledning

De danske landskaber, byer og bygninger er synlige vidnesbyrd om, hvordan Danmark har udviklet sig igennem historien. Landskabet er blevet kultiveret i takt med, at det er blevet udnyttet, og bærer spor efter århundreders landbrug, råstofudvinding og trafikale forbindelser. Nogle bygninger har stået i mange hundrede år, og de ældste bydannelser er over 1000 år gamle. De har alle kendetegn og kvaliteter, der fortæller om Danmarks eller lokalområdets særlige karakter og identitet. Kvaliteterne kan fastholdes og styrkes og samtidig bruges som udgangspunkt for en udvikling, der sker i respekt for det enkelte steds værdier. Men det kræver, at man får øjnene op for dem og ved, hvordan man kan håndtere dem. Det kan denne vejledning hjælpe med.

Landskabet bærer præg af Danmarks historie som landbrugsland. Spredt over landet ligger landsbyerne, tæt i de frugtbare egne på øerne og i Østjylland, mens de sandede og mindre frugtbare jorder i f.eks. Vestjylland præges af enkeltgårde og huse.

Landbefolkningen begyndte allerede fra jernalderen at samle sig i små landsbyer, men først fra omkring 1000-tallet fik landsbyerne en permanent placering. Beliggenheden og jordens beskaffenhed gav landsbyerne deres forskellige karakter. Landbrugsdriften var eksistensgrundlaget, og de andre funktioner, der siden kom til med landarbejderboliger, husmandssteder, skole og købmandsbutik, var afhængige af gårdenes drift. De fritliggende herregårde spredt i landskabet var også en del af landbrugskulturen tæt knyttet til landbrugsdrift og skovdrift, men også til den tidligere industrialisering i 1600- og 1700-tallet. Senere udgjorde landbruget grundlaget for andelsbevægelsens virksomheder med behandling og forædling af landbrugsprodukter.

De fleste købstæder findes langs kysterne. De var både handelspladser, hvis væsentligste opgave var at udskibe landbrugsprodukter og sikre import af varer, der ikke blev produceret i området, og produktionssteder hvor håndværkerne var samlet. De få middelalderlige købstæder inde i landet opstod ved vigtige transportveje og ved vejenes krydsninger med store vandløb, der i mange tilfælde kunne besejles med pramme. De kunne også opstå ved vigtige klostre, der var grundlagt tidligt i middelalderen.





Inde i landet opstod et net af stationsbyer fra slutningen af 1800-tallet. 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, og på strækningerne opstod de nye stationsbyer. De fleste af dem var en videreudvikling af eksisterende landsbyer ved eller i nærheden af banelinjen.

Jernbanen er et udtryk for den industrialisering, der tog fart fra midten af 1800-tallet, og som betød, at flere mennesker kom til at bo i byerne end på landet, og at byerne blev radikalt ændret. I de større byer blev bygningerne både flere og højere end tidligere, og tendensen til funktionsopdelte kvarterer blev tydeligere især efter 1900. Uden for de gamle bykerner blev der anlagt både nye boligområder og industrikvarterer.

Fra 1960'erne fik institutionsbyggeriet et nyt omfang i forbindelse med velfærdssamfundets gennembrud. Den udvikling prægede især byerne, og både gamle købstæder og nye stationsbyer oplevede at være kommunecenter efter kommunalreformen i 1970. De offentlige funktioner er efter den seneste kommunalreform i 2007 blevet samlet i færre byer som følge af den store reduktion i antallet af kommuner.

Også på landet skete store forandringer, efterhånden som landbruget blev effektiviseret med brugen af maskiner især fra omkring 1970. Landbrugsbedrifterne blev færre og større. Mange boliger i landdistrikterne, som har været knyttet til landbruget, står i dag tomme eller bliver brugt af beboere, der er knyttet til arbejdsmarkedet i byerne.

Denne udvikling har sat sig mange fysiske spor. Strukturer og enkeltelementer i både byer og landskab kan føres langt tilbage i tiden, og de er en del af fortællingen om Danmark og det lokale sted, hvor bygningen, pladsen eller vejforløbet findes. Planlægning kan sikre sporene af denne historie som enkeltdele eller samlede miljøer. Planlægningen kan være med til at formidle værdien af at bevare kulturhistorien på landet og i byerne. Og planlægningen kan bringe de historiske bygninger og miljøer videre i nutiden ved at forme stedets udviklingsmuligheder med respekt for dets kvaliteter.

Nedlagt station i  
Fodby



## Sådan bruges vejledningen

Vejledningen er udarbejdet af Erhvervsstyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen i samarbejde med Center for Bygningsbevaring og med Realdania som bidragsyder og sarringspartner. Den er udarbejdet som støtte til kommunerne i deres arbejde med at sikre bevaringsværdier gennem den fysiske planlægning. Vejledningen giver dels faktuel viden om de lovmæssige forhold omkring bevaring i kommuneplan og lokalplan, dels giver den eksempler på og inspiration til, hvordan planlægningen kan bruges og er blevet brugt af en række kommuner; det gælder f.eks. gode processer med borgerinddragelse og gode erfaringer fra konkrete lokalplaner. Desuden giver vejledningen en oversigt over eksempler på bevaringsværdier, der typisk kan genfindes i forskellige områder – i by og på land – og fra forskellige epoker. Hver egn har sine spor og karakteristika, så oversigten er på ingen måde udtømmende, men tjener alene som inspiration og eksempler. Vejledningen giver også en kortfattet beskrivelse af de tre metoder, der typisk anvendes af kommunerne til at registrere og udpege de bevaringsværdier, der kan sikres i planlægningen.

Vejledningen er tænkt som et opslagsværk, og der kan derfor være overlap i kapitlerne. Det er tilstræbt at gøre stoffet overskueligt både i indhold og omfang – mere uddybende viden kan man finde via links og henvisninger i vejledningen, både undervejs i de enkelte kapitler og til sidst i de afsluttende kapitler med litteraturhenvisninger og bilag.

Vejledningen er overordnet bygget op omkring fire hoveddele:

1. Hvorfor: Argumenter for, hvorfor det er en god idé at arbejde med kulturarv og bevaring.
2. Hvordan: Håndtering af bevaring i planlægningen – lovgivning og hvilke metoder kan anvendes til at identificere og udpege bevaringsværdier.
3. Hvem: Planprocessens parter – borgerinddragelse og gode eksempler.
4. Hvad: Eksempler på bevaringsværdier – hvad består de af



Århus godsbane  
Foto: Eske Møller

### **Del 1: Hvorfor**

Her er gode argumenter for, hvorfor det kan betale sig at arbejde med bevaringsværdier i planlægningen. Argumenterne kan bruges i dialog med både politikere, borgere og erhvervsliv. Det handler bl.a. om at fortælle, at bevaring kan skabe muligheder og ikke kun begrænsninger, og at planlægning med bevaringssigte kan medvirke til udvikling og ikke fastfrysning.

### **Del 2: Hvordan**

Her gennemgås planlovgivningens krav til og muligheder for at sikre bevaringsværdier. Relevante tilstødende lovområder nævnes også. Det er f.eks. bygningsreglementets regler om energioptimering af bevaringsværdige bygninger og bygningsfredningslovens forhold til planlægningen. Her beskrives også de tre metoder SAVE, KIP og Landskabskaraktermetoden (LKM).

### **Del 3: Hvem**

Her beskrives en række gode erfaringer med borgerinddragelse og planprocesser. Her er også idéer til, hvilke lokale samarbejdspartnere, der med fordel kan inddrages i arbejdet med bevaringsværdier, f.eks. museerne.

### **Del 4: Hvad**

Her beskrives en lang række eksempler på forskellige typer af bevaringsværdier på landet og i de forskellige bytyper og miljøer som landsbyer, stationsbyer, historiske bykerner, villakvarterer og forstædernes rækkehusbebyggelser. Opdelingen i kategorier er forenklet, så det er lettere at bruge vejledningen, men i praksis omfatter et lokalplanområde ofte flere kategorier på én gang. Alle kategorier, bortset fra forstædernes parcel- og typehuskvarterer, er ledsaget af eksempler på en bevarende lokalplan. Erhvervsstyrelsen har ikke foretaget en gennemgang af lokalplanbestemmelsernes lovlighed, og eksemplerne kan derfor alene ses som inspiration.

I Slots- og Kulturstyrelsens Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling [link: <https://slks.dk/kommuner-plan-arkitektur/lokalplaner-og-kulturarv/eksempler-paa-lokalplaner/>] findes flere eksempler på lokalplaner med bevarende sigte. Her er beskrivelser af bevaringsværdier og udviklingsmuligheder samt links til 26 eksisterende lokalplaner, der tilsammen dækker en bred vifte af områdetyper, bevaringssituationer og måder at lave lokalplaner på







KEDELBYGGINEN

Foto: Steffen Stamp



Hvorfor



# Bevaring betaler sig

Kulturarven i byer, bygninger og kulturlandskab er synlige vidnesbyrd om de rødder og den fortid, et sted og dets mennesker er rundet af. Kulturarv er dermed et vigtigt element i at skabe en identitet – uanset om det gælder for en nation, et lokalområde eller for et individ. En række undersøgelser peger på, at kulturarv og bevaringsværdige bygninger og miljøer også på mere konkret og målbar vis har en positiv effekt f.eks. i forhold til erhverv, turisme og huspriser.

Derfor er det en god idé at værne om kulturarven – og som minimum undersøge og underbygge det nøje, hvis den antastes eller fjernes. Hvis de synlige spor først er forsvundet, er de væk for altid og kan ikke genskabes. Det handler om at skabe et overblik, så man kan bevare det værdifulde, fjerne det ringeste og evt. tilføje noget nyt, der respekterer det bedste af det eksisterende. På den måde kan et sted påvirke en omdannelsesproces i lige så høj grad og udstrækning, som en omdannelsesproces kan påvirke et sted.

Hvis man kender sine bevaringsværdier, kan de bringes i spil og indgå i en kommunes strategiske arbejde for både at fastholde eksisterende borgere og tiltrække nye beboere, virksomheder og turister. Bevaring behøver således ikke ske på bekostning af udvikling; tværtimod kan en hensigtsmæssig og strategisk planlægning være en forudsætning for også en økonomisk værdiforøgelse, hvis planlægningen bidrager til udviklingen på en måde, der tager hensyn til bevaringsværdierne.

## Kulturarv giver identitetsfølelse og historisk bevidsthed

Bevaringsværdige bygninger og miljøer har en iboende værdi som nationale og lokale identitets- og kulturbærere og medvirker til at skabe forståelse af identitet og ophav. Det er netop den egenskab, der udnyttes i krig eller terrorhandlinger, hvor et lands eller et folks kulturarv ødelægges helt bevidst. Kulturarven er med til at forme et sted og dets borgere og besøgende, fordi den er et fysisk vidnesbyrd om historie og identitet.

Publikationen *Kulturarv – en værdifuld ressource for kommunernes udvikling* påviser, at bygningsarven spiller en stor rolle i mange menneskers valg af bosted og i forhold til mange virksomheders valg af lokalitet. Nogle virksomheder ser det som en ekstra gevinst, at stedet i sig selv tilfører virksomheden identitet og brandingværdi, f.eks. når man indretter sig i eksisterende industribygninger.

## Bevaring kan give økonomisk vækst

Rapporten *Værdien af bygningsarven* fastslår, at bygningsarven har en stor økonomisk værdi, som medfører udvikling og økonomisk vækst. Baseret på statistiske data dokumenteres det i rapporten, at bevaringsværdige huse spiller en positiv økonomisk rolle. Det gælder både målt på husenes direkte værdi i form af højere ejendomspriser og den afledte værdi i form af øgede indtægter fra turisme og flere ansatte. Lokalplanen kan juridisk bidrage til at sikre de bevaringsværdige bygninger og miljøer og er dermed med til at skabe økonomisk vækst.

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 almindelige huse, dvs. huse uden nævneværdige 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, hæve niveauet for de bygninger, der ikke i sig selv er bevaringsværdige.

Rapporten viser også, at kulturarv og bevaringsværdige byer og bygninger tiltrækker turister, både danske og udenlandske. På baggrund af studier i Ribe vurderes det, at



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.

2/3 af byens besøgende kommer pga. den synlige kulturarv i byens historiske gader og bygninger, og at bygningskulturen giver 136 flere ansatte i Ribe og en ekstra årlig omsætning for Ribes erhvervsliv på 92 mio. kr.

### Bevaring er bæredygtigt

Det gælder for mange ældre bygninger, at de skal istandsættes og indrettes efter mere moderne krav om funktion og komfort for at overleve; måske kræver de også en helt ny funktion. Det er de fleste af dem robuste nok til at kunne, uden at det går ud over de bærende bevaringsværdier. Der kan indrettes nye funktioner i eksisterende rammer, hvor bevaringsværdierne er med til at skabe et helt særligt projekt, der tager udgangspunkt i netop dette steds og denne bygnings værdier. Der kan ofte energiforbedres enkelt og med omtanke, så der opnås et rimeligt energiforbrug under hensyntagen til bevaringsværdierne – er det f.eks. gadefacaden, der udgør den bærende bevaringsværdi, kan der måske foretages energimæssige indgreb på bagsiden.

Omkring 1960 holdt en lang række nye produktionsformer og materialer deres indtog i byggeriet, og det er ikke dem alle, der er lige holdbare. Bevaringsværdige bygninger, der er opført før 1960, er til gengæld opført i traditionelle byggematerialer og bygningskonstruktioner. Erfaringen viser, at bygningerne kan holde i lang tid, hvis de bliver vedligeholdet løbende og på en måde, der respekterer materialer og teknikker. Tømmer, teglsten og vinduer af kernetræ kan holde i mere end 400 år. Det er dermed et miljørigtigt valg at blive ved med at bruge de bevaringsværdige bygninger evt. med nye funktioner.

Hvis en ældre bygning på 100 år, som er opført af traditionelle byggematerialer, rives ned for at give plads til et nybygget lavenergihus, vil nedrivningen og bortskaffelsen af det gamle hus plus opførelsen af det nye hus med nye materialer, transport og selve byggeaktiviteten belaste miljøet med forbrug af energi og råstoffer og udledning af CO<sub>2</sub>. Selv om det nye hus efter opførelsen bruger meget lidt energi til opvarmning og drift, formentlig langt mindre end det gamle hus, så har beregninger vist, at der typisk vil gå 100 år, før den samlede klimabelastning fra det gamle hus er større end fra det nye lavenergihus.





Pas godt på de oprindelige vinduer. Med den rigtige behandling kan de istandsættes, så de kan spare mindst lige så meget på varmen som tilsvarende, nye lavenergivinduer af træ, plast eller aluminium.

Der er dokumentation for, at originale sprossevinduer af kernetræ, 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 end tilsvarende sprossevinduer af træ, plastik eller aluminium med udvendige lavenergiruder.

### **Bevaringsværdige bygninger har æstetiske værdier**

De traditionelle materialer er ikke blot kendetegnet ved deres holdbarhed, men også ved deres udseende. Der opstår f.eks. lysspil i gamle ruder af cylinderglas, kronglas eller trukket glas frem for nye, plane ruder, og en kalket overflade opfattes mere levende end en malet overflade, fordi kalken indeholder krystaller, der reflekterer lyset. Ældre huse bærer præg af tidens gang og ændringer fra den tid, der er gået, og de mennesker, der har haft deres gang der. Buler og sætninger, slid og ælde kan have store kvaliteter ikke blot som historiefortællere, men også med deres materialekarakter, stoflighed og overflader, især fordi traditionelle materialer typisk patinerer flot.

### **Planlægning som et redskab til at bevare**

Hvor de ca. 9.000 fredede bygninger er statens ansvar, sorterer de bevaringsværdige bygninger og miljøer under kommunerne. Det anslås, at der er 300–400.000 bevaringsværdige bygninger, så det er et ansvar, der har meget synlige konsekvenser.

Forskellen på fredede og bevaringsværdige bygninger er, at fredede bygninger skal have national betydning og indeholde både ydre og indvendige fredningsværdier. Bevaringsværdige bygninger har især regional og lokal betydning, og en udpegning som bevaringsværdig bygning omhandler alene bygningens ydre. Det kan være på grund af særlige kvaliteter ved den enkelte bygning, men oftest vil de bevaringsværdige bygninger først og fremmest være elementer i en bevaringsværdig helhed som f.eks. et torv, en gade eller en landsby. Derfor knytter håndteringen af de bevaringsværdige bygninger og miljøer sig naturligt til den kommunale planlægning.

En bygning er bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er udpeget som sådan i kommuneplanen eller omfattet af et nedrivningsforbud i en lokalplan eller byplanvedtægt, jf. bygningsfredningsloven § 17, stk. 1. Det indebærer dog alene, at bygningen ikke må nedrives, medmindre en nedrivningstilladelse har været offentligt bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Disse regler fremgår af bygningsfredningslovens kapitel 5 (§ 17–18).

Hvis kommunen derfor ønsker, at der skal gælde yderligere regler for en eller flere bevaringsværdige bygninger, f.eks. om bygningernes ydre fremtræden, bør der udarbejdes en lokalplan. En lokalplan er bindende for ejerne, mens kommuneplanen alene er bindende for kommunen.

### **Planlægningen kan omfatte både bevaring og udvikling**

Planlægning med et bevaringssigte handler typisk *ikke* om at fastfryse, men om at anvise en *udvikling* på en sådan måde, at bygnings- og landskabskulturarven kan sikres for nutiden og fremtiden. Dvs. at planlægningen kan håndtere både udvikling og bevaring. Planlægningen er dermed ikke tilbageskuende, men tværtimod fremadskuende.

Gennem planlægningen er det muligt at opstille kriterier for, hvordan bevaringsværdierne kan sikres og samtidig tage hensyn til ønsker om fornyelse og udvikling. Lokalplanlægningen kan f.eks. sikre bevaring af funktionstømte bygninger ved at tillade en ny anvendelse og samtidig stille krav til indpasning af nybyggeri. Derved kan lokalplanen blive selve forudsætningen for udvikling og vækst, og i det lys kan en bevarende lokalplan sidestilles med en udviklingsplan. En strategisk planlægningsindsats for at sikre den lokale kulturarv og de bevaringsværdige miljøer er derfor et redskab, der kan bruges som løftestang til at brande en kommune og tiltrække borgere, turister og erhvervsliv.

### **Planlægningen kan omfatte både enkelte bygninger og hele miljøer**

En lokalplan med et bevaringssigte er et godt redskab til at sikre samlede bevaringsværdige miljøer. Hvor en bygningsfredning typisk retter sig mod den enkelte ejendom, giver planlægningen mulighed for at være helhedsorienteret. En lokalplan kan detaljeret regulere bevaringsværdige bygninger og elementer og derigennem bidrage til at bevare



De gulkalkede facader og stråtage med kragetræer eller sirligt lagte tegltage karakteriserer den arkitektoniske helhed i dette vue ud over Dragør.

deres særlige karakter samtidig med, at den struktur, de indgår i (vejforløb, pladser, grønne og blå træk), kan reguleres, så den understøtter det samlede bevaringsværdige miljø. Et bevaringsværdigt miljø, dvs. et miljø med arkitektoniske kvaliteter og høj grad af historisk autenticitet, kan løfte de dele, der ikke i sig selv er bevaringsværdige. En lokalplan kan f.eks. regulere miljøet og tage hånd om indpasning af nybyggeri i modsætning til fredningsinstrumentet, der 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 lokalplanen.

## Lokalplaner og bygningsfredning kan supplere hinanden

### HELHEDER OG FREDNINGSOPHÆVELSER

Lokalplaner er et godt redskab til at håndtere og sikre bevaringsværdierne for bygninger, der tidligere har været fredet, men hvor fredningen er blevet ophævet. Det gælder f.eks. de fredningsophævelser, der er gennemført som følge af fredningsmyndighedernes fredningsgennemgang 2010–16. En del af de fredninger, der er blevet ophævet, er tidligere såkaldte B-fredninger, der primært havde fokus på det udvendige. Fra 1980 overgik disse bygninger til en beskyttelse svarende til fredning i klasse A, der også omfatter en bygningsinteriør. Det betyder, at B-fredede bygninger, der alene var fredet på grund af facaden, fuldt lovligt kan være ombygget adskillige gange indvendigt eller på bagsiden af husene i perioden frem til 1980. Disse bygninger kan derfor fortsat have høje udvendige bevaringsværdier og dermed have stor betydning for det samlede miljø. Til gengæld har bygningerne indvendigt ikke længere tilstrækkelig værdi til at opretholde en fredning.

Hensigten var, at sådanne bygninger fremover skulle reguleres via den dengang nye planlov, der indeholdt muligheden for lokalplaner med bevarende sigte, men dette skete dog ikke i forbindelse med lovændringen dengang. Det sker derimod i forbindelse med den nævnte landsdækkende fredningsgennemgang, hvor en del af disse bygninger får ophævet deres fredning.

I takt med, at fredningsinstrumentet ikke længere beskytter de bygninger, hvor fredningen ophæves, kan planlægningen i form af lokalplaner sikre, at de ydre bevaringsværdier fastholdes og styrkes, fordi disse har betydning ikke blot for den enkelte bygning,

Husrækken i Køge er et eksempel på en bevaringsværdig helhed







Temalokalplan for de spredt beliggende klitgårde har været med til at sikre gårdenes bevaringsværdier, som her Marie Fjords Gård. Foto: Leif Tuxen

men også i den lokale sammenhæng. På den måde indgår planlægning og fredning i et samspil om at bevare både et samlet miljø og enkelte bygninger.

### Lokalplaner kan sikre bevaringsværdier i større områder

#### TEMALOKALPLANER

I kommuner med meget få udpegede bevaringsværdige bygninger, eller hvor de ligger spredt, kan lokalplaninstrumentet også benyttes. Det virker umiddelbart uhensigtsmæssigt at udarbejde en lokalplan for hver enkelt bygning, men i stedet kan kommunen vælge at udarbejde en temalokalplan.

En temalokalplan regulerer, som navnet angiver, et enkelt tema, ofte skilte og facader. Den er bindende for den enkelte grundejer og har samme retsvirkning og procedure som en almindelig lokalplan. En temalokalplan kan indeholde bestemmelser for kommunens bevaringsværdige bygninger, f.eks. at bygningerne ikke må ombygges eller ændres i det ydre uden kommunens godkendelse. Det kan f.eks. gælde tag- eller vinduesudskiftninger, der ellers ikke kræver byggetilladelse. Hvis det står i en lokalplan, er ejerne forpligtet til at melde evt. ombygninger til kommunens byggesagsbehandlere, uanset at de ellers ikke skulle. En temalokalplan kan endvidere beskytte en særlig type af bygninger, der ligger spredt i kommunen og dermed ikke er klart afgrænset i et lokalplanområde som f.eks. de vestjyske klitgårde.

Grundlaget for en bevarende lokalplan er en nærmere kortlægning af bevaringsværdierne i det pågældende område. Et godt forarbejde, hvor man har fået overblik over bevaringsværdierne og efterfølgende peget på de bærende bevaringsværdier, gør det muligt at forme en lokalplan så præcist, at bevaringsværdierne så vidt muligt kan opretholdes i en fremtidig udviklingsproces. Man kan gå langt ned i detaljen af hensyn til en efterfølgende byggesagsbehandling, og det er vigtigt at formulere så præcise lo-



De karakteristiske klitgårde i Vestjylland er et eksempel på tematisk bevaringsplanlægning. Viden om bevaringsværdier kan kvalificere både planlægning og byggesagsbehandling.



kalplanbestemmelser, at der ikke er tvivl om, hvad formålet og dermed bevaringssigtet med lokalplanen er.

Det er muligt at stille krav om konkrete materialer og produkter, der kan være med til at fastholde en særlig karakter (maling, kalk, tjære m.m.). Det vil dog bero på en prøvelse hos Planklagenævnet, 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.

Overblikket over bevaringsværdier kan også være vigtigt i forbindelse med planlægning for miljø- og klimatilpasningstiltag i et historisk byområde. Byens udviklingshistorie kan betyde, at der kan være forureninger fra tidligere erhverv, eller der kan være støjproblemer fra trafikken i den tættere del af byen. I forhold til klimatilpasning kan der i den historiske 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. En udpegning af bevaringsværdier kan sikre, at de historiske bygninger og strukturer ikke antastes, når klimasikring af byrum og bygninger skal håndteres i såvel planlægning som byggesagsbehandling.

### **Planlægning med et bevaringssigte**

Der findes ikke nogen egentlig definition på, hvad en bevarende lokalplan er. Den betragtes i denne vejledning som en plan, hvor hensynet til bevaring af bygninger eller miljøer spiller en væsentlig rolle og knytter sig til planlovens formålsparagraf. En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at sikre og fremme bevaringen og udviklingen af værdifulde bebyggelser, bymiljøer og kulturmiljøer.

### Planlovens formålsparagraf

Loven skal sikre en sammenhængende planlægning, der forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen, medvirker til at værne om landets natur og miljø og skaber gode rammer for vækst og udvikling i hele landet, så samfundsudviklingen kan ske på et bæredygtigt grundlag med respekt for menneskets livsvilkår, bevarelse af dyre- og planteliv og øget økonomisk velstand.

Stk. 2. Loven tilsigter særligt:

1. at der ud fra en planmæssig og samfundsøkonomisk helhedsvurdering sker en hensigtsmæssig udvikling i hele landet og i de enkelte kommuner og lokalsamfund
2. **at der skabes og bevares værdifulde bebyggelser, bymiljøer og landskaber,**
3. at skabe gode rammer for erhvervsudvikling og vækst,
4. at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig naturværdi og landskabelig værdi,
5. at biodiversiteten understøttes, og at forurening af luft, vand og jord samt støjulemper forebygges,
6. **at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet, og**
7. at alsidighed i boligsammensætningen fremmes gennem mulighed for planlægning for almene boliger i byerne.

### En bevarende lokalplans muligheder

Af hensyn til den kommunale administration og de omfattede borgere er det vigtigt at udforme lokalplanbestemmelserne (og evt. supplerende vejledningstekst) så præcist, at der ikke er tvivl om, hvad hensigten og formålet med lokalplanen er. Lokalplanen kan f.eks. stille krav til bygningers udformning (og evt. tilladte materialer og produkter), størrelser og placeringer, nye veje, stier og anlæg samt beplantning. Ved i lokalplanen også at stille præcise krav til f.eks. udformning og indpasning af nybyggeri, vil det samtidig være muligt at tage hånd om udviklingen uden at kompromittere bevaringsværdierne. Det gælder f.eks. ved omdannelse og nyudvikling af en funktionstømt havn, hvor karakteren af de stedsspecifikke træk kan fastholdes ved at genbruge tidligere silo- og fabriksbygninger og bevare belægninger med jernbanesveller. Eller det kan være ved omdannelse af et byområde, hvor dele af områdets bebyggelser eller strukturer besidder bevaringsværdier.

En præcis redegørelsesdel om miljøets særlige karakter medvirker til at skabe klarhed for borgere og den kommunale administration over, hvad de særlige bevaringsværdier består af.

I en bevarende lokalplan er der mulighed for at kræve, at kommunalbestyrelsen skal godkende nedrivning, ombygning og andre ændringer af bebyggelser jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17 og nr. 22. Det gælder også for ændringer, som ikke kræver en byggetilladelse. Denne lovhjemmel giver nogle særlige muligheder for at holde fast i bevaringsværdierne, fordi forvaltningen bliver gjort opmærksom på ønskede bygningsændringer og dermed har mulighed for at reagere, hvis ændringerne fjerner eller forringer bevaringsværdierne.

En bevarende lokalplan kan også benyttes til at forhindre opsætning af nye elementer, som kan skæmme bevaringsværdierne, ved at indeholde bestemmelser, som forhindrer



opsætning af f.eks. solcellepaneler på synlige tagflader og /eller sætter 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 også ske uafhængigt af konkrete sager som led i kommunens almindelige planlægning og sikring af kommunens kulturhistoriske, landskabelige og arkitektoniske bevaringsværdier, f.eks. i forbindelse med udarbejdelse af en kommunal arkitekturpolitik. Eller der kan udarbejdes en temalokalplan, der f.eks. beskriver, at bevaringsværdige bygninger ikke må ombygges eller ændres, medmindre kommunalbestyrelsen har givet en konkret tilladelse.

En bevarende lokalplan kan omfatte både landskabstræk, bebyggede områder og enkelte ejendomme, beplantning og belægning samt et specifikt tema, f.eks. skiltning eller tematiske bygninger som klitgårde, bornholmske røgerier, tanghuse på Læsø og præstegårde. Jf. planlovens § 15 kan en lokalplan f.eks. omfatte:

- Bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område.
- Udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer.
- Vej- og stiforhold.
- Bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.
- Forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse.

- Bebyggelsers beliggenhed på grundene.
- Bebyggelsers omfang og udformning.
- Anvendelse af de enkelte bygninger.
- Ejendommens størrelse og afgrænsning.
- Områdets anvendelse.
- Hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt.

I denne vejledning anvendes betegnelsen 'bevaringsværdige miljøer' om et område med bevaringsværdier. Det kan ikke nødvendigvis sidestilles med begrebet 'kulturmiljø' jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 15. I planlovens forstand behandles et kulturmiljø i kommuneplanens retningslinjer og er bevaringsværdigt, mens et bevaringsværdigt miljø ikke nødvendigvis er udpeget som kulturmiljø.







Foto: Jørgen Jørgensen





Foto: Steffen Stamp

# Hvordan





## Hvilke regler og love gælder?

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 ud over 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 hvad der skal prioriteres som bevaringsværdier. Det beslutter kommunalbestyrelsen i den enkelte kommune.

Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for sikring af de udpegede kulturmiljøer og en oversigt over bevaringsværdige bygninger. Lokalplaner kan detaljere og uddybe, hvilke hensyn der gælder for de enkelte kulturmiljøer og bygninger. En lokalplan er bindende for den enkelte grundejer, mens kommuneplanen alene er bindende for kommunalbestyrelsen og den kommunale administration.

Bestemmelser i lokalplaner er blandt de væsentligste redskaber for kommunalbestyrelsen til at sikre de fysiske kvaliteter, dvs. arkitektoniske og kulturhistoriske elementer og sammenhænge.

I det følgende gennemgås de væsentligste regler om planlægning for bevaringsværdige bygninger og bebyggede miljøer. Inden for lokalplanlægningen er fokus rettet mod den bevarende lokalplan.

Med hensyn til håndhævelse henvises til 'Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven'.



»Med lov skal man land bygge« – lovgivningen giver mulighed for sikre bygnings- og kulturarven.



Kulturhistoriske bevaringsværdier skal udpeges i kommuneplanen.

## Kommuneplanen

En kommuneplan skal efter planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 15, indeholde retningslinjer, der sikrer de kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige 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. Der er metodefrihed, så kommunerne kan selv vælge, hvordan de udpegede bevaringsværdige bygninger skal fremgå af kommuneplanen. De kan være indtegnet konkret på kort, være nævnt på en liste, eller kommunen kan henvise til, hvilken bevaringsværdi der giver en udpegning som bevaringsværdig f.eks. SAVE-værdierne 1–4. Bevaringsværdierne kan findes i FBB-databasen (Fredede og Bevaringsværdige Bygninger).

Kortlægningen af en kommunes bevaringsværdige bygninger kan ske i forbindelse med en SAVE-registrering (f.eks. som en opdatering af eller et supplement til et kommuneatlas) 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 og erhvervsliv. 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. inddrages. Det lokale kulturhistoriske museum spiller i denne sammenhæng en vigtig rolle. Her findes stor faglig viden og ofte gode erfaringer med formidlingstiltag. Et tæt samarbejde mellem kommunen og museet kan derfor være af stor betydning, ikke kun i forbindelse med udarbejdelsen af en konkret plan, men også i den mere generelle kortlægning og identificering af kommunens

Bevaringsværdige landsbyer udgør ofte et samlet kulturmiljø.



bevaringsværdier. Af museumslovens § 23, stk. 2 fremgår, at planmyndighederne skal inddrage statslige eller statsanerkendte kulturhistoriske museer, når der skal udarbejdes kommuneplan eller lokalplan, der berører bevaringsværdier.

I forbindelse med den tilbagevendende revision af kommuneplanen er det 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 beboere og ejere om den lokale bevaring.

Slots- og Kulturstyrelsen har etableret en database for fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB), der indeholder de oplysninger om fredede og bevaringsværdige bygninger, som kommunerne har indberettet til databasen. Databasen er et tilbud til kommunerne, og der er ikke indberetningspligt. FBB kan være et centralt instrument i kommunerne, hvis de anvender SAVE-metoden. FBB kan således bruges både i forbindelse med det forberedende arbejde i en enkeltbyggningsregistrering ved at indhente BBR-oplysninger om de bygninger, der skal registreres, og ved den efterfølgende indberetning af registreringen og værdisætningen. For hver bygning, der skal registreres, dannes et skema, hvor BBR-info automatisk genereres, og de forskellige spørgsmål, man skal tage stilling til i sin registrering og vurdering, fremgår. Også baggrundsmateriale til brug for udarbejdelse af bebygget struktur kan findes i FBB. Det giver en god vejledning for registratorerne og sikrer en systematisk gennemgang af de forskellige parametre. Desuden ligger der i FBB kort for den enkelte bygning og dens umiddelbare omgivelser (læs mere om SAVE-metoden på side 59).

### **Kommuneplanens retningslinjer**

Kommunalbestyrelsen skal, i overensstemmelse med planlovens § 11a, stk. 1, udarbejde retningslinjer for sikring af de kulturhistoriske bevaringsværdier i kommunen, herunder



for beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier bl.a. bevaringsværdige bygninger.

De kulturhistoriske bevaringsværdier knytter sig til sporene efter menneskers virksomhed i det åbne land og byerne gennem tiden. 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 f.eks. afspejle et udviklingsforløb, et tema, en bestemt epoke og/eller en landsbytype. De kulturhistoriske bevaringsværdier har således ofte stor formidlingsværdi og stor betydning for vores kulturforståelse. Et kulturmiljø er ikke nødvendigvis det samme som en bevaringsværdig helhed. Men det *kan* godt være det.

Kommuneplanens retningslinjer for varetagelsen af de kulturhistoriske bevaringsværdier omfatter ikke blot enkeltstående kulturarvselementer som fortidsminder, fredede og bevaringsværdige bygninger og anlæg, herunder kirker og kirkegårde, men også samlede miljøer som en herregård med dens bygninger og jordtilliggende, park og naturområder, en jernbanestrækning med stationsbygninger eller et havne- og industriområde samt linjeformede anlæg som sten- og jorddiger, alléer og levende hegn.

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 og øvrige bevaringsværdier kan KIP-metoden anvendes (KIP står for Kulturhistorien I Planlægningen). Til kortlægning af by- og bygningsbevaringsinteresserne har mange kommuner allerede udarbejdet et kommuneatlas efter SAVE-systemet. For en uddybning af metoderne – se side 56.

Inspiration til planlægning for kulturmiljøer kan hentes i publikationen *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 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.

Slots- og 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 bygherrer 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 § 18, stk. 1, men det kan være hensigtsmæssigt at gøre opmærksom på).



- Ved om- og tilbygninger på de udpegede bevaringsværdige bygninger 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 e.l.).

### Hjemmelsgrundlag: Planloven

§ 11 a. Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for, stk.1. nr. 15 sikring af kulturhistoriske bevaringsværdier, herunder beliggenheden af værdifulde kulturmiljøer og andre væsentlige kulturhistoriske bevaringsværdier. Rammer for indholdet af lokalplaner fastsættes efter § 11 b for de enkelte dele af kommunen med hensyn til stk. 1, nr. 3 bebyggelsesforhold, herunder rammer for bevaring af bebyggelser eller bymiljøer,

### Kommuneplanens rammebestemmelser

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger, bymiljøer eller kulturmiljøer 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.

### 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



En sammenhængende bebyggelse, hvor enkeltstående bygningsmæssige ændringer af facaderne let kan forringe den fine helhed af tidstypisk købstadsbebyggelse.

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. Dette indebærer, at hvis der udarbejdes en temalokalplan, som udelukkende indeholder bevaringshensyn f.eks. omkring vinduer og tagmateriale, kan kommuneplanens rammer om bygningshøjde og bebyggelsesprocent ikke længere håndhæves via forbud efter § 12, stk. 3. Tema-lokalplaner kan være en hensigtsmæssig måde, at sikre bevaringsværdige områder, navnlig de steder hvor der allerede er en lokalplan. Alternativt kan rammens bestemmelser indskrives i temalokalplanen, for de ejendommen der ikke er lokalplanlagte.

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, stk. 2.

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.

Den disposition, der forbydes ved et § 14-forbud, skal kunne opretholdes som forbudt ved en senere lokalplan. Det vil sige, at betingelserne for at indføre en lokalplanbestem-



Et § 14-forbud kan f.eks. omfatte forbud mod udskiftning af vinduer eller mod beplantning af konkrete arealer.



melse om forholdet skal være opfyldt, herunder kravet om en planlægningsmæssig begrundelse.

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. Det kan være meget relevant, 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*.

## Den bevarende lokalplan

Af planlovens § 15, stk. 2, nr. 17, 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: forholdsnormer og kompetencenormer.

Den ene måde bygger på, at man i lokalplanen fastsætter såkaldte 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, vinduesopsprosninger eller facadefarver. 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 såkaldte kompetencenormer, dvs. bestemmelser hvor ændringer skal godkendes af kommunalbestyrelsen. På den måde er der som udgangspunkt ikke noget, der i forhold til bevaringsværdierne 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. Læs mere om kompetencenormer på s. 37.



Kommunalbestyrelsen kan vælge at fastlægge præcise bestemmelser i en lokalplan (forholdsnormer). Eller den kan fastlægge kompetencenormer, som suppleres med beskrivelse af, hvad der ønskes bevaret, og hvordan.



Mange kommuner anvender stilblade og vejledninger som støtte til grundejerne i et område med bevaringsværdige bygninger. Stilbladene, der fortrinsvis anvendes i tilknytning til bevarende lokalplaner, indeholder en beskrivelse af de karakteristiske træk ved området 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 lægfolk. Endvidere kan stilbladene være med til at gøre den enkelte grundejer mere bevidst om ejendommens kvaliteter, og hvad der bør tages særligt hensyn til ved eventuelle renoveringer og ombygninger. Endelig giver det den enkelte ejer en bedre retsstilling, da kommunalbestyrelsen gennem stilbladene har signaleret, hvad de vil eller ikke vil give tilladelse til.

Stilbladene, 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 der kan med fordel henvises hertil. Stilbladene kan give grundejeren en fornemmelse af det råderum, der er for forandringer. Det kan være en fordel, hvis stilbladene indarbejdes i lokalplanens redegørelsesdel, så de altid læses sammen med lokalplanen.

Som et eksempel kan nævnes Aalborg Kommune, hvor stilblade 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 særkende. Desuden giver stilbladene ideer til udformning af f.eks. garager og carporte. 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 bevaringsværdigt uden at være opført i en særlig stilart eller som en blanding af flere stilarter.

Stilblade og vejledninger kan supplere en lokalplans bestemmelser og hjælpe husejere til at forstå deres huses bevaringsværdier. Her er det Aabenraa Kommune, der har udarbejdet stilblade.



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. Eksemplerne er til inspiration og er ikke efterprøvet ved Planklagenævnet., der er en uafhængig klageinstans.

### **Områdets afgrænsning**

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 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, eller der kan være tale om lokalplaner, der fastlægger bestemmelser for udvalgte temaer som f.eks. udformning af skilte eller overordnede bestemmelser for bevaringsværdige bygninger (temalokalplaner).

Der er ikke krav til udstrækningen af et lokalplanområde, men derimod til, 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 det samlede miljø i et eksisterende bevaringsværdigt område eller en bebyggelse. Dette kan bl.a. ske ved at fastlægge bestemmelser for den fremtidige anvendelse og en tidssvarende opdatering og fornyelse af bygningerne med respekt for bevaringsværdierne. F.eks. kan der være behov for bestemmelser om tilbygninger og for indretning af området samt 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**

Bevarende lokalplanlægning for store områder kan inddeles i (min.) to typer:

1. Lokalplaner for bydele og kvarterer, der indeholder bevaringsbestemmelser for alle eller udpegede bygninger og anlæg inden for et samlet område.
2. Lokalplaner med bestemmelser for bevaring af enkeltdele og enkeltanlæg (temaer) i bydele og kvarterer. Disse temalokalplaner omfatter områder, der er meget store eller ikke er sammenhængende.

For type 1 kan det være et stort administrativt arbejde at sikre, at bestemmelserne overholdes, eller at der dispenseres i overensstemmelse med bestemmelserne for bevaringen. 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.

For type 2, hvor der er 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, og planen ændrer derfor normalt ikke den gældende planlægning for øvrige forhold.

En temalokalplan kan medvirke til at konkretisere de ønsker, kommunalbestyrelsen har, om at fastholde et bevaringsværdigt præg eller karaktertræk for et område. En temalokalplan er bindende for den enkelte grundejer og har samme retsvirkning og procedure som en almindelig lokalplan. En temalokalplan kan indeholde bestemmelser for kommunens bevaringsværdige bygninger, f.eks. at bygningerne ikke må ombygges eller ændres i det ydre uden kommunens godkendelse. Det kan f.eks. gælde tag- eller vinduesudskiftninger, der ellers ikke kræver byggetilladelse.

## **Kompetencenormer**

Mange kommuner benytter muligheden for at fastsætte bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, så bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 17. En kompetencenorm, der er 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.

Hvad angår lokalplanbestemmelser, der vedrører bevaring af eksisterende bebyggelse, gælder imidlertid den undtagelse, som fremgår af bestemmelsen i planlovens § 15, stk. 2, nr. 17.

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. Det er vigtigt at bestemmelserne er tilstrækkeligt præcise til at kunne håndhæves over for borgerne.

Ud over 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 grundejer må og ikke må. Det bør fremgå tydeligt af lokalplanen, hvilke værdier, der ønskes bevaret, og ud fra hvilke kriterier, ansøgninger om bygningsændringer vil blive vurderet. Stilblade, beskrivelser af udpegningsgrundlag for bevaringsværdier m.v. er et godt administrationsgrundlag ved ansøgning om tilladelse til nedrivning, ombygning eller andre ændringer.



Have- og matrikelstrukturen kan være med til at formidle kulturhistorien.

### Tilladelser og dispensationer

Lokalplanbestemmelser for bevaring kan, som gennemgået i det ovenstående, 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, jf. planlovens §§ 19 og 20.

Reglerne om dispensation fra lokalplaner er nærmere beskrevet i *Vejledning om lokalplanlægning*.

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. Dette uddybes i 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 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 markerede område må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.





Brolægninger kan omfattes af lokalplanbestemmelser.



- Husene, der er angivet med særlig signatur på kortbilag, 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, må ikke fjernes eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.

### Hjemmelsgrundlag: Planloven

§ 15, stk. 2, nr. 17. 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 mv., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 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 tilhørsforhold 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 bebyggelsers og bygningers udseende

Lokalplankataloget i planlovens § 15, stk. 2, giver en lang række muligheder for at bestemme bygningers udformning og omfang, som bevaringsværdier kan være snævert bundet til. Lokalplanbestemmelser om disse forhold er derfor 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, da det således skulle fremgå klart af bestemmelserne, hvad værdierne er.

### Bevaring af bymiljøer

Bevaringsværdier er ofte bundet til (by)miljøet frem for til de enkelte bygninger. Det kan f.eks. være et helstøbt landsbymiljø eller et ældre industribyggeri, hvor de enkelte bygninger måske har en begrænset bevaringsværdi, men tilsammen fortæller historien om tidligere tiders produktion.

I denne slags lokalplaner er det ofte relevant at fastlægge, hvor eventuel ny bebyggelse kan opføres, og 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 det kan derfor være vigtigt at fastlægge bestemmelser for.

Der er mange muligheder i planlovens § 15, stk. 2, for at fastsætte bestemmelser for omfanget og udformningen af bebyggelsen i et område. Med byggelinjer, byggefelter, højdegrænseplaner, tagudformning og bestemmelser om bebyggelsens udformning, materialer og farvevalg 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, hegnforhold, beplantning og belysning fastsætte bestemmelser om de ubebyggede arealer.



Bevaringsværdier er ofte bundet til et samlet miljø, f.eks. et ældre industribyggeri, hvor den enkelte bygning i sig selv ikke har den store bevaringsværdi. Men tilsammen fortæller de om tidligere tiders produktion.

Det er ikke en forudsætning, at der udpeges bevaringsværdige bygninger i disse lokalplaner, men det er dog nødvendigt, hvis det 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.

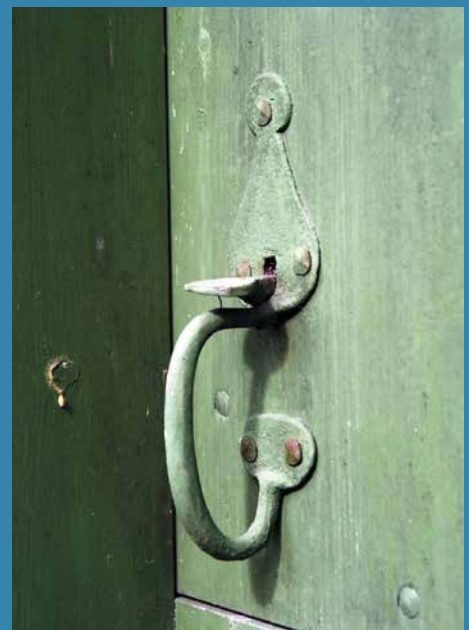
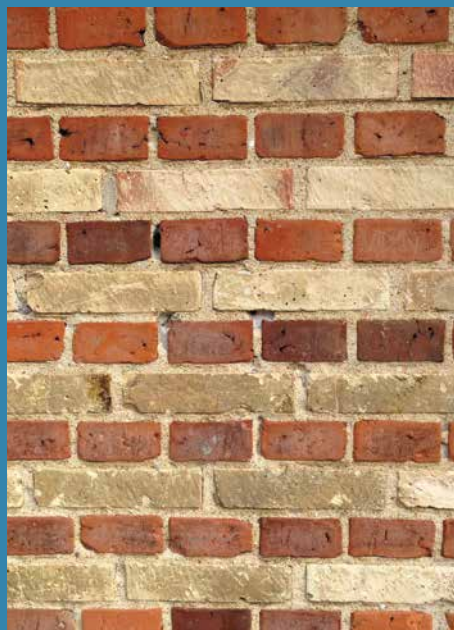
### **Tag**

I forhold til de enkelte bygninger vil det ofte være vigtigt 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 bevaringsværdier. Hvad enten der er søgt byggetilladelse eller ej, er det næsten umuligt at forhindre den type indgreb, hvis ikke der er indarbejdede bestemmelser, der adresserer sådanne forhold i en lokalplan. Hvis der derimod er indarbejdede 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.

### **Vinduer, døre m.v.**

Vinduer, døre, gesimser og ornamentik kan være afgørende for bygningens arkitektoniske fremtræden på grund af særlige karaktertræk ved forskellige stilarter eller lokale variationer. Mens der ofte kan fastsættes bestemmelser om vinduer og døre, vil det typisk være hensigtsmæssigt at lade øvrige detaljer blive reguleret ved en kompetencenorm. Herudover kan man beskrive dem i stilblade eller vejledninger, så den enkelte grundejer får et klart indtryk af, hvad der er intentionen med planen. Hvis der er formuleret



Lokalplanbestemmelser kan regulere bygningsmæssige detaljer.



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 muligt at fastholde en særlig ornamentik eller imødegå en fjernelse af f.eks. tårne og herved medvirke til at bevare nogle væsentlige karaktertræk i en bevaringsværdig bygning eller bebyggelse.

### **Facader**

Udformningen af facaderne 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 farver dannet af hvid eller okker (jernoxyd).
- Tage 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 holdes i blank 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.

### **Ubebyggede arealer**

De ubebyggede arealer har ofte stor betydning for et områdes bevaringsværdi. Det kan være i form af en grøn kile, miljøet omkring et gadekær eller en særlig belægning eller beplantning, som har betydning for områdets samlede miljø. Kulturhistoriske spor som f.eks. en mindesten, et jernbanespor eller et dige kan også have stor bevaringsværdi.

De særlige elementer kan reguleres og fastholdes i en lokalplan og skal være konkret udpeget f.eks. på kortbilag.

### **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 sommerhusområde, eller hvis 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 sommerhusområde.

I Slots- og Kulturstyrelsens netbaserede database *Fund og Fortidsminder* kan man se beliggenheden af kulturarvsarealer, beskyttede jord- og stendiger og fredede bygninger. Kulturarvsarealer er steder, hvor der med stor sandsynlighed findes ikke-synlige fortidsminder, og det betyder, at bygherre skal finansiere arkæologiske udgravninger, hvis man støder på fund undervejs under et byggearbejde, jf. museumsloven § 27, stk. 4, jf. dog § 27, stk. 5.

### **Beplantning**

I en lokalplan kan der udpeges bevaringsværdig beplantning både i form af enkeltstående træer og sammenhængende beplantninger som f.eks. levende hegn, jf. planloven § 15, stk. 2, nr. 10. Det skal angives konkret, hvilken beplantning det drejer sig om, f.eks. på kortbilag.

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 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 allé rammes af sygdom? Det er vigtigt at have blik for, at det grønne til stadighed forandres, og at bevaring af grønne træk skal ses over længere tid.

Der er også mulighed for at angive hvilke plantearter, der må og ikke må anvendes ved nyplantning. Det bør beskrives, hvilke plantearter og sorter, der er tale om, gerne med plantenaavne og ikke blot en formulering som »planterne hører naturligt hjemme i området«. Der kan dermed fastsættes bestemmelser om, hvilke plantearter, der f.eks.

Bevaringsværdig beplantning kan udpeges i lokalplanen.





Lokalplanbestemmelser kan fastlægge, hvilke planterarter der må anvendes, og hvordan.

må anvendes som hegning, med begrundelse i at følge lokale traditioner som led i en bevaring af et særligt landsbymiljø. Der kan ligeledes fastsættes bestemmelser om, at hegn skal være hække, 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, der ikke bliver så store, at de giver problemer med skygge eller fjerner udsigt.

Der kan fastsættes bestemmelser om en beplantnings tilladte højde, hvilket for så vidt er en undtagelse fra det generelle forhold om, at lokalplaner ikke medfører 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.

### **Belægning**

I en bevarende lokalplan kan fastsættes bestemmelser om bevaring af f.eks. en gammel belægning på en gårdsplads og belægninger på veje og stier. 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 planlovens § 15, stk. 2, nr. 6 og 17.

### **Eksempler på bestemmelser**

- Der må ikke opføres bygninger af nogen art på grønninger og havearealer, der er vist med skravering på kortbilag.



Særlige belægninger eller andre kulturhistoriske spor i form af f.eks. nedlagte jernbanespor kan have stor bevaringsværdi.



- Stendiger, som er vist med særlig signatur på kortbilag, skal bevares og må ikke ændres eller fjernes.
- Træer, som er vist med særlig signatur på kortbilag, 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, skal bevares og må ikke fjernes eller ændres uden kommunalbestyrelsens tilladelse.
- De på kortbilag markerede jernbanespor skal bevares og må ikke fjernes eller ændres.

## Solenergianlæg

Solenergianlæg (solceller og -fangere) af forskellig art er blevet meget udbredt og 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 sker typisk i form af solcellepaneler på et hustag. Hvis anlægget har en synlig placering og en ringe tilpasning til den konkrete bygning, kan det have en negativ indvirkning på den enkelte bygnings udseende og på det samlede bebyggede miljø, f.eks. en ensartet rækkehusbebyggelse.

### Solenergianlæg på bevaringsværdige bygninger

I en lokalplan kan der fastsættes bestemmelser om bebyggelsens udformning, herunder om tagmateriale og mere specifikt om krav til placering eller forbud mod opsætning af solenergianlæg, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 7.

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. Er det hensigten at undgå solenergianlæg på tagflader eller dele heraf, er det mest hensigtsmæssigt, at det fremgår direkte af planens bestemmelser.

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.

### 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 bevaringsværdige.

#### Hjemmelsgrundlag: Planloven

§ 15, stk. 2, nr. 7. I en lokalplan kan der optages bestemmelser om bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligætheden.

## Landzonalokalplaner

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 landzonalokalplan, der erstatter de tilladelser efter lovens § 35, stk. 1 (landzonetilladelser), der er nødvendige for, at lokalplanen kan gennemføres. Bestemmelsen giver hjemmel til den såkaldte bonusvirkning af lokalplaner, for så vidt angår landzonetilladelser.

Bonusvirkning kan være en fordel, hvis kommunalbestyrelsen ønsker at sikre fælles retningslinjer for bebyggelsen, idet alle behandles efter lokalplanens bestemmelser og ikke via enkelttilladelser, eller hvor antallet af landzonesager ellers vil 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.

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 fravige lokalplanens bonusbestemmelser, kræver dette også landzonetilladelse. Dette betyder



## Hjemmelsgrundlag: 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.

ydermere, at der kræves en landzonetilladelse til handlinger, hvortil der dispenseres fra lokalplanen, i det omfang dispositionen kræver landzonetilladelse.

Uden for landsbyer gælder det ifølge planlovens § 15, stk. 5, at en lokalplan for landzonearealer, der fastlægges til jordbrugsmæssig anvendelse, ikke kan indeholde bestemmelser efter planlovens § 15, stk. 2:

- 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 % af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.),
- nr. 10 (udformning, anvendelse og vedligeholdelse 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 anvendelse, 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 anvendelse, 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.

### Hjemmelsgrundlag: 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.

## Energioptimering af bevaringsværdige bygninger

Med den rette energioptimering kan der opnås store besparelser for den enkelte husejer. Desværre kan energioptimering også gøre ubodelig skade på historiske huse, hvis der ikke tages hensyn til bevaringsværdierne.

For bevaringsværdige bygninger kan det være vanskeligt at overholde bygningsreglementets skærpede energikrav, hvis bevaringsværdierne og kulturarven skal fastholdes. Derfor er fredede og bevaringsværdige bygninger undtaget fra energikravene i medfør af *bygningsreglementets* kap. 7.4.2, kap. 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 bygning 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.



For bevaringsværdige bygninger kan det være svært at overholde bygningsreglementets skærpede energikrav, hvis bevaringsværdierne skal overholdes. De kan derfor friholdes for kravene.

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 velplacerede indgreb være muligt at gøre bygningerne mere energieffektive uden at forringe deres bevaringsværdier. Findes de bærende bevaringsværdier f.eks. i gadefacaden, kan der måske gennemføres energirenovering på bagsiden. En række projekter og undersøgelser, bl.a. E-SAVE, ser et stort potentiale i byggesagsbehandlingen som nøglen til at fremme energioptimering, uden at det går ud over bevaringsværdierne. Dette uddybes ikke yderligere i denne vejledning, men beskrives i publikationerne *Vejledning – Til kommunal sagsbehandling af byggesager med energitiltag i bevaringsværdige bygninger* og *Bevar, renover og spar energi – Kom nemt i gang. Guide til bygningsejere og rådgivere om energirenovering af bevaringsværdige ejendomme*.

*Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger* indeholder eksempler på energibesparende løsninger, som ikke kompromitterer husets bevaringsværdier. Det vil løbende være en balancegang mellem en bygnings arkitektur, karakter og materialer på den ene side og mulige energiforbedringer og en moderne livsførelse på den anden.

## Flexboligordningen

I nogle tilfælde kan en fleksibel anvendelse af eksisterende boliger være hensigtsmæssig for at øge mulighederne for, at en bevaringsværdig ejendom kan bruges og dermed bliver vedligeholdt og fastholder 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 planloven.

I nogle områder med overskud af boliger kan det være hensigtsmæssigt at give mulighed for en mere fleksibel anvendelse af boliger.



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 planloven og den af kommunen tilvejebragte planlægning for den ønskede udvikling i kommunen.

Kommunernes lokalplaner, regulerer anvendelsen af helårs- og ferieboliger både i byzone, sommerhusområder og landzone. Der er i planloven særlige regler og begrænsninger i sommerhusområder og i landzone samt i kystnærhedszonen og i hovedstadsområdet.

For boliger i landzone gælder, at det ikke kræver landzonetilladelse at ændre anvendelsen af en helårsbolig til feriebolig, jf. § 36, stk. 1, nr. 11. Ved genoptagelse af helårsbeboelsen efter mere end tre 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. Flexboliger er dog generelt fritaget fra kravet om landzonetilladelse i forbindelse med genoptagelse af helårsanvendelsen § 36, stk. 1, nr. 12.

En lokalplan kan muliggøre, begrænse eller afskære mulighederne for at flekse mellem anvendelse til helårs- og fritidsbolig. Det er muligt at give flexboligtilladelse i områder, der i en eksisterende lokalplan er udlagt til boligformål, som dækker både over helårs- og ferieboliganvendelse. Det er ikke muligt at give flexboligtilladelse i 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 forskellige muligheder for at opnå støtte fra både kommunal og 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. De administreres typisk af bygningsforbedringsudvalg og er nedsat i overensstemmelse med byfornyelseslovens §§ 30–33.

Af byfornyelseslovens § 21 fremgår det nærmere hvilke krav, der skal være opfyldt for at være omfattet af støttereglerne. Er boligen 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. Støtten kan højst udgøre tre fjerdedele af de støtteberettigede udgifter, jf. § 28, stk. 1.

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 at yde støtte til bevaringsværdige bygninger, jf. bygningsfredningsloven, §16, stk. 1, nr. 6, jf. §19. Dette gælder dog alene bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige af kulturministeren, f.eks. i forbindelse med en affredning. I praksis udløses støtte dog yderst sjældent.

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 med et restriktivt indhold for området for at sikre og forbedre det bevaringsværdige miljø.

### Hjemmelsgrundlag: 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 1960 og er væsentligt nedslidt, og som bebos af ejeren.
2. Andelsboliger, som mangler tidssvarende opvarmning, wc eller bad eller er opført før 1960 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 kondemnable forhold.
5. Fjernelse af skrot og affald på ejendomme, der er beliggende i byer med færre end 5.000 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 tre fjerdedele 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.

## Nedrivning og overtagelsespligt for kommunen

Når en bygning er omfattet af en bevarende byplanvedtægt, bevarende lokalplan, tinglyst bevaringsdeklaration eller udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdig, er den i princippet beskyttet mod nedrivning ifølge bygningsfredningsloven § 18, stk. 1.

Dog kan kommunen offentliggøre en nedrivningsanmeldelse inden for fristen efter byggelovgivningen. Herefter har kommunen og offentligheden en frist på mindst 4 uger og højst 6 uger til at fremsætte indsigelse mod en nedrivning. Hvis kommunen ønsker at nedlægge forbud mod nedrivning, skal den meddele ejeren, at den vil nedlægge forbud efter planlovens § 14. Hvis kommunen ikke ønsker at nedlægge forbud mod nedrivning, skal kommunen offentliggøre denne beslutning. Dette fremgår af bygningsfredningslovens § 18.

### 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 efter reglerne i planlovens §§ 19 og 20

## Hjemmelsgrundlag: 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. 14.\*

§ 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.

\* Det bemærkes at planloven § 15, stk. 2 efterfølgende er ændret. Det er nu planlovens § 15, stk. 2, nr. 17 der regulerer forbud mod nedrivning

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 gælder dog kun i de tilfælde, hvor der opstår 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 nedlægge forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14. Denne beslutning skal foreligge senest 2 uger efter indsigelsesfristens udløb. Det 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 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.





Kommunalbestyrelsen kan vælge at nedlægge et § 14-forbud, hvis en ejer ønsker at nedrive en bygning, der er udpeget som bevaringsværdig i kommuneplanen eller i en lokalplan.

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.

### **Overtagelsespligt for kommunen**

Bestemmelsen i planlovens § 49 gælder for bebyggelser med et nedrivningsforbud (stk. 1) og for lokalplaner, der efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 22, forbyder større byggearbejder på eksisterende bebyggelse (stk. 3). Sådanne lokalplaner eller lokalplanbestemmelser vil i overensstemmelse med § 15, stk. 2, nr. 17 og 22, 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. 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 (§ 49, 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.

Ifølge retspraksis er det ikke et tilstrækkeligt argument 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.

Der forudsættes årsagsforbindelse i den forstand, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad.

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.

Taksationskommissionens afgørelser om overtagelse kan ikke indbringes for Planklagenævnet, jf. § 58. Indbringelse for domstolene forudsætter, at rekursadgangen (klageadgangen) til Overtaksationskommissionen er udnyttet.

### Hjemmelsgrundlag: 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. 22.









# Metoder til registrering og udpegning af bevaringsværdier

Der er gennem årene udviklet en række metoder til at kortlægge, beskrive og vurdere arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige elementer og helheder. Metoderne er udviklet for at sikre, at man systematisk får arbejdet sig igennem de relevante tidsperioder og karakteristiske enkeltelementer og helheder i et område, og at udvælgelsen sker på et fagligt forsvarligt grundlag. I denne vejledning beskrives de tre metoder, der indtil videre er udviklet i nationalt regi til at kortlægge og vurdere bevaringsværdier. Til metoderne hører vejledninger og publikationer, der gennemgår dem nærmere og viser deres praktiske anvendelse. Andre metoder kan naturligvis anvendes, da kommunerne har fuld metodefrihed.

De nævnte metoder har til formål både at kortlægge og vurdere et område og/eller en bygnings bevaringsværdier.

- SAVE
- KIP
- Landskabskaraktermetoden (LKM)

En vurdering af bevaringsværdierne kan bestå af karakterer, klasser eller en anden form for beskrivelse. Vurderingen bør munde ud i en konklusion af, hvad de væsentligste bevaringsværdier består af, dvs. hvilke værdier, der er bærende for, at et område eller en bygning kan opretholde sine bevaringsværdier, og som derfor bør sikres i en fremtidig udvikling. Når man har indkredset og beskrevet de bærende bevaringsværdier, kan man give kvalificerede anbefalinger med henblik på en sikring af værdierne i f.eks. kommuneplanen eller en lokalplan. Vurderingen af bevaringsværdierne er således et godt udgangspunkt for at udarbejde en bevarende lokalplan, der har til formål at styre en udvikling på en sådan måde, at bevaringsværdierne fastholdes.

Til metoderne knytter sig både forarbejde og registrering på stedet.

Forarbejdet kan bl.a. bestå af arkivundersøgelser, hvor man undersøger et steds udviklingshistorie på baggrund af nye og gamle kort, opmålinger og ældre fotografier. For landsbyer er f.eks. de oprindelige udskiftningskort fra slutningen af 1700-tallet nyttige, og for større byer kan de ældste byplaner og byprospekter fortælle om byens udviklingshistorie. I de historiske bykerner, hvor der tidligere er udarbejdet bygningsregistrarer eller kommuneatlas, er materialet her fra en vigtig kilde. Desuden inddrages tilgængelig litteratur. Mange industrivirksomheder har udgivet jubilæumspublikationer med baggrundshistorie om produktioner og menneskene bag, og der findes folkloristiske fremstillinger, der kan fortælle om et sted og dets historie. Det kan være en god idé at lade en historisk analyse resultere i et kort eller i en rumlig tegning, fordi det kan være lettere at overskue illustrativt som supplement til en beskrivelse.

Til en registrering på stedet kan man benytte fotografering, analytisk tegning, indtegnning af iagttagelser og oplysninger på kort samt evt. opmålinger.

I nogle tilfælde kan det være en fordel for forståelsen af en enkelt bygning eller miljø, f.eks. en landsby, at man først danner sig et overblik over fællestræk og særlige lokale karakteristika for at øge forståelsen for det enkelte sted. Det kan ske ved en række overordnede analyser, der f.eks. omfatter alle landsbyer i en kommune eller et område.





Foto: Jørgen Jørgensen

## SAVE

SAVE-systemet er udviklet i slutningen af 1980'erne af den daværende Planstyrelse og blev taget i brug i 1991. Systemet er dansk trods den engelske titel, der er en sammen-skrivning af Survey of Architectural Values in the Environment (kortlægning af arkitektoniske værdier i det fysiske miljø). En SAVE-undersøgelse kan medvirke til at sikre, at planlæggere og politikere har et grundlæggende kendskab til et områdes arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige kvaliteter, så de kan inddrages i planlægningen. En SAVE-undersøgelse er i princippet uafhængig af alle tidligere vurderinger og beskyttende foranstaltninger i form af f.eks. fredning og bevarende lokalplaner.

SAVE-systemet opererer med to skalatrin:

- Bebyggede strukturer – overordnet niveau: kortlægning og vurdering af helheder og /eller større sammenhænge, der yderligere kan differentieres i skalaerne: dominerende træk, bebyggelsesmønstre og elementer i bebyggelsen.
- Enkeltbygningsregistrering – detaljeret niveau: registrering og vurdering af individuelle bygningers bevaringsværdi.

Vurderingen af bebyggede strukturer og bygninger er tænkt og udviklet som to sammenhængende processer, der understøtter hinanden, men de to dele kan også gennemføres uafhængigt af hinanden.

En vigtig del af en (større) SAVE-undersøgelse er, at den gennemføres i et samarbejde mellem forskellige aktører inden for det lokale kulturarvsarbejde og planlægning, dvs. mellem politikere, borgere, embedsfolk, lokalmuseer og -arkiver samt grundejer- og bevaringsforeninger. SAVE-processen kan anvendes til at opbygge en fælles forståelse for kommunens kulturarv.

Som en integreret del af brugerfladen omkring SAVE-systemet indgår Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger, *FBB-databasen*. Her hentes de skemaer, registreringerne gennemføres på, og her bliver de indsamlede data efter registreringen og værdisætningen tastet ind. I FBB kan man efterfølgende finde beskrivelser af og bevaringsværdier for Danmarks fredede og bevaringsværdige bygninger samt de registrerede ikke-bevaringsværdige bygninger.

SAVE-systemet er nærmere beskrevet i vejledningen *SAVE – kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdier*. Den giver en indføring i selve SAVE-systemet med en række konkrete eksempler.

Standardsignatur i FBB til konkluderende »kort over bebygget struktur« side 23 i SAVE vejledningen



## KIP

KIP står for Kulturhistorien I Planlægningen og er en metode udviklet af den daværende Skov- og Naturstyrelse i slutningen af 1990'erne, da amterne med regionplanlægningen havde ansvaret for kulturmiljøerne i det åbne land.

Metoden kan i dag bruges af kommunerne til at identificere og beskrive kulturhistoriske helheder i byen og på landet til brug for kommunens planlægning med henblik på at udpege værdifulde kulturmiljøer i kommuneplanen. Bevaring af de værdifulde kulturmiljøer sker som udgangspunkt gennem administration af kommuneplanens retningslinjer, men bør ofte suppleres med en bevarende lokalplan.

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

## Landskabskaraktermetoden

Landskabskaraktermetoden (LKM) er en metode til at analysere landskabet uden for byerne. Den er udviklet som metode til at udpege landskabsinteressen i kommuneplanen. Metoden giver overblik over, hvilke områder man skal passe særligt på, og hvilke landskabstræk man 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.



Denne gård ligger som en spredt bebyggelse i landskabet. Den er formodentlig blevet udflyttet fra en landsby under landbo-reformerne i 1800 tallet. Bygninger, beplantning og marker udgør en helhed.



Formålet med landskabskaraktermetoden er at få overblik over, hvilke landskaber der besidder en særlig bevaringsværdig karakter, og som man dermed bør 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, skovrejsning, genskabelse af vådområder og udarbejdelse af forvaltningsplaner.

Landskabskaraktermetoden er beskrevet i *Vejledning om landskab i kommuneplanlægningen*.

## Andre metoder

Der findes andre metoder til at registrere og udpege kulturhistoriske og arkitektoniske bevaringsværdier, men i denne vejledning beskrives alene ovenstående tre metoder, som indtil videre er udviklet og anvendt samt beskrevet i officielt udgivne vejledninger. Kommunerne har imidlertid fuld metodefrihed og kan derfor selv bestemme, hvilke metoder der anvendes.

Andre metoder fokuserer på at beskrive særlige bygningstyper med lokale kendetegn. En sådan bygningstypologimetode er bl.a. anvendt i publikationen *Kulturarvsatlas for Vadehavet*, hvor de involverede arkitekter, kulturhistorikere og øvrige aktører med lokal-kendskab har udpeget 15 bygningstyper, der er kendetegnende for byggeskikken i Vadehavsområdet. En typologisk metode har også været anvendt under betegnelsen 'stilblade' i forbindelse med udarbejdelsen af bevarende lokalplaner for nyere villaområder, f.eks. Hasseris ved Aalborg. Mange bygninger i mere sammensatte ældre byområder eller landsbyer er dog ikke primært karakteriseret ved deres stilart, men deres bygningstype, f.eks. gadehuse, lænehuse, tre- eller firelængede gårde, kroggårde etc. Da der ikke er synderligt mange bygningstyper i Danmark, og da de går igen mange steder, vil kommunerne efter aftale kunne genanvende tidligere udarbejdede bygningstypologier eller stilblade i en nabokommune og tilrette dem til de lokale forhold.

Herregårdslandskaber kan f.eks. karakteriseres af store, ubrudte markflader, lange allé- strækninger og markante skovpartier.







Foto: Heine Pedersen

Hvem





## Planprocessens parter

Det kan være en fordel for alle parter at gennemføre en planproces i et samarbejde mellem forskellige aktører inden for det lokale kulturarvsarbejde. Ud over kommunens planlæggere og politikere kan andre embedsfolk, de lokale museer og lokalarkiver, lokale bevaringsforeninger og borgerne evt. via grundejerforeninger inddrages. På den måde styrkes et kvalificeret tværfagligt indhold og en fælles forståelse for kommunens bevaringsværdier og deres udmøntning i den kommende planlægning.

Samarbejdet med museerne omfatter formelle krav jf. museumslovens kap. 8, men herudover kan museet indgå som en samarbejdspartner, der sikrer faglig viden. Tilsvarende kan det lokale arkiv f.eks. bidrage med historiske kort og fotografier. Især fotos af en bygning før og nu er et meget pædagogisk redskab, hvis man skal give en grundejer gode råd om, hvordan en bygning kan genvinde tidligere kvaliteter, der er gået tabt. De lokale bevaringsforeninger har ofte engagerede medlemmer, der kan være med til at formidle arbejdet i en bredere kreds. Ofte kan en lokal følgegruppe indgå i arbejdet med at registrere og udpege bevaringsværdier via SAVE- og KIP-metoderne.

## Borgerinddragelse undervejs i processen

Bevarende lokalplaner vækker ofte stor debat, da det er en type plan, som griber 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. Derfor spiller lokalplanens formidling af bevaringsværdier en væsentlig rolle for planens succes.

Byvandring er ofte en hensigtsmæssig måde at inddrage borgerne på, da man som borger selv får syn for sagen.



## Den velfungerende plan

Generelle anbefalinger og fire procestrin, som er beskrevet nedenfor, giver 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, f.eks. 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 (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, f.eks. anvendelse af bygningsforbedringsmidler efter byfornyelsesloven.

### Planen er kendt

Endelig er det næsten selvfølgeligt 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, planen er sat i verden for at sikre.

Det er også vigtigt at inddrage omfattede borgere i en proces forud for udarbejdelsen af lokalplanen for at få skabt ejerskab til den. Samtidig kan kommunen med inddragelse imødegå modstand fra borgerne og dermed undgå en vanskeligt håndterbar administration af lokalplanen efter dens endelige vedtagelse.

Det har stor betydning at kommunikere lokalplanens formål. Lokalplaner kan have et konserverende formål, men omvendt kan de også være orienteret mod en udvikling i overensstemmelse med de udpegede bevaringsværdier. Bevaring kan således være med til at danne grundlaget for den måde, et område kan udvikle sig på.

Borgeinddragelse i Helsingør  
Kommune







Hvad





# Bevaringsværdier

Bevaringsværdier beskriver værdifulde og karakteristiske forhold, der gør et sted eller en bygning til noget særligt. Det kan være typiske træk som f.eks. disponeringen af en stationsby eller unikke træk, der kun findes netop dér, f.eks. et særligt arkitektonisk mesterværk. Bevaringsværdierne kan være knyttet til letgenkendelige træk eller til små detaljer, som ikke umiddelbart springer i øjnene. Det er derfor vigtigt at være opmærksom på, at bevaringsværdierne også kan hvile på anonyme eller 'skæve' ting og ikke kun på det iøjnefaldende, tydelige eller spektakulære.

Bevaringsværdier i forhold til denne vejlednings formål skal som udgangspunkt være fysisk til stede og synlige frem for immaterielle. Dvs. at bevaringsværdierne skal være knyttet til konkrete elementer, der kan reguleres i planlægningen.

Det er vigtigt at skabe et overblik over et områdes bevaringsværdier for at kunne udpege de bærende bevaringsværdier, dvs. de værdier som er vigtige at opretholde. Der gennemføres derfor først et indledende registrerings- og kortlægningsarbejde f.eks. på baggrund af de tre metoder, der er beskrevet nedenfor, hvor et områdes bevaringsværdier vurderes.

På baggrund af denne vurdering, og en udpegning og beskrivelse af de bærende bevaringsværdier, kan man vurdere muligheden for eventuelle ændringer, der kan finde sted uden at forringe de bærende værdier. Det kan derfor anbefales, at beskrivelsen af de bærende værdier suppleres med en beskrivelse af disses sårbarhed. Er de robuste over for eventuelle ændringer? Kan der tilføjes nyt uden at forringe? Hvilke elementer kan eventuelt tilføjes? Disse anbefalinger kan, pege fremad og give en idé om råderum og begrænsninger:

- Vigtige strukturer, bygninger eller elementer, der bør bevares (vedligeholdelse og reparation).
- Uheldige, skæmmende strukturer, bygninger eller elementer, der kan fjernes (subtraktion).

Bevaringsværdige enkelt-elementer, som en gammel havnekran, kan være vigtige dele af et samlet miljø og derfor væsentlig at bevare.



- Øvrige strukturer, bygninger eller elementer, der kan ændres og ombygges (transformation).
- Nye strukturer, bygninger eller elementer, der kan tilføjes (addition).
- Fjernede eller udskiftede strukturer, bygninger eller elementer, der kan retableres (rekonstruktion eller nyfortolkning).

## Bevaringsværdier i byerne

I dette kapitel gives en række eksempler på bevaringsværdige bygninger og strukturer i købstæder og større byer, deres karakteristika og bevaringsværdier samt de forhold, man skal være særligt opmærksom på i forhold til at bringe værdierne videre i planlægningen, så de beskyttes og bevares.

Stationsbyerne er beskrevet i kapitlet Bevaringsværdier på landet på s. 126. De større byer og købstæder er i denne vejledning opdelt i ni emneområder:

I byens centrum og nære periferi:

- Historiske bykerner
- Historiske havneområder
- Industriområder
- Byens pladser og byrum
- Historicistiske etagehuskvarterer
- Stok- og blokbebyggelser

I byens forstæder:

- Villakvarterer
- Rækkehusbebyggelser
- Parcel- og typehuskvarterer



Husrækker, hegn, belægning og beplantning udgør tilsammen en bevaringsværdig helhed.

## Historiske bykerner

De middelalderlige bykerner repræsenterer den ældste tilbageværende by- og bygningskultur i Danmark – bortset fra oldtidens gravhøje samt landsbykirker og enkelte borge fra middelalderen. Der er typisk kun få middelalderlige huse tilbage i disse bykerner, men strukturer fra middelalderen kan tydeligt identificeres. Det gælder f.eks. terrænforholdene, gadestrukturen og husenes placering langs gader og pladser.

### Historie

De danske bykerners historie, oprindelige funktion og indretning fremgår af betegnelsen købstad. For netop en stad/by, hvor der er mulighed for at udskibe varer fra egnen og at købe noget, man ikke selv har i nærområdet, er den historiske og økonomiske baggrund for byernes opståen. Det at kunne handle med varer afspejler sig derfor tydeligt i de ældste byers byplan og indretning. Det kan identificeres gennem fem elementer:

- God adgang til havet, der frem til slutningen af 1700-tallet var den vigtigste transportvej for varer.
- En havn, oprindeligt en naturhavn, hvor skibene kunne ligge trygt.
- Pakhuse, hvor de tilfregtede 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), hvor byens grænse var defineret, og hvor der kunne afkræves en afgift af de indkomne varer.

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, var placeret ved vandløb, som kunne besejles med pramme.

Fra landsbyerne eller godserne, som typisk lå i en radius af 1–2 mil (7,5–15 km) fra købstaden, kunne man på tunge, langsomme, ofte oksetrukne vogne transportere bøndernes eller godsernes produkter, f.eks. brænde, vadmel (bearbejdet stof af uld),

Et bevaringsværdigt købstadsmiljø med tegltage og ensartede skorstene.







Selvom mange købstæders huse ikke stammer fra middelalderen, så er gadestrukturen og husenes placering ofte bevaret fra middelalderen.  
Foto: Steffen Stamp

skind og læder samt smør, talg og fedt. Længere transporter af varer over land blev først almindelige i slutningen af 1700-tallet, hvor 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 og smykker. 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, blev stort set alle de købstæder, som vi kender i dag, anlagt, ca. 90 inden for den nuværende grænse-dragning. Kun ganske få købstæder er blevet nedlagt, bl.a. Sebbesund ved Limfjorden, Slangerup (distanceret af Hillerød) og Søborg i Nordsjælland samt Borre på Møn.

Fra 1600-tallet og frem til 1900-tallet blev kun anlagt ganske få nye købstæder, f.eks. Fredericia, Christiansfeld, Esbjerg, Silkeborg, Herning, Hillerød, Frederikssund og Frederiksværk.

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

#### *Overordnet struktur*

Købstædernes struktur omfatter en række elementer, som går igen fra by til by.

Havnen har været en forudsætning for de fleste købstæders placering og struktur (jf. også det efterfølgende kapitel om de historiske havneområder) og har siden middelalderen været byens vigtigste forbindelse til omverdenen. Her lå de største købmænds pakhuse og handelshuse, og tæt ved dem var kongemagtens tilstedeværelse i form af toldboden. Ved havnen var der værtshuse med opvartning af sømænd, men også meget



Byens torv var centrum for købstædernes økonomi, da al handel foregik herfra. Derfor lå byens rådhus altid ud til torvet.



praktiske foranstaltninger som et kogehus, hvor søfolkene kunne lave mad i land og dermed undgå åben ild på de brandfarlige træskibe. Nogle få danske byer havde ingen havn, så varer hertil måtte transporteres 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, oplagshuse 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 stribe langs hovedgaden fra byporten op mod torvet med lange grunde med sidehuse, hvor der var plads til de tilrejsende bønders heste og vogne, 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 hestetrukne 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



Kun i Faaborg og Stege er byporten bevaret. Her fik kongen og byen en afgift af de handelsvarer, der skulle ind på torvet og sælges.

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

#### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Købstaden rummede også huse til byens beboere. I de mindre gader boede håndværkere (ofte med deres værksted i en del af huset), søfolk og ansatte hos købmændene 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.

Det er kun i ganske få historiske bykerner (f.eks. i København, Helsingør, Køge, Kalundborg, Næstved og Ribe), at der ud over kirkebygninger findes bygninger fra middelalderen eller renæssancen – og her endda kun ganske få. Kun to danske købstæder, Faaborg og Stege, har endnu byportene i behold. 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.

Det er oplagt at inddrage den faglige ekspertise, der findes på det kulturhistoriske museum, når den konkrete by og dens særlige baggrund, historie og fysiske strukturer skal vurderes og beskrives.

### *Lokalplanlægning*

For at fastholde karakteren af den historiske bykerne kan det være vigtigt i en lokalplan at sikre og opretholde en historisk, fysisk og arkitektonisk sammenhæng mellem de historiske elementer i byen, herunder havnen, vejsystemet, terrænforhold og bykernens historiske afgrænsning, som endnu er synlige i byen. Sikringen af denne sammenhæng gælder både i forhold til de eksisterende elementer som huse, veje og pladser og i forhold til nybyggeri, som kan bidrage til en historisk bykernes arkitektoniske udtryk og særpræg. Hertil kommer også arkitektonisk og kulturhistorisk værdifulde ud- og indkig og bymæssige rumligheder. Gennem bestemmelser om farvesætning og materialevalg kan lokalplanen sikre sammenhæng mellem nye og eksisterende materialer, elementer og strukturer samt den lokale byggeskik.

De bærende bevaringsværdier knytter sig til følgende fysiske forhold:

- Byens beliggenhed ift. de trafikale og samfærdselsmæssige forhold med fokus på alle trafikarter.
- Byplanen, herunder byområdets overordnede struktur med elementer som havnen, vejsystemet, terrænforhold og bykernens historiske afgrænsning, som endnu er synlige.
- Bebyggelsesmønstre, herunder gadehuse, tæthed, helheder, homogene kvarterer, udkig og indkig.
- Rumdannelser, herunder markante rumdannelser, pladser og andre byrum.
- Byhusenes facader, herunder byggematerialer, stoflighed, farver, relief, rytme, symmetri, hierarki og prestige, facadedekorationer, forretningsvinduer, skilte, markiser og lysreklamer – evt. lokale bygningstyper og byggeskik.
- Bygningstyper, herunder stedsspecifikke karaktertræk på baggrund af kulturhistorie, arkitektur, materialer og konstruktioner.
- Byens silhuet eller særlige bygninger som f.eks. kirken.
- Beplantning.

En lokalplan kan indeholde bestemmelser, som adresserer både de enkelte bygningers ydre fremtræden og den overordnede struktur, f.eks.:

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

### *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 udviklingspotentialet 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.





Lokalplanbestemmelserne kan både adressere de enkelte bygningers ydre fremtræden og den overordnede struktur.

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

- *Bevarende lokalplan for Præstø bymidte*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med bl.a. eksempler på lokalplaner for købstæders bymidte.

## Historiske havneområder

De første danske havne var naturhavne eller ankerpladser ofte ved å-mundinger eller vige, hvor skibene kunne ligge beskyttet mod naturkræfterne og fjendtlige angreb. I løbet af middelalderen opstod der byer ved nogle af anløbsstederne, således at de fleste danske købstæder i dag omfatter en havn. Men først fra slutningen af 1700-tallet og især i løbet af 1800-tallet blev der bygget havne i moderne forstand med bolværker/kajer og beskyttende moler ud i det åbne vand. Fra omkring 1970 ændrede havnene igen karakter med containertrafikens udbredelse og lastbiltrafikens vækst foruden nedlæggelsen af mange færgeruter.

De danske havne er beskrevet i flere publikationer og bøger bl.a. Søfartspuljens *Danske Havne og Brug Havnen*.

De oprindelige middelalderhavne var ofte naturhavne, hvor skibene lå for svaj eller ved lave broer. Mange af disse havne rummer dog ikke spor efter middelalderen, bortset fra beliggenheden. Men de kan rumme klare bevaringsværdier, som her i Kerteminde.



### *Historie*

I løbet af middelalderen fik købstæderne i princippet monopol på handlen og dermed skibsfarten, omend godsejerne og kongen også havde ret til at handle med udlandet, og mange bønder ved kysterne fortsatte med at fiske og handle fra mindre anløbssteder.

Man kan stadig få et vist indtryk af å-havnene, der går tilbage til den tidligste middelalder eller før, i Ribe, Aarhus og Køge, om end de alle i større eller mindre grad er udvidet og ændret.

Adskillige danske havnebyer kan føres tilbage til vikingetiden og middelalderen, og flere steder, bl.a. i Aarhus, Svendborg, Roskilde, Køge, Kerteminde og Ribe, findes der spor den dag i dag efter middelalderhavnen. Udbygningen af købstædernes havne har fulgt den historiske og politiske udvikling i landet og skibenes udvikling i stadigt større tonnager.

Man ved ikke hvornår, men på et tidspunkt begyndte borgerne at bygge bolværker langs å-havnenes sider og anlægge skibsbroer ud i vandet til anløb af større skibe. Købmændenes omsætning og betydning i samfundet voksede i løbet af 1500-tallet og begyndelsen af 1600-tallet.

Fra slutningen af 1700-tallet og især fra omkring 1840 begyndte en gradvis udbygning af de fleste havne. Samtidig blev dampskibene langsomt udbredt, ligesom man gik over til at bygge skibe i stål frem for træ, og skibene blev større. Tilsvarende blev havnene opskaleret. Der blev anlagt moler ud i vandet for at beskytte skibene mod bølgerne. Det var nyt i en dansk sammenhæng, men længe kendt ved Middelhavet. Kajerne blev forlænget og bolværkerne forstærket.

Frem til omkring 1860 blev der bygget mange nye kornmagasiner (f. eks. Svendborg, Rudkøbing, Bandholm, Lundeborg). Det er karakteristisk, at de blev opført nede ved havnen, hvor ældre magasiner ofte lå oppe i byen ved købmandsgården. Men i øvrigt var der få bygninger i provinshavnene ud over en toldbod. Størstedelen af kajarealet blev anvendt til midlertidigt oplag.



Dampskibsselskabet DFDS blev etableret i 1866 og oprettede efterfølgende et rutenet, der dækkede mange byer. Et nyt element i havnene blev stykgodspakhuset, der lå ved damskibets anløbsplads (f. eks. Rudkøbing og Nakskov). Men særligt mellem 1890 og 1930 skete der en omfattende bebyggelse af mange havnearealer. Der blev opført flere og større pakhuse, kornsiloer – ofte i det nye materiale jernbeton – bygget kulkraner, og en række nye skibsværfter blev anlagt (f.eks. Helsingør, Odense, Nakskov, Svendborg). Det afspejler sig i værftsbygninger og ofte en stor gruppe arbejderboliger. Desuden blev der udlagt et fintmasket net af jernbanespor på kajerne. I det hele taget blev der tænkt mere over transportforholdene end tidligere. Hertil kom som noget nyt anlæggelsen af fiskerihavne som f.eks. udbygningen af Esbjerg og Skagen.

Erhvervsbebyggelsen på havne fortsatte. Det var først efter omkring 1970, at havnefunktionerne søgte længere ud på store nye moler i havet som i Aarhus og København. I 1960'erne var det særligt oliehavnene (Fredericia, Kalundborg og Stigsnæs), der blev udbygget, de nye store stålskibsværfter (B&W og Lindø), der byggede skibene i sektioner i stedet for på en bedding som tidligere, og der blev anlagt nye, store kraftværkshavne (Asnæs og Ensted). Færgehavnene, især Halskov-Knudshoved og Rødby-Puttgården, blev udvidet. Endelig blev der anlagt flere lystbådehavne.

### *Overordnet struktur og enkelte bygninger*

Havnene er kendetegnet ved forskellige vanddybder, uddybninger, terrænets former, havneudfyldninger og moler og tegner dermed deres struktur og bebyggelse. Bebyggelsen og de tekniske anlæg ved havnen fortæller om havnens anvendelse: toldboder, kogehuse, pakhuse, siloer, fabrikker, beddings, dokker, frysehuse og auktionshaller, jernbanespor, duc d'alber, fortløjningsringe og pullerter, kaj og bolværker, færgelejer, fyr mv.

### *Lokalplanlægning*

Havneområderne er meget komplekse og til tider både rodede og uoverskuelige, og det er netop det, der giver dem særpræg og særlig karakter. De bærende bevaringsværdier omfatter ofte elementer som kraner, jernbanespor og andre havnerelaterede tekniske



Det er populært at bo, arbejde og opholde sig ved havnene. Indbyggere og besøgende foretrækker typisk ældre havnemiljøer med gamle bygninger. Alene af den grund er det væsentligt at bevare disse karaktergivende kvaliteter og bymiljøer.



anlæg. Da de danske havne er vidt forskellige, er det vigtigt for den fremtidige udvikling af dem, at forskellighederne bevares og opretholdes.

Det vil være væsentligt i en lokalplan at sikre elementer, der er med til at fremhæve den stedsspecifikke karakter, ved at udpege dem som bevaringsværdige, f.eks. siloer, jernbanesveller og løftekraner. Det er dog ikke altid nok at bevare en gammel havnekran eller en duc d'albe hist og her for at bevare havnens særegne karakter. I en omdannelsesproces vil det typisk være helt afgørende at finde en ny anvendelse til bygninger, der ønskes bevaret, da en ny funktion vil 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 industrihavnens tid kan f.eks. indrettes og anvendes til boliger eller erhverv. Husk at vurdere eventuelle miljøkonflikter mellem industri og boliger.

Visse havneområder har i dag udviklet sig til boligområder, ofte naturskønt og centralt beliggende i byen. Det kan give det problem, at boligerne med deres parkerede biler, ønsker om lukkede og private friarealer og uden adgang til molefærdsel kan trække karakteren ud af miljøet. Lokalplanen kan lægge offentlige arealer ud sammen med boligerne.

Med til planlægning af en havn hører også placeringerne 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 industrihavnens 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 kontorerhverv samtidig med, at den åbne storskalastruktur og bebyggelserne bevares.



Bygninger og anlæg som pakhuse, siloer, fabrikker, beddinger, duc d'alber (som ovenfor), kaj og bolværker fortæller om havnens anvendelse.  
Foto th.: Anne Prytz Schaldemose





I Odense Kommune har man udarbejdet en lokalplan for et historisk havneområde, hvor man har ønsket at bevare havnemiljøet som en helhed og samtidig skabe rammerne for en nutidig anvendelse.

Det er lokalplanens formål:

- At fastlægge et planmæssigt grundlag for områdets anvendelse til kontor- og serviceformål.
- At sikre pakhusemiljøet omkring Sverigesgade, hvor områdets åbne karakter med pakhuse, kajarealer og belægning udgør en bevaringsværdig helhed.
- At sikre eksisterende bevaringsværdige bygninger mod nedrivning.
- At sikre, at de bevaringsværdige bygningers 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 kaj anlæg langs Østre Kaj med lodrette sider i granit og kajkant af granitsten.
- At sikre bevaring af lokalplanområdets brostensbelægning.
- At give mulighed for bevaring af andre havnerelaterede elementer som f.eks. jernbanespor, der kan bidrage til at fortælle havne- og industrihistorien i området.

Til at opfylde formålet er det nærmere fastlagt i relativt detaljerede regulerende bestemmelser, hvordan den særlige karakter, som industrihavnen har, skal fastholdes ved at stille specifikke krav til bebyggelsernes ydre fremtræden, ubebyggede arealer, kaj anlægget m.v.

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

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med bl.a. et eksempel på en lokalplan for et traditionelt havneområde.

Det kan være hensigtsmæssigt at fastlægge ret detaljerede bestemmelser om, hvordan den særlige karakter, som industrihavnen har, skal fastholdes



### Industriområder

De ældste industri- eller manufakturbygninger ligger i de gamle bykerner normalt sammen med andre bygningstyper og ude på landet ved vandløb for at udnytte vandkraften eller som del af et hovedgårdanlæg. Hertil kommer enkelte større bebyggelser som Frederiksværk og Silkeborg. Efter industrialiseringen tog fart fra omkring 1840 fulgte man længe det traditionelle bebyggelsesmønster, selvom de enkelte bygninger kunne være tilpasset de nye produktionsformer. Omkring 1890 blev de første planlagte industrikvarterer udlagt ofte i byernes daværende udkant tæt på indfaldsveje eller i havneområder. Særlig i perioden ca. 1950–1970 blev udlagt mange industrikvarter ofte afgrænset af grøn bevoksning, med vejanlæg beregnet for lastbiler og nær jernbanenettet. Efter 1970 er de fleste industriområder placeret nær motorvejsnettet. Industrianlæg og industrikvarterer rummer ofte en værdifuld historie, der er vigtig for et områdes identitet.

Dette afsnit handler også om forstædernes industriområder, der ofte består af udflyttede industrier fra de historiske bykerner. Efter 1850 blev flere industrianlæg placeret i byernes daværende udkant, i de større byers brokvarterer, som de kom til at dominere sammen med arbejderboliger, udlejningsejendomme og værksteder for småindustri og håndværk. De er nu i de største byer fuldt omsluttet af by, og de udgør sammen med de planlagte industrikvarterer et stort potentiale som byomdannelsesområder, når virksomhederne forlader stedet.

Der er en flydende grænse mellem det, der i denne vejledning forstås som industri, og havnens pakhuse. 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.

De danske industriområder, industribygninger og industrivirksomheder er intensivt studeret og beskrevet i bøger og kampagner. Det har bl.a. resulteret i en kortlægning af kommuner med industriarv, udpeging af 25 *nationale industriminder* og etablering af *Industrihistoriens Danmarkskort*, som viser 161 af de vigtigste regionale industriminder.



Man kan finde mere viden om industriarkitektur, analyser af potentialer ved genanvendelse, eksempler på genanvendt industri, kortmateriale 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.

### Historie

Det kan diskuteres, hvornår industrialiseringen – forstået som fremstilling af varer for et ukendt marked i virksomheder med seks eller flere medarbejdere og ofte med hjælp af maskiner – indledtes i Danmark. Normalt siger man omkring 1840, men allerede inden fandtes der industrivirksomheder. I den tidlige middelalder omkring år 1000 blev der bygget vandmøller og omkring 1200 vindmøller, men de har næppe produceret for et ukendt marked eller beskæftiget mange arbejdere. I anden halvdel af 1500-tallet blev der etableret anlæg, der især var rettet mod våbenproduktion, som Orlogsværftet i København, krudtværker langs Mølleåen og Donse Å foruden kobberværker langs Mølleåen. Senere anlagdes Frederiksværk ved Kanalen fra Arresø og geværfabrikken i Hellebæk, hvor de eksisterende bygninger er fra slutningen af 1700-tallet. Andre vigtige anlæg lå ved Grejs Å og Vejle Å samt Tørning Å ved Haderslev. Men først omkring 1840 begyndte industrien at få større betydning.

Industrialiseringen i Danmark skete i tre bølger:

#### DEN FØRSTE INDUSTRIALISERINGSBØLGE – 1840–1890

Selvom den første dampmaskine blev opstillet 1788–90, var det først mellem 1840 og 1890, at dampmaskinen blev udbredt, og dele af arbejdet blev mekaniseret. Samtidig opstod flere og flere industrivirksomheder, og Danmark blev efterhånden dækket af et net af jernbanelinjer og havne beskyttet af moler. De fleste virksomheder var små.



Vandkraften var en særlig lokaliseringsfaktor ved de tidlige industrianlæg, som her ved Godthåb Hammerværk, der startede sin produktion omkring 1860. Foto: Heine Pedersen

#### DEN ANDEN INDUSTRIALISERINGSBØLGE – 1890–1950

Fra omkring 1890 blev dampmaskinen gradvist udkonkurreret af elmotoren, og virksomhederne fik flere maskiner og begyndte at bruge mere energi. Det vil sige, at større dele af arbejdet blev mekaniseret. Virksomhederne blev større, og det blev almindeligt at planlægge både arbejdsgange og selve fabrikkerne. Både arbejdere og arbejdsgivere organiserede sig.

#### DEN TREDJE INDUSTRIALISERINGSBØLGE – 1950–1970

Fra omkring 1950 blev masseproduktion udbredt i den danske industri efter amerikansk forbillede. Der blev planlagt og rationaliseret – endnu en gang. Der kom nye forbrugsgoder som køleskabe og fjernsyn, plastvarer og medicinalvarer. Samtidig omstillede industrien sig til at eksportere store dele af produktionen, hvor den tidligere især havde satset på hjemmemarkedet.

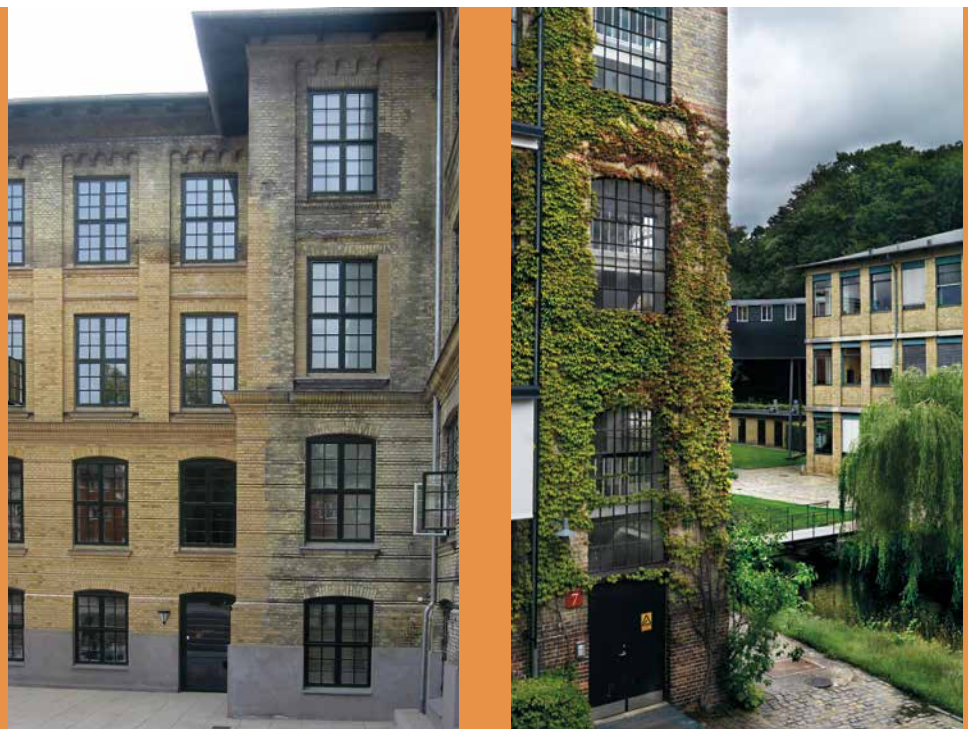
Også efter 1970 har industrien stor betydning både for landets økonomi og bebyggelse. Industrier blev typisk placeret i erhvervsområder uden for byerne.

#### *Overordnet struktur / enkelte bygninger*

Før 1890 blev de fleste industribygninger og anlæg opført, efterhånden som behovet opstod. Det vil sige, at de ikke var planlagte på forhånd og ikke nødvendigvis fulgte produktionsgangen. Hvis der var flere bygninger, blev de typisk opført langs grundstykkets yderkanter eller midt på grunden. Eksempler er Rud. Rasmussen Snedkeri i København og Tasso-Området i Odense eller senere eksempler som bebyggelserne ved Fynsgade og Th. Nielsens Gade i Herning. Men enkelte anlæg fra før 1890 var i større eller mindre grad planlagte som eksempelvis Orlogsværftet og Frederiksværk foruden Gammel Carlsberg, der følger samme skema som en herregård med avlslænger (bryggeriet), der leder op til hovedbygningen (villaen).

Efter 1890 kommer der flere eksempler på planlagte anlæg, hvor bygningernes placering (og type) afspejler deres funktion i produktionsgangen. Eksempler er Den Hvide Kødby i København og De Danske Spritfabrikker i Aalborg.

Eksempler fra den første industrialiseringsbølge i Danmark, Den kongelige Porcelainsfabrik i København og Brede Værk i Lyngby.  
Foto th.: Anne Prytz Schaldemose





Tasso og Albani området i Odense er et klassisk industri kvarter både hvad angår selve industrien, infrastrukturen og arbejderboligerne.

Trods forventninger om, at industribygningerne skulle holdes på meget lave byggepriser, kan bygningerne sagtens være tegnet af datidens fremmeste arkitekter, typisk i en enkel og funktionsbetinget arkitektur. Eksempler herpå er Carlsbergs bryggerier i Valby, der siden grundlæggelsen i 1847 har benyttet landets førende arkitekter fra forskellige tider og epoker, f.eks. H.C. Stilling, Nebelong, Hack Kampmann, Dahlerup, Vilhelm Klein, Carl Harild og Eske Kristensen. Spritfabrikken i Aalborg er ligeledes tegnet af en arkitekt, Alf. Cock-Clausen i 1931, med bl.a. det formål, at arkitekturen skulle være identitetsskabende og med til at brande virksomheden.

Efter 1950 blev idealet, at både anlæg og bygninger (ideelt set) skulle kunne omstilles til forskellige former for produktion og produktionsgange. Store sammenhængende haller og fladebygninger blev almindelige og blev også brugt af små virksomheder. Eksempler er Danfoss og Håndværkerbyen i Valby.

### *Bygningstyper*

Industriområderne omfatter både de enkelte bygninger og helheden. Skala, akser, rumdannelser, tæthed samt dominerende arkitektoniske og strukturelle træk er vigtige og kan fortælle om produktionsgange og anlæggets udviklingshistorie. Gade- og gårdbelægninger, rester af jernbanespor kan også fortælle om produktionsgangen. Der er formentlig en dominerende stilart og herudover bygninger fra forskellige perioder. Bevaringsværdier på enkeltbygninger kan knytte sig til facadeudtryk, facadedetaljer som skilte, rytme og vinduer, der afspejler bygningens funktion, udtryk og type.

Ser man på enkeltbygninger, har tyske ingeniører siden 1800-tallet skelnet mellem:

- Etagebygninger.
- Haller med stor løftehøjde.
- Fladebygninger, typisk dækket af shedtage (med lav løftehøjde).
- Specialbygninger, f.eks. portnerbolig/vagt, maskincentral (fra før virksomheden brugte offentlig elforsyning) med kedelhus og maskinhus samt skorsten, foruden lagre og pakhuse, småbygninger og træskure (materialeskure) samt siloer.



Håndværkerbyen i Valby er den første af sin slags i Danmark. Den blev bygget i 50'erne efter amerikanske planlægningsidealer som eksempel på, hvordan værksteder for den mindre industri kunne være. Byen har dannet forbillede for mange kommuners nyudlagte industrikvarterer.



### *Lokalplanlægning*

De bærende bevaringsværdier i byernes industriområder afhænger i stor udstrækning af de specifikke industribygninger og de strukturelle helheder, de indgår i; der er stor forskel på et tidligere skibsværft og en fabrik til gitterspær. Det er kendetegnende for industriområder, at en række større eller mindre elementer er med til at understøtte karakteren og kulturhistorien i hele det bymæssige industriområde; det kan være skorstenene, kraner, jernbanespor og særlige belægninger.

Størstedelen af de gamle industrier i bykerne er i dag lukket eller flyttet ud, men en stor del af bygningerne er genanvendt til andre formål, bl.a. boliger, kontorerhverv, handel eller kulturelle formål. Industribygninger har nogle rumlige og arkitektoniske kvaliteter, en særlig råhed, som gør dem attraktive at genanvende. Det gælder f.eks. Brandts Klædefabrik i Odense, Helsingør Skibsværft, Silkeborg Papirfabrik og Spinderrierne i Vejle, der alle har tilført ny dynamik til området i forbindelse med deres omdannelse. De har haft et særligt stort omdannelsespotentiale, blandt andet fordi de ligger centralt i byerne. Det er ikke på samme måde tilfældet med de nyere industriområder i forstæderne, hvor bygningerne er yngre, men også her kan der være store kvaliteter, som det vil være væsentligt at overveje i forbindelse med en kommende omdannelse.

Til en bevarende lokalplan er det væsentligt at kortlægge bevaringsværdierne og udpege de bærende værdier, der ønskes bevaret og fastholdt, herunder også hvorledes nybyggeri vil kunne ind- og tilpasses uden at kompromittere den lidt rå industrielle karakter og forståelse af industrianlægget. Det vil desuden ofte være afgørende i lokalplanprocessen at indtænke, hvilken anvendelse området kan få fremover. Bygningerne er normalt af varierende beskaffenhed, og dermed er der gode muligheder for at udvikle funktionsblandede områder, hvor bygningerne får en ny anvendelse, der passer til den enkelte bygnings potentiale.

### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for industriområder er valgt lokalplan for området omkring den tidligere Stege Sukkerfabrik, der lukkede for produktion i 1989. Det er hovedformålet med lokalplanen, at den tidligere sukkerfabrik omdannes



I Stege har man ønsket at muliggøre en omdannelse af sukkerfabriksområdet til nye bymæssige formål og genanvende de gamle fabriksbygninger.

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 bydannelser 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 give 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.
- 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 tegner karakteren på stedet, udpeget som bevaringsværdige. Det drejer sig om saftstation, elværk, centrifugehal, smedje, sukkerhus, sukkerlager, kedelhus, skorsten og koger.

- *Bevarende lokalplan for Stege Sukkerfabrik*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for industriområder.



Den tidligere Stege Sukkerfabrik har som mange andre af de tidlige industri-anlæg en attraktiv beliggenhed centralt i byen og ved vandet.



### **Byernes pladser og byrum**

Fra 1970'erne og frem er mange pladser og byrum i de danske byer blevet ændret fra især at rumme bilparkering til at være opholds- og aktivitetsrum med bevidste pladsindretninger og inventar.

#### *Historie*

Et byrums historie tegnes af dets oprindelige formål og anvendelse og de omkringliggende bygningers alder, ombygninger og forandringer gennem tiden. De ældste og mest autentiske elementer er f.eks. de omkringliggende bygninger, inventar og belægninger. Runde brosten eller pigsten har traditionelt været forbeholdt gader og pladser med stort slid: torvet, hovedgaden og havnepladsen. Asfalt og betonfliser har været anvendt som gade- og pladsbelægning i over 100 år; begge dele enkle og uprætentiose materialer.

Der er kun 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 reetableret pladsens tidligere skrånede hældning efter nedrivningen af et parkeringshus af beton fra 1970'erne.

#### *Overordnet struktur / enkelte bygninger*

Byrum er kendetegnet ved de sociale forhold på en plads og vilkårene for det sociale livs udfoldelsesmuligheder i forhold til handel, aktiviteter, bevægelse og adfærd i byrummet med muligheder for at gå, stå, opholde sig, sidde eller udføre aktiviteter på pladsen. For at understøtte brugen af bænke vil det typisk være hensigtsmæssigt at placere dem på steder, hvor der er gode læ- og solforhold.

De arkitektoniske kendetegn omfatter byrummets skala, proportioner, de omkringliggende bygningers højder, akser, rumskabende og/eller dominerende elementer, tydelige mønstre, geometriske eller organiske former osv. Pladsens sider (vægge eller husfacader) og specielt deres materialer, tekstur og farver er særligt vigtige elementer. Det samme gælder særlige detaljer f.eks. i belægninger og samspillet med det ubebyggede, f.eks. beplantning og træer. Pladsens æstetiske og arkitektoniske kvaliteter vil træde tydeligere frem, hvis man opholder sig på pladsen på forskellige tidspunkter henover



flere årstider, hvorved det oplevede indtryk af pladsen nuanceres. Det gælder f.eks. i forhold til pladsens åbninger, udsigt, udkig/indkig og forskellige rumlige inddelinger af beplantning afhængig af årstiden.

### *Lokalplanlægning*

De bærende bevaringsværdier for et byrum kan være de omkringliggende bygningers ensartethed eller variation, pladsens hældning, den oprindelige brolægning, et særligt kig mod vandet, en bebyggelse langs pladsens ene side eller samspillet mellem pladsen og en særlig bygning som rådhuset eller en kirke.

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. De fleste mennesker fravælger at opholde sig på pladser og i byrum, der er blæsende, eller hvis rummets proportioner opleves uhyggelige eller utrygge, mens de naturligt nok hellere vil opholde sig på steder, der er solrige, varme, har historiske rammer, eller hvor der er særlige muligheder for fysisk udfoldelse.

Ud over de bærende bevaringsværdier kan det være vigtigt at vurdere de trafikale forhold, herunder byrummets trafik, ganglinjer, kollektiv transport, parkeringsmuligheder for biler og cykler, støj og lyde samt terrænformer, vind, læ og lys/skygge. Det er f.eks. ikke nødvendigvis et problem, at en plads har skrånende terræn, fordi det kan lette afvandingen af pladsen. Terrænforholdene kan indgå som overvejelse om brug af byrummet til optagelse af store regnmængder i forbindelse med klimatilpasningstiltag.

Der har i en årrække været en bølge af projekter, som har haft til hensigt at ombygge og forbedre byernes pladser, byrum og gågadeforløb. De præsenterer næsten uden undtagelse et nyt design, typisk med en glat granitbelægning, som ikke refererer til den stedsspecifikke karakter. Den bevarende lokalplan bør således omfatte bestemmelser om belægninger.



Gråbrødre Torv i København var det første af byens torve, der blev frit for biler ((1968). Siden fulgte flere andre torve i København og i mange andre byer.

Herudover bør lokalplanen rette sig mod at regulere de bygninger, der ligger ud til byrummet, i forhold til materialer og farver, udformning af vinduer, døre, porte og tage. Lokalplanen kan evt. suppleres af en vejledningstekst om materialer og farver.

En lokalplan kan f.eks. indeholde bestemmelser om:

- Materialer, herunder tage, facader, vinduer, døre og porte.
- Farver, herunder særlige farvekoder.
- Bygningsvoluminer og bygningshøjder.
- Tagformer samt skorstenspiber, kviste, tagvinduer og solcellepaneler.
- 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.).

#### *Lokalplaneksempler*

Som eksempler på lokalplaner med et bevaringssigte 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 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 de understøtter i forhold til plads- og torvedannelsen. Bymidstens krogede vejforløb med en række små torve og pladsdannelser vidner om middelalderbyens udstrækning. 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 planmæs-

Axeltorv i Fredericia – her kunne bønderne sælge deres varer direkte fra heste- eller oksetrukne køretøjer. Torvet havde derfor en solid brolægning af granitsten. Dette er gentaget i torvets nye belægning.





Den bevarende lokalplan for Thistedes bymidte er særligt rettet mod den ældre bymidte, hvor der sigtes på bygninger, byrum i form af pladser og torve, og vejstruktur, som tilsammen danner en særegen karakter.

Foto: Leif Tuxen

sige grundlag for realisering af et projekt til omlægelse 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 som opholds- og aktivitetsplads, markedsplads og udeservering samt køre-, gang- og parkeringsareal. Lokalplanen sikrer i modsætning til før en reduktion i biltrafikken, herunder færre parkeringspladser. Til at sikre pladsens anvendelse er der indarbejdet bestemmelser om, at der udover nødvendige reparationer ikke må udøves nogen art 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 med en særlig Ribelampe. Der er bestemmelser om, at pladsen skal etableres i overensstemmelse med vedhæftet koteplan, så domkirken er det naturlige midtpunkt omkranset af en sammenhængende plads, hvorfra der udgår gader og stræder, som i store træk følger middelalderbyens struktur. Til at fastholde terræn- og pladskaracteren 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.



Lokalplanen for Domkirkepladsen i Ribe bykerne fastlægger detaljerede bestemmelser for pladsens udformning og anvendelse.  
Foto: Steffen Stamp



- *Bevarende lokalplan for Thisted bymidte*
- *Lokalplan for Domkirkepladsen i Ribe bykerne*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for bymidter.

### **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 stadig højere og mere prestigefyldte placering tættere og tættere på byens centrum, torvet. I de største byer blev disse bygninger både to, tre og fire etager høje op gennem senmiddelalderen, renessancen, barokken og især klassicismen.

I årene 1830–50 skød de første egentlige etagehuse til beboelse op i København, og snart efter fulgte de større byer i provinsen med byhuse i 2–3 etager i modsætning til 4–5 etager i København. Man kalder perioden for senklassicismen, fordi arkitekturen repræsenterer en overgang mellem klassicismen og historicismen.

#### *Historie*

I 1856 vedtog Københavns Magistrat en byggelov, der skulle regulere bebyggelserne i byens nye boligkvarterer uden for de gamle bycentre, hvor militæret tidligere havde forbudt byggeri: Gammelholm/Bremerholm, Østerbro, Nørrebro, Vesterbro og Sønderbro. Få år efter fulgte større byer som Aarhus, Odense, Aalborg, Kolding og Esbjerg og vedtog en nærmest enslydende byggelov. Dette faldt sammen med en vækst i de store byers indbyggertal, som afstedkom en stigning i boligbyggeriet i perioden fra 1850 til 1930, hvor historicismen var den dominerende stilart i dansk arkitektur. I denne periode efterlignede, eller ligefrem kopierede, arkitekterne som en slags reaktion mod den lidt stive klassicisme (1760–1830) tidligere tiders stilarter. Der findes også betegnelsen

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 stilarter 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

håndværker-historicisme, der dækker de historicistiske etagebyggerier i perioden ca. 1880–1920. I slutningen af historicismen, fra 1920–1930, begyndte arkitekterne imidlertid at efterligne netop klassicismen. I 1930–1950 slog den forenkledede og udekorerede funktionalisme igennem som en reaktion på historicismen.

*Overordnet struktur*

Historicismens etagehuse er udpræget byhuse, der er karakteriseret ved tre overordnede forhold:

*Gadehuse:* Husene ligger helt ud til gaden kun med et fortov, i nogle tilfælde intet, mellem 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, som husene har haver ud til.

*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 arkitektoniske helhed husene imellem med ens bygningshøjder, etagehøjder og materialer, men dog med forskelle i detaljerne.

*Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

På mange måder repræsenterer det historicistiske etagehus 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. Loven





fastlagde ved sit indhold 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 rokokkoens. Historicismens huse er lysere, fordi de modtager mere dagslys gennem større vinduer, er højloftede og har bedre adgangs-, brand- og funderingsforhold.

Etagehusenes facader kan differentieres i 10 elementer:

1. *Byggematerialer*: Selve facaden kan være i blankt murværk med synlige mursten i røde eller gule tegl, eller de kan være pudsede. Vinduerne er af træ, to- eller trerammede, ofte med mindre overrammer.
2. *Stoflighed*: Overfladernes stoflighed er bevidst anvendt for at give facaderne særlige 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 stens 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; ofte med variationer inden for den enkelte facade.
3. *Farver*: De fleste byhusfacader er ikke farvede eller malede fra begyndelsen bortset fra vinduernes og portenes trædele samt gesimsen. Denne skulle oprindeligt





Håndværker-historicismen præger en stor del af de historicistiske etagehusbyggerier, der blev opført i perioden ca. 1880–1920.

- 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, så der opstår et plastisk spil mellem lys og skygge.
  5. *Rytme*: Facaderne har en tydelig rytme, der især bestemmes af vinduestakten, og som andre lodrette eller reliefgivende elementer som trapper, porte, gavlkviste eller fremhævede fag medvirker til at understrege.
  6. *Accentuering*: Der er ofte arbejdet bevidst med at fremhæve dele af facaden, f.eks. underfacaden, der gøres visuelt tung vha. reliefvirkning i pudsen, eller facadens midterfag eller endefag, der fremhæves via et lille frem- eller tilbagespring.
  7. *Symmetri*: De fleste byfacader forsøger at udvise streng symmetri, f.eks. i vinduestakten, i placeringen af gadedøren eller gadeporten eller i 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) eller gennem altaner eller udsigtskarnapper.
  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.

### Lokalplanlægning

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.

Er der huller i rækken af bygninger i en karré, eller er en bygning væsentligt misligholdt og dermed uden bevaringsværdi, kan der formuleres bestemmelser, der adresserer indpasning af nybyggeri. Det kan også være, at mellemrummet skal anvendes til andre og nye formål af f.eks. rekreativ karakter. 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. Det kan f.eks. dreje sig om bygningshøjder, etagehøjder, vinduesrytme og farver.

Der kan også være bevaringsværdier knyttet til bygningsdetaljerne, hvad enten det gælder variation eller ensartethed. En lokalplan kan indeholde bestemmelser om, hvordan de fremtidige facadeudtryk ønskes i forhold til farver, materialer og særlige vindues- eller dørtyper. I 1930'erne blev det almindeligt at opføre små altaner eller altankarnapper på funktionalismens etagehuse. I dag ønsker mange at opsætte altaner eller franske altaner på de historicistiske etagebebyggelser, der ikke i forvejen har det. Hvis karakteren ved en historicistisk bebyggelse eller bygning ønskes fastholdt, kan det være afgørende, at der tages stilling til altanløsninger i forbindelse med udarbejdelse af en bevarende lokalplan. En lokalplan kan indeholde bestemmelser, der forbyder opsætning af altaner på husenes facader, eller der kan alternativt gives mulighed for opsætning af altaner under særlige vilkår. Det kan være i forhold til placering på steder, hvor de er tilpasset byggeriet set i forhold til facadens udseende eller proportioner, evt. mod gården. Der vil også kunne formuleres bestemmelser om dimensionering og proportionering samt materialevalg.

1970'ernes og 1980'ernes omfattende byfornyelsesprojekter på specielt de københavnske etagehuse og hele etagehuskvarterer er også at betragte som et stykke kulturhistorie. Dele af projekterne har set fra en bevaringsvinkel ikke været vellykkede i den forstand, at karakteren og det stedsspecifikke mere eller mindre er forsvundet. I de tilfælde kan der gennem lokalplanlægningen og ved formidling til de enkelte husejere ses på muligheder for at genskabe bygningernes særlige karakter, når de næste gang skal istandsættes og vedligeholdes. Det gælder især vinduer og yderdøre.

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for et etagehuskvarter præget af 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 karébebyggelser. Ud over 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.m.), indpasning af nybyggeri som huludfyldning, tagmaterialer, kviste og tagvinduer. Der stilles desuden krav om, at etablering af altaner skal ske i overensstemmelse med en til lokalplanen tilknyttet alt-



Svømmehalskvarteret på Frederiksberg er præget af forskellige stilarter, dog primært historicisme og funktionalisme. Lokalplanen skal sikre områdets helhedspræg som homogent byområde.

anvejledning, som nærmere anviser, hvordan altaner kan etableres i overensstemmelse med et arkitektonisk udtryk præget af historicisme.

- *Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret på Frederiksberg*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for bymidter.

### **Stok- og blokbebyggelser**

Stok- og blokbebyggelserne ligger ofte i storbyernes nære forstadsområder og omkring de ældre bykerner i købstæderne. De kan 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 terræn og landskab er kultiveret og inddraget i den landskabelige bearbejdning af de grønne områder.

#### *Historie*

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.

Almene 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 almene 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 yndede altan-karnap-motiv, som typisk vender ud mod de grønne arealer.



Stok- og blokbebyggelse fortæller om tidens politiske vision om bedre og sundere boliger til alle. Ofte er de præget af en gennemtænkt, planlagt struktur og med grønne fællesarealer mellem husene.

Foto: Bjørn Pierri Enevoldsen



#### *Overordnet struktur*

En stok- og blokbebyggelse er kendetegnet af etageejendomme opført som boligblokke, der ligger i en gennemtænkt, planlagt struktur med en defineret og bearbejdet forskel mellem de ydre vejnet og de grønne fællesarealer mellem bygningerne. Stok- og blokbebyggelse fra perioden 1920–1960 er ofte disponeret og organiseret efter sollyset og lagt omkring et fælles parklignende område eller plæne med fritstående træer, typisk bøg, eg, elm, robinie og fyr. De større samlede bebyggelser indgår typisk i samspil med lokale butikcentre samt skole og daginstitutioner, der som oftest er opført i beslægtet arkitektur. Tilsammen udgør de må selvforsynende og funktionsoptimerede enheder.

Bebyggelse vil ofte være præget af en række varierede og oplevelsesrige forløb, hvor bygningsblokkene danner forskellige rumligheder og forskellige ind- og udkig. Dette understreges af de regelmæssigt placerede altan-karnapper, som er et særligt kendetegn ved facaderne.

#### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

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. Trappeopgangenes indgangspartier er ofte markeret med en portal i beton. Opgangenes trapper er i jernbeton, ofte med et ovenlys i toppen, da man visse steder lod lejlighederne få al vinduespladsen i facaderne.

De almene boliger har altid været kendetegnet ved den for tiden bedste byggetekniske kvalitet. Det 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 byggerierne, 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.

1940'erne og 1950'ernes murede boligbebyggelse er beskrevet i flere publikationer og bøger bl.a. *Bygningskultur og Bevaringsværdier* og *Renoveringsguide – Kvaliteter, udfordringer og anbefalinger*.

### *Lokalplanlægning*

Stok- og blokbebyggelsernes bærende bevaringsværdier er knyttet til historien om den samfundsmæssige udvikling og de politiske og kulturelle strømninger i efterkrigstidens Danmark. Denne fortælling kan aflæses i bebyggelsernes overordnede plan, bygningernes udformning og disponering samt i den anvendte byggeteknik og byggematerialer. De udgør en samlet fortælling om de almene 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. Man bør værne om det blanke murværk og de fint bearbejdede og ofte indfarvede fuger ved at stille krav til materialer og farvesætning. Helheden i facadernes udtryk vil ofte udgøre en bærende værdi for denne bygningsgruppe.

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. Er de oprindelige funktioner som butikker, bibliotek eller andet forsvundet, bør der ses på nye anvendelsesmuligheder, hvis bygningerne skal kunne fastholdes som en understøttende del af den samlede bebyggelse og struktur.

I en lokalplan for området kan bevaringsværdige træer og beplantning udpeges, og der kan indarbejdes regler om terrænbearbejdning, ny beplantning og belægninger. Er der behov for nye anvendelsesmuligheder i udearealerne, f.eks. en legeplads, kan en placering og indretning også indgå i en lokalplans bestemmelser.

### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte 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 en 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 landskabsmæssige 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 og værksteder 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 ubebyg-

Lokalplanen for Bredalsparken i Hvidovre Kommune fastlægger bestemmelser for bevaring af de arkitektoniske og landskabsmæssige værdier i den sammenhængende parkbebyggelse.



gede arealer. Sidstnævnte skal reguleres i overensstemmelse med de retningslinjer, som fremgår af en for området udarbejdet parkplan, og som lokalplanen nærmere redegør for. I samspil med bebyggelsen udgør parkplanen den overordnede planstruktur, som er et særligt kendetegn og karaktertræk ved velfærdsstatens blokbebyggelser fra den tidsperiode.

- *Bevarende lokalplan for Bredalsparken i Hvidovre*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for tæt by uden for bymidten.

### **Villakvarterer**

Samtidig med, at brokvartererne skød op med etageboliger uden for Københavns volde i midten af 1800-tallet, udfoldede der sig på Frederiksberg (f.eks. Rahbeks Allé) og på Østerbro (Rosenvængets kvarter) en helt ny mode foranstaltet af tidens mere velhavende mennesker: opførelsen af de såkaldte villaer. Navnet stammer fra antikkens Italien og er afledt af det latinske ord 'vicus', der betyder fritliggende gård, bolig eller landsted. En ægte italiensk villa skal være fritliggende i et landskab, men i mangel af et sådant landskab placerede man konsekvent 1850'ernes nye danske byvillaer så landskabeligt som muligt midt på en stor grund med have til alle sider.

### *Historie*

#### SENKLASSICISME

De første villaer var i senklassicistisk stil, hvor det bl.a. var den italienske renaissance og ikke antikken, der 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.

Villakvartererne bredte sig efterhånden til Amager, Hellerup, Ryvangen og Gentofte i Københavnsområdet samt til Marselis kvarteret i Aarhus, Hunderupkvarteret i Odense og Hasseriskvarteret i Aalborg. I slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet skød nye villaveje og villakvarterer op i alle danske byer og købstæder, og de gamle kvarterer blev udbygget.

#### BEDRE BYGGESKIK

Der opstod samtidig hermed en bevægelse mod de ofte pompøse huse og kvarterer. Det skete dels i form af mindre huse uden prangende detaljer og med arkitektonisk ophæng i danske rødder, kaldt bedre byggeskik eller murermesterhuse, dels i form af mere socialt anlagte bebyggelser med dobbelthuse og rækkehuse i fælles grønne områder, de såkaldte havebyer.



I slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet skød nye villaveje og villakvarterer op i alle danske byer.

## FUNKTIONALISME OG MODERNISME

I 1930 skiftede villaernes stilart til den tysk-fransk-inspirerede funktionalisme, afbrudt af 2. verdenskrig, hvor det meste villa- og boligbyggeri gik i stå. Da det kom i gang igen i løbet af 1950'erne, skete det i en mere nordisk stil med synlige mursten og nordiske tagformer, men dog i funktionalismens enkle formsprog. De bedste kvaliteter ved funktionalismen, de danske og nordiske byggetraditioner samt de nye strømninger fra USA blev samlet i en slags højmodernisme fra 1950–60.

### *Overordnet struktur*

De typiske villakvarterer fra 1850–1930 er præget af relativt brede og lige veje, eventuelt med en kontrolleret krumning, med fritliggende villaer i oftest halvanden eller to etager. Husene ligger placeret på en stor grund med have til alle sider, ofte lidt rykket frem på grunden med gavlen eller siden ud mod vejen, så forhaven er mindre end baghaven.

De ofte tæt beplantede haver med store træer og buske præger gaderummet og er med til at understøtte karakteren og stemningen i de gamle villakvarterer. I samtiden var der



Fra 1930'erne skiftede villaernes stilart, og funktionalismen dukkede op i forskellige afskygninger.

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.

Flere steder er der opført både ældre parcelhuse fra 1960'erne og helt nye huse i de gamle villakvarterer, og det kan medvirke til at forstyrre miljøet og den særlige karakter, da de skiller sig markant ud. I nogle tilfælde kan dette også skyldes den næsten totale rydning af den gamle have med større træer til fordel for en ny have med hæk omkring og med plan græsplæne og flisebelagte terrasser som dominerende flader.

### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Villaernes stil er frem til 1930 dansk eller europæisk historicisme, dvs. markant dekorede og varierede bygninger, hvoraf de fleste er arkitekttegnede efter tidens mode lige fra engelsk gotik til veneziansk renaissance. De fem mest anvendte stilarter 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 tre 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 flourer i en ganske kort periode, hvor den til gengæld sætter sit præg på en lang række forstadsbebyggelser omkring de større byer.

De danske villaer er frem til omkring 1960 generelt i god byggeteknisk standard. Bedre byggeskik tilstræbte, som navnet siger, en bedre byggeskik end før, idet man fra 1915–1935 lagde vægt på gode materialer, gode og enkle byggetekniske løsninger og høj kvalitet samt holdbarhed. Det gælder murværket og alt udvendigt træ, herunder vinduer, døre, vindsceder og bræddebeklædninger. Bedre byggeskik blev i disse år understøttet af tekniske uddannelser af danske håndværkere på tekniske skoler, håndværkerhøjskoler og bygmesterkurser, hvor der blev skabt en håndværkerstand på et højt byggeteknisk niveau.

Sammenholdt hermed fremstår funktionalismens enfamilieshuse 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. 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.

### *Lokalplanlægning*

Villakvarterernes bærende bevaringsværdier består i kvarterets homogene karakter trods villaernes ofte ret store forskellighed i forhold til alder, stil, størrelse og materialer. Villaernes forholdsvis ensartede placering på grundene med en lille forhav med en lav hæk, et stakit eller et lavt stengærde giver en stor ensartethed og ro i det arkitektoniske udtryk. Der kan derudover være en ensartethed i bygningshøjder, tagformer og faste facadelinjer.



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.

En bevarende lokalplan kan omfatte bestemmelser om de enkelte huses arkitektoniske detaljer som facadefarver og facadematerialer. Der har, specielt op gennem 00'erne, været en tendens til at overromantisere de danske enfamiliehuse og dermed villakvartererne. Det kommer til udtryk gennem f.eks. skift af røde teglsten til glaserede sorte tagsten, søjlebårne indgangspartier, udsmykkede smedejernslåger, garageporte med fyldninger og belægnings af perlegrus. I forbindelse med to bevarende lokalplaner for ældre villakvarterer, henholdsvis Hasserriskvarteret i Aalborg og Snekkersten ved Helsingør, er der i tilknytning til lokalplanen udarbejdet stilblade, der nærmere beskriver de villatyper, der forekommer i området. Her fremgår det også, hvordan man som grundejer passer bedst muligt på villaerne for at fastholde karakteren ved det enkelte hus samt for at understøtte karakteren i det samlede kvarter.

De enkelte huse kan være med til at understøtte den samlede karakter og struktur i miljøet, og det er ofte netop 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, og at der formuleres lokalplanbestemmelser, som stiller krav til belægnings, stakitter og hegn samt krav til udformning, proportionering og placering af bygninger på grundene, men også krav til, hvor der ikke må bygges. I relation hertil kan det evt. være hensigtsmæssigt at stille krav, der retter sig mod materialer, udformninger og højder, som traditionelt ikke hører hjemme i et sådant kvarter, f.eks. raftehegn og lukkede hække. I en lokalplan vil der være mulighed for at indarbejde bestemmelser om hegnsforhold, belægningsgrad og opførelse af småbygninger som garager og carporte, så de 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, er der mulighed for at nedlægge et § 14-forbud og efterfølgende udarbejde en bevarende lokalplan, hvori der bl.a. udpeges bevaringsværdige bygninger. Er der sket nedrivning, kan der i en lokalplan formuleres bestemmelser, der indeholder krav om indpasning og proportionering af nybyggeri.

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for et villakvarter er udvalgt lokalplan for Hasserris, Aalborg Kommune.

Det er 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 Hasserrisgade, 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 m<sup>2</sup>.

Til at fastholde kvarterets karakter i forhold til placering af bebyggelse på de enkelte ejendomme, som udgør en bestemt rytme i den bebyggede struktur, er der indarbejdet



Villakvarterernes bærende bevaringsværdier består ofte i kvarterets homogene karakter trods villaernes ofte ret store forskellighed.

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, den enkelte villa er bygget i. Derudover er der indarbejdet bestemmelser tilknyttet de enkelte stilarter, som er repræsenteret inden for lokalplanområdet, f.eks. om tage, facader, kviste, vinduer og døre. 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*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for sammenhængende bebyggelse og anlæg.

## **Rækkehusbebyggelser**

Ved rækkehuse forstås en- eller toetages huse, der er sammenbygget i lange rækker, typisk fra tre og op til et par og tyve, i sjældne tilfælde endnu flere. Hvert hus har en forhave og en baghave. Rækkehusene var bl.a. inspireret af landsbyernes eller provinsbyernes enetages gadelængehuse, også kaldt boder. Idéen om at bygge særlige rækkehuse til industriarbejderne og deres familier samlet i små samfund med skole, gymnastiksal og butikker opstod ved en række industrier i England, Tyskland, Belgien og Frankrig i 1840'erne.

### *Historie*

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.

I Lægeforeningens boliger var der grønne arealer rundt om husene, lys og luft samt et højt prioriteret fællesskab mellem beboerne. I Brumlebys tilfælde omfattede det

Brumleby blev opført på Øster Fælled i København i 1853-57 og er tegnet af en af tidens førende arkitekter, M.G. Bindesbøll. 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



også fælles toiletbygninger, festlokale, badeanstalt, vaskehuse, en brugsforening og en børnehave.

Industriarbejderne begyndte også selv at opføre bebyggelser. I 1873–1889 byggede arbejderne på B&W de såkaldte kartoffelrækker ved de netop militært frigivne grunde ved Søerne i København. 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 fulgte hurtigt efter.

Omkring 1900 lancerede den engelske byplanlægger Ebenezer Howard i bogen 'Garden Cities of Tomorrow' en ny type boligbyer til storbyernes forstæder. Det var en videreudvikling af de tidligere rækkehuse, og 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 udgjorde husene og landskabet en arkitektonisk helhed og struktur. Vejene havde krumme, snoede eller knækkede forløb, ofte med trafikadskillelse mellem den gående og kørende trafik. Derudover var der grønne fællesarealer og åbne forhaver eller forarealer. Husene var bygget af mursten, havde trævinduer og teglsten på taget. Stilen kaldtes arts & crafts, og den inspirerede bl.a. bedre byggeskik-bevægelsen.

Op gennem 1920'erne blev mange andre rækkehusbebyggelser opført. 2. verdenskrig medførte et kraftigt byggestop, men allerede i 1943 introducerede arkitekt Viggo Møller Jensen en ny bølge i rækkehusbyggeriet, de landskabeligt beliggende og modernistiske rækkehuse i de nye forstæder i større afstand fra bykerne, f.eks. Atelierhusene fra 1943 i Utterslev, Granholmen af Palle Suenson fra 1954 i Holte og Egeparken af Kay Fisker i Virum fra 1956.

#### *Overordnet 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 ligger som en lille landsby i naturen, ofte med grønne kiler trukket ind midt i bebyggelsen. Ensartetheden og gentagelsen i bebyggelsen og i den enkelte husrække er også karakteristisk.



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 efter 2. verdenskrig enestående for deres tid.

#### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Danske rækkehusbyggerier 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 umiskendeligt danske i deres arkitektoniske udtryk, kulturhistorie og byggeteknik.

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 vedligeholde end enfamiliehusene. Samtidig er de beslægtet med villaen i den forstand, at der er en tæt sammenhæng mellem hus og have, og at hver bolig almindeligvis har egen indgang via egen forhave. I tilknytning hertil har man mulighed for et fælles fyr og centralvarme samt andre fællesfaciliteter.

#### *Lokalplanlægning*

De danske rækkehuskvarterer fra efterkrigstiden er karakteriseret ved, at 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. Husene er bygget af mursten og har trævinduer og teglhængte tage. 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 denne struktur er et særegent og karakterfuldt kendetegn ved rækkehusbebyggelser. Der kan i lokalplanen sikres bevaring af beplantning, belægninger eller andre enkeltelementer i udenomsarealerne.



De såkaldte havebyer opstod flere steder i Danmark (efter engelsk forbillede) i byernes udkanter, hvor der var byggegrunde at få. Den første af disse var Grøndalsvænge, der blev opført i 1911–1915.

De ældre bebyggelser har mere karakter af byhuse, hvor ensartetheden i husene ofte vil være den 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.

Nogle rækkehusbebyggelser fra den her beskrevne periode er sikret gennem fredninger, bl.a. Søholmhusene af Arne Jacobsen og Utzons gårdhavehuse i Helsingør og Fredensborg. Selv de fredede bebyggelser 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 og detaljer kan fastholdes. Lokalplanen kan samtidig anviser muligheder for udbygning og indpasning af nybyggeri. Lokalplanen vil kunne sørge for, 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. Det er væsentligt ikke blot for den enkelte bygning, men også for stringensen og ensartetheden i hele facaderækken og bebyggelsen.

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.

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for en rækkehusbebyggelse er udvalgt lokalplan for rækkehuse ved Kløverprisvej, som omfatter en bebyggelse, der ligger i to parallelle rækker på hver side af vejen.

Der kan i en lokalplan sikres bevaring af beplantning, belægninger eller andre elementer i udenomsarealerne.





Rækkehusbebyggelsen på Kløverprisvej i Hvidovre er kendetegnet ved ensartede arkitektoniske kvaliteter med små indgangspartier fortil og haver bagtil.

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 kommunen 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 en mindre havestue. Der er udpeget byggefelter 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 og skorstene. 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.



Atelierhusene i Utterslev  
– tegnet som kunstnerboliger af Viggo Møller Jensen i 1942.



- *Bevarende lokalplan for rækkehuse på Kløverprisvej i Hvidovre*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for sammenhængende bebyggelse og anlæg.

### **Parcel- og typehuskvarterer**

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' med betydningen 'et stykke af et hele'.

#### *Historie*

Frem til 1958 havde den danske stat haft en statslånsordning for enfamiliehuse. Den var etableret 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 vidende, og håndværkerne havde 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 udviklede sig voldsomt fra 1960 og 13 år frem. Typehusfirmaerne skød op og leverede en imponerende teknisk indsats på 22.500 huse om året, før oliekrisen i 1973 satte en midlertidig stopper for det massive parcelhusbyggeri.

Fra 1973 til 1990 gik byggeriet af enfamiliehuse praktisk talt i stå. Efter 1990 kom der en smule gang i byggeriet igen, og den nye generation af parcelhuse blev typisk større, op til halvanden etage med højere tagrejsning og udnyttet tagetage.

#### *Overordnet struktur*

Husene blev enten lagt ud i områder med helt ens typehuse eller mere individuelt 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 største 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. Der ligger både skoler, købmænd, sportsfaciliteter og masser af rekreative områder i tilknytning til kvarteret.

#### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Parcel- og typehuskvarteret er præget af enetages og mere sjældent halvandenetages enfamiliehuse uden kælder og typisk med et fladt tag eller et tag med lav taghældning på 30 grader.

Parcel- og typehuset er kulturhistorisk, arkitektonisk og teknisk på mange måder et spændende hus. Det kan karakteriseres som et stykke USA i Danmark med rødder til Japan, Indien, Tyskland og England og krydret med danske murværkstraditioner og andre danske specialiteter som limtræ og eternittage. Parcelhuset er præget af en lang række nye tekniske løsninger, hvis eksperimentelle karakter skaber 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, der er 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 et helt nyt element i 1960'erne og 1970'erne.

#### *Lokalplanlægning*

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.



For nogle parcel- og typehusområder kan der med fordel udarbejdes lokalplan med bevarende sigte, så stedets særlige karakter kan sikres.

I de større områder ligger der ofte både skoler, købmænd, sportsfaciliteter og rekreative områder i umiddelbar nærhed af kvarteret eller som fællesarealer inde i området.

Parcel- og typehuskvartererne lever til fulde op til det ideal, 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. Det anser mange som en stor kvalitet ved en bolig, og det gør husene til populære og gode boliger den dag i dag.

For de mest oprindelige og velbevarede parcelhuskvarterer kan der godt argumenteres for at udarbejde en lokalplan med et bevaringssigte til sikring af stedets særlige karakter, mens den stadig findes.

En bevarende lokalplan 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 og sprosse- og blyindfattede vinduer. 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. Bebyggelsesplanen vil kunne sikres arkitektonisk f.eks. ved at skabe og fastholde nogle landskabelige elementer på udvalgte steder. Det kan f.eks. gælde en træbeplantet plads eller en trægruppe for enden af en vej.

## Bevaringsværdier på landet

Bebyggede strukturer og bygninger uden for byerne kan have flere forskellige former. Det kan være spredte bygninger i landskabet eller spredte bebyggelser bestående af mindre klynger af huse. Det kan også være større samlinger af bygninger i landsbyer, fiskerlejer, stationsbyer, sommerhusområder, herregårds- eller industrianlæg. Industrianlæg i det åbne land er gennemgået i afsnittet om industriområder s. 85. Endvidere

En bevarende lokalplan kan sikre, at kvarteret kan udvikle sig på en tidssvarende måde med respekt for det oprindelige, herunder samspillet med omgivelserne.





findes der langs de danske kyster mange små miljøer med kystkultur bestående af naturhavne eller andre småhavne med tilhørende bygninger.

Bebyggede strukturer og bygninger uden for byerne skal ses i sammenhæng med den overordnede struktur, de indgår i: det omkringliggende landskab.

I dette kapitel gives en række eksempler på bevaringsværdige bygninger og strukturer på landet, deres karakteristika og bevaringsværdier samt de forhold, man skal være særligt opmærksom på i forhold til at bringe værdierne videre i planlægningen, så de beskyttes og bevares. For hver struktur behandles:

- Historie
- Overordnet struktur / landskab
- Bebyggede strukturer og enkelte bygninger
- Lokalplanlægning (bevaringsværdier og eksempler på lokalplaner)

### Spredte bebyggelser i landskabet

De spredte bebyggelser i landskabet kan bestå af fritliggende bygninger, f.eks. enkeltgårde og husmandssteder, eller bebyggelser bestående af mindre klynger af huse, f.eks. husmandsudstyknings. Det kan også være herregårde med tilhørende anlæg. De mere eller mindre fritliggende husmandsudstyknings eller husmandskolonier, der strækker sig fra 1500-tallet og frem til 1930'erne, er behandlet under afsnittet om landsbyernes bevaringsværdier.

#### *Historie*

Landskabets udformning har historisk set haft stor betydning for, hvor de enkelte bygninger eller grupper af bygninger er placeret og udformet. Det gælder f.eks. i forhold til marker og markskel, på en skråning, i en lavning, med havudsigt eller bag skærmende klitter. Stuehusene til de vestjyske klitgårde på Holmsland Klit er helt typisk orienteret mod øst for at skærme af for vestenvinden, mens de tættere på Ringkøbing, længere inde i landet, er orienteret mod syd. Også en historisk bearbejdning af terrænet og landska-



Bygninger uden for byerne skal ses i sammenhæng med den overordnede struktur, de indgår i: det omkringliggende landskab.

bet i tilknytning til bebyggelsen, f.eks. haver, beplantninger eller områder friholdt for beplantning, kan have en særlig værdi. Vandløb og kystlinjer, herregårdenes voldgrave eller jernbanespor, der er ført ind til industrianlæg, samt veje, gærder, sten- og jorddiger, hegn og elmaster er ligeledes med til at definere landskabet og bærer en vigtig kulturhistorisk fortælling. Også ældre bygværker som stendysser, gravhøje og skibssætninger, som er beskyttet som fortidsminder, kan være en del af et bevaringsværdigt miljø.

#### *Overordnet struktur / landskab*

I Danmark er landbrugslandskabet langt det mest fremherskende. Overalt ser man spor i landskabet efter dyrkning og drift af agerjorden, f.eks. landbrugsbygninger, markhuse, husmandssteder, hegn og diger. Sporene efter udskiftningen af landsbyerne i årene 1790–1810 (i form af stjerne-, blok- eller de mere sjældne parallel- eller kamudskiftninger) ses tydeligt mange steder, bl.a. i senere veje, der følger udskiftningsskellene.

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

Enkelte steder kan man se spor efter nedlagte landsbyer, hvor kun kirken står tilbage, f.eks. Bavelse ved Tystrup Sø og Gunderslevholm ved Suså.

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

Til kulturlandskabets udseende hører også forskellige nuværende og tidligere råstofudnyttelser som tørvemoser og ler-, sand-, grus-, kalk- og stengrave.

Mange af de udflyttede gårde er bygget i en lille lavning i terrænet, fordi der her var mulighed for at hente vand op fra en brønd. Desuden gav det læ til bygningerne, og udsigten til landskabet betød mindre.



### *Sten- og jorddiger*

Sten- og jorddiger er en væsentlig del af fortællingen om landbrugslandets udvikling. Digerne er beskyttede og reguleres efter museumslovens kapitel 8 a. En del af jord- og stendigerne er gamle hegn og markeringer af skel og ejendom i landskabet, og beskyttelsen skyldes bl.a., at digerne står som et fysisk vidnesbyrd om Danmarks administrative inddeling og landbrugets historie, om driften i marken, beskatnings- og ejerforhold.

Digerne er også vigtige levesteder og spredningsveje for dyr og planter og bidrager til et afvekslende landskab.

Læs mere om beskyttede sten- og jorddiger i *Vejledning om beskyttede sten- og jorddiger*.

### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

De spredte bygninger og bebyggelser forholder sig til det landskab, de ligger i. Deres placering i landskabet i forhold til topografi, højdekurver, vindretning og vigtige ud- og indkig har betydning for bevaringsværdierne. Bygningens arkitektur og ydre kendetegn, bl.a. dens materialer og farver, har måske særligt lokale kendetegn og repræsenterer en lokal byggeskik og bygningstype eller en særlig lokal måde at placere bebyggelsen i landskabet på.

Herregårdene udgør en særlig bygningstype, der også indgår i en tæt sammenhæng med landskabet; ikke kun i forhold til marker og enge, men også i forholdet mellem bygning og forsvarsanlæg som f.eks. voldgrave samt i forhold til de forskellige drifts- og funktionsbygninger.

### *Lokalplanlægning*

Spredte bygninger eller bebyggelser i landskabet er sårbare over for funktionstømning, forfald og markante ændringer i arkitektur og omgivelser. Sigtelinjerne ud over landskabet og kontrasten mellem småhuse, landsby og hovedgård er vigtige 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 u hæmmet 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 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 og fældning af alléer, hvor det oprindelige udseende fortæller en vigtig historie og/eller har særlige arkitektoniske kvaliteter.

For de bevaringsværdige gårde og enkeltbygninger er det vigtigt at vurdere, hvordan der eventuelt kan bygges nyt, bygges om eller til på en måde, der harmonerer med de eksisterende bygningers historie og arkitektoniske værdier. Det gælder bygningernes ydre fremtræden, proportioner, tagformer og indpasning i den overordnede struktur. Hertil kommer farver, materialer og omkringliggende beplantninger.

En lokalplan bør 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 ældre indretning, f.eks. gårdenes udlænger.



- Bygninger og byggeskik, der afspejler lokale forhold, herunder brug af lokale materialer.
- Bygningernes lokale arkitektoniske kendetegn i form af tagmaterialer og tagdetaljer, facadedetaljer, døre, vinduer, farver, overflader eller proportioner.

#### *Lokalplaneksempler*

Som eksempler på lokalplaner med et bevaringssigte for spredte og fritliggende bebyggelser og bygninger i landskabet er udvalgt hhv. lokalplan for herregårdsanlægget Søllestedgaard Sukker, 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 særlig 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 sukkermuseum, publikumsorienterede arbejdende værksteder, mindre sukkerproduktion, gårdbutik og 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. Den tager også højde for indpasning af nybyggeri.

Det er fundet væsentligt at bevare en eksisterende hestestald, da den som enkeltelement er med til at understøtte karakteren i herregårdsmiljøet. Stalden skal have ny anvendelse som fysisk ramme om både produktionen og de oplevelsesbaserede tilbud. Lokalplanen kan således medvirke til at sikre en udvikling af Søllestedgaard samtidig med, at det karakterfulde herregårdsmiljø bevares.

Ét af formålene med lokalplanen for herregårdsanlægget Søllestedgaard er at sikre området som værdifuldt kulturmiljø, herunder de arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige strukturer og kvaliteter.





Temalokalplanen for de vestjyske fjord- og klitgårde skal sikre de fritliggende gårde i landskabet. Planen er et godt eksempel på, hvordan der kan arbejdes med en bestemt bygningstype, der ligger spredt ud over en stor del af kommunens areal.

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

Overordnet er det bl.a. formålet med de bevarende lokalplaner, der kan karakteriseres som temalokalplaner, at sikre de helt særegne kvaliteter, som er knyttet til disse fjord- og klitgårde. Det er bl.a., at gårdene i høj grad er opført af lokale materialer og samspillet mellem bebyggelsen og det omgivende naturlandskab. Gårdene er med en forståelse af omgivelserne placeret på en hensigtsmæssig og en for egnen karakteristisk måde i landskabet i forhold til de naturgivne forhold som vejr og vind.

I kategorien spredte og fritliggende bebyggelser i landskabet er det netop samspillet mellem bygninger og det omgivende naturlandskab, som er et af de væsentlige karaktertræk. Det kan i en lokalplan sikres ved, at der stilles krav til anvendelse, til- og ombygninger, beplantning, belægning m.v.

- *Bevarende lokalplan for Søllestedgaard Sukker*
- *Bevarende lokalplan for egnskarakteristiske klit- og fjordgårde*
- *Bevarende lokalplan for klitgårde*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for landsby og bebyggelse i det åbne land.

## Landsbyer

Fra omkring år 1000 og helt frem til ca. 1860 spiller de danske landsbyer en væsentlig rolle i landets historie, økonomi og kulturelle udvikling. Landsbyerne markerer sig beskedent og ikke så fremtrædende og spektakulært som købstæderne, godserne og

kongens slotte. Men landbruget og landsbyerne udgør i store træk det befolkningsmæssige, produktionsmæssige og økonomiske grundlag for de andre.

### *Historie*

Fra landsbyerne bliver permanente i 1000-tallet og frem til i dag, gennemgår de en historisk udvikling i fem perioder. De fleste landsbyer har spor efter alle fem perioder.

#### ADELBYER OG TORPER (CA. 1000 TIL CA. 1400)

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

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

#### VORNEDSKABET (CA. 1400 TIL 1788)

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

#### LANDBOREFORMERNE (1788 TIL 1850)

Denne periode har sat sig spor i landsbyen særligt gennem udskiftningen 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. Fra perioden stammer også husmandsudstyknings fra begyndelsen af 1800-tallet.

#### ANDELSTIDEN (CA. 1850 TIL CA. 1960)

Denne periode kan bl.a. kendes på gårde med trempellader og har sat sig spor i landsbyerne med f.eks. mejeri, dagligvarebutik, frysehus, skole og evt. højskole. Et andet interessant spor er de såkaldte højskolebøge (blodbøge) i gårdenes forhaver. Perioden har også sat sig 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 og gylletanke. Nogle landsbyer er blevet udbygget med nyere parcelhuskvarterer.

### *Overordnet struktur / landskab*

Af betydning for karakteren af en landsby er bebyggelsesstrukturen og landsbyens sammenhæng med og afgrænsning til det omkringliggende landskab (ejerlavet); landsbyen kan ikke ses løsrevet fra de nære omgivelser. En landsbys oprindelige byplan eller den plan, der blev fastlagt i forbindelse med udskiftningen, hvor byens nuværende struktur er dannet, tager udgangspunkt i landskabets topografiske og terrænmæssige forhold, de dyrkningsmæssige forhold og landbrugets udvikling, tilstedeværelsen af andre erhverv i landsbyen og de samfærdselsmæssige forhold. Det har dannet grundlaget for landsbyernes anlæggelse i fem overordnede landsbytyper:

- Fortebyen, hvor gårde og huse er centreret om en åben plads, fortens.
- Vejbyen, hvor gårde og huse ligger langs en slynget vej.
- Rækkebyen, hvor gårde og huse ligger langs en lige vej.
- Skovlandsbyen med en helt åben struktur.
- Kystlandsbyen/fiskerbyen med en kystvendt, kysttilpasset struktur.





Landsbyen kan ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser. Af betydning er bebyggelsesstrukturen og landsbyens sammenhæng med og afgrænsning til det omkringliggende landskab (ejerlavet).

### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Landsbyens historiske og erhvervsmæssige udvikling efter landboreformerne med bl.a. udskiftningen har sat sig tydelige spor i landsbyens arkitektoniske udtryk. Man kan overordnet opdele denne udvikling i fem landsbytyper:

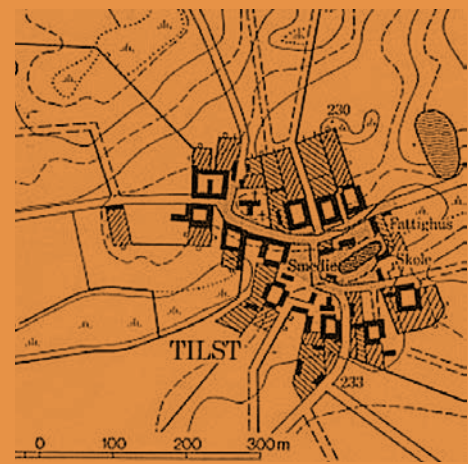
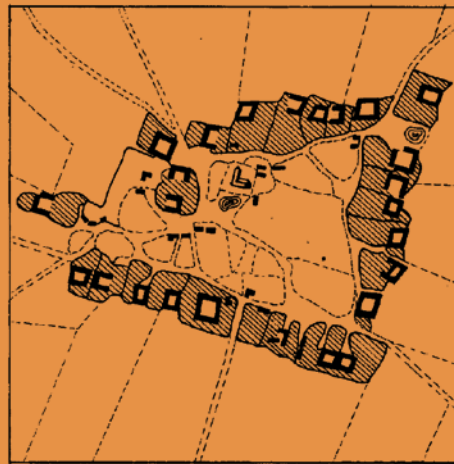
1. Landsby med et sluttet landsbypræg, meget lig landsbyen i det tidlige 1800-tal.
2. Den mere opløste landsby; foregik allerede under landboreformerne med flere åbne arealer med mange nyere huse og kvarterer, men også stadigvæk med fungerende landbrug.
3. Landsbyer præget af den store udbygning i andelstiden med mejeri, skole, alderdomshjem m.m. og med mange historicistiske bygninger fra perioden 1880–1940, bl.a. schweizerstil og bedre byggeskik.
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 erhverv.

Landsbytyperne 2–5 er ofte ikke så arkitektonisk helstøbte som landsbyer tilhørende den første type, men rent kulturhistorisk er disse landsbyer lige så vigtige og interessante.

### *Særlige karaktertræk*

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

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



Eksempel på en forteby, hvor gårde og huse er centreret om en åben plads, fortjen. Og på en slynget vejby, hvor gårde og huse ligger langs en slynget vej.

Landsbyen er herudover præget af naturligt slyngede veje lagt efter landskabets kurver. Dette markante særpræg er et væsentligt kendetegn og karaktertræk, som man bør være opmærksom på 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. I fortebyen kan en bebyggelse af fortjen sløre byens væsentlige karaktertræk.

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 placeret langt tilbage på grunden, eller de indgår naturligt i en ejendoms bygninger. Gamle belægnings på en gårdsplads og evt. indkørslen består typisk af pigsten i mønstre eller af grus.

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

Den ældgamle måde at udføre hegning på var at styne eller at stævne løvtræer eller buske. De blev skåret ned hvert 4. år, så de tynde og lige grene kunne bruges til flettede hegn, tækketæppe eller optænding. 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.

#### *Bygningstyper*

De enkelte bygninger i landsbyen kan være bevaringsværdige i sig selv, og de kan samtidig være bevaringsværdige som følge af den rolle, bygningerne spiller i landsbyens samlede miljø eller i et vejforløb.

På bygningsniveau er der en række hovedtyper:

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

Inden for hovedtyperne er der regionale og lokale forskelle. Der er f.eks. markante forskelle på de sjællandske og jyske bindingsværksbygninger fra før 1800. De sjællandske består 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.

### *Lokalplanlægning*

En lokalplan bør i redegørelses- og bestemmelsesdelen adressere forhold, som fastholder karakteren af landsbyen. 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. For det samlede miljø vil de bærende bevaringsværdier generelt relatere sig til:

- De overordnede rumdannelser og forløb.
- Rumdannende elementer som bygninger, facader, stengærder og beplantninger.
- Afgrænsninger i forhold til det omgivende landskab og evt. synlige ejerlavsgrenser.
- Gedeforløb, pladsdannelser, afgrænsninger, overgange, overflader, belægninger.
- 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 bygninger, om- og tilbygninger og anden ændring af de eksisterende ældre bygninger, kan lokalplanen inde-



De enkelte bygninger i landsbyen kan være bevaringsværdige i sig selv, og de kan samtidig være bevaringsværdige som følge af den rolle, bygningerne spiller i landsbyens samlede miljø.



holde 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. Det 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. Garager ligger helt ude ved vejen. Belægningsmaterialerne kan være betonfliser, teglklinker eller perlegrus. Indkørslerne forsynes med fliser, eksklusive lamper og måske også kunsthærdede låger af træ eller smedejern. Ingen af disse ting er der tradition for i landsbyerne, hvor bygninger og anlæg er mere enkle og uprætentiøse.

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for en landsby er udvalgt lokalplan Viby på Hindsholm, Kerteminde Kommune. Baggrunden for og formålet med lokalplanen er at sikre fastholdelsen af landsbyens særlige karakter og de elementer i bebyggelsen, der bidrager hertil. Viby er usædvanligt velbevaret. Den er ikke forbundet til omverdenen af jernbane, ligesom der heller ikke er større forbindelsesveje i området. Det har betydet, at landsbyens oprindelige struktur er velbevaret, og en stor andel af de oprindelige huse er bevaret.

Vogne blev typisk trukket ind på gårdspladsen. Belægningen, som er et vidnesbyrd herom, er særligt og stedsspecifikt karaktertræk. Belægninger kan reguleres i en lokalplan.





I tilknytning til den bevarende lokalplan for Viby er der udarbejdet vejledende bilag, som omhandler gode råd om til- og ombygninger, vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger samt belægnings- og beplantning.

For at sikre landsbyens bærende bevaringsværdier, dvs. den sammenhængende struktur understøttet af de enkelte elementer som huse og belægning, er der udarbejdet ganske detaljerede bestemmelser for 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 om til- og ombygninger, vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger samt belægnings- og beplantning.

- *Bevarende lokalplan for landsbyen Viby på Hindsholm*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for landsby og bebyggelse i det åbne land.

### Stationsbyer

Fra midten af 1800-tallet og frem til midten af 1900-tallet var jernbanen et af landets vigtigste samfærdselsmidler. Jernbanesporene i landskabet, viadukter og bygningsmæssige anlæg præger stadig vores byer og landskaber på en meget synlig måde. Omkring stationen opstod karakteristiske miljøer med funktioner som posthus, apotek, lægehus, beværtning, hotel, mejeri og købmandsgård. Hvor der ikke før havde været nogen egentlig bydannelse, opstod der nu en ny generation af byer: stationsbyerne. Stationsbyen repræsenterer en bytype mellem købstaden og landsbyen.

Efter 2. verdenskrig overtog bilerne det meste af samfærdslen, hvorefter mange jernbanestrækninger blev nedlagt. Både i forbindelse med de tilbageværende jernbanelinjer og langs de nedlagte jernbaner findes der mange bevaringsværdige eksempler på de



Stationen i Nysted er bygget i 1910 og ligger som mange jernbanestationer lidt uden for bycentret. Stationsbygningerne lå ofte i forning med et posthus og et pakhus og måske et stationshotel.

karakteristiske bygninger og anlæg, der knytter sig direkte til jernbanedriften. Der er også bevaret mange karakteristiske stationsbymiljøer med velbevarede bygninger fra stationsbyernes opbygningsperiode.

### *Historie*

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 en række helt nye stations- og bymæssige områder og egentlige stationsbyer. Den nyanlagte stationsby opstod fra grunden langs en jernbanestrækning, normalt hvor banen krydsede en vigtig vejstrækning.

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 behøvede meget plads, opstod der ofte et nyt stationsområde med særlige bymæssige funktioner, en særlig egenart og et særligt arkitektonisk udtryk. Disse stationsområder danner ofte en lille by i byen i dag.

I de eksisterende byer blev jernbanesporet forsøgt ført så tæt ind til centrum som muligt, enten vinkelret på hovedgaden eller parallelt med den, så den nye stationsbygning kunne ligge så centralt som muligt. 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 Holsted, hvor der findes henholdsvis Det Gamle Holsted og Holsted Stationsby. Mellem byen og jernbanestationen anlagde man typisk en vej, en Jernbanegade, Jernbanevej eller Hovedgade, der snart kom til at udgøre byens eller stationsbyens nye center. Her blev der udbygget med hotel, posthus, købmandsgårde og butikker samt virksomheder, der havde gavn af jernbaneforbindelsen, herunder elværk, mejeri, slagteri og håndværksvirksomheder.

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





I de større byer blev jernbanesporet forsøgt ført så tæt ind til centrum som muligt, så den nye stationsbygning kunne ligge så centralt som muligt. Som her i Odense.

### *Overordnet struktur / landskab*

Byplanmæssigt skelnes der mellem flere typer stationsbyer: De nyanlagte stationsbyer, hvor der ikke lå en by eller landsby i forvejen, men hvor damplokomotivet skulle have vand, de såkaldte tvillingbyer, hvor stationen blev anlagt et stykke fra det gamle bycenter eller landsby, som den efterhånden voksede sammen med, og de såkaldte dobbeltbyer, hvor stationen blev anlagt så langt fra bycenteret, at der blev dannet to adskilte byer med samme navn. De fleste stationsbyer i Danmark hører under kategorien tvillingbyer. Kun få af de nyanlagte stationsbyer er blevet så store, at de har opnået købstadsstatus; det gælder bl.a. Brønderslev, Herning og Skjern.

### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Stationsbyerne udgør et særligt kapitel i den danske bebyggelseshistorie, da de har deres helt egen historie, deres helt egen byplan, der ofte er 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 selve stationen, hvoraf mange er tegnet af DSB's arkitekter i en særlig statsbanestil.

I slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet var byggeriet præget af historicismens pyntede arkitekturstil. Dette fandt mange arkitekter udansk, så i 1909 arrangeredes en landsudstilling i Aarhus under emnet Stationsbyen. Her blev opbygget en komplet by med danske stationsbyhuse ud fra arkitektstandens holdning til, hvordan en stationsby skulle se ud. Byen omfattede jernbanestation, posthus, 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 vilbyggeriet i stationsbyerne og i stationsområderne, men også med adskillige stationsbygninger.

Stationsvej i Nysted er bebygget kort tid efter stationsbygningen i 1910 og præget af villaer i bedre byggeskik.



### *Lokalplanlægning*

Stationsbyernes særlige kvaliteter knytter sig til de overordnede strukturer som byplanen og dens udvikling og de trafikale og samfærdselsmæssige forhold. Stationsområdet og hovedgaden danner kernen i stationsbyen med funktioner som detailhandel, offentlig og privat service. En bevarende lokalplan for stationsbyen bør 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.

Lokalplanen bør lægge vægt på stationsbyens og stationsområdets karaktergivende strukturer og rumdannelser bl.a.:

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

Det samme gælder stationsbyens og stationsområdets karaktergivende bygninger bl.a.:

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

På alle disse områder er stationsbyen og 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 hvilke konsekvenser det vil få for bymiljøet og den enkelte bygning. Der kan med bestemmelser i en lokalplan fastlægges nye anvendelsesmuligheder.

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.



Gade med bedre byggeskik-villaer i typisk stationsbystil.

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, evt. med en supplerende vejledning, som følger op på lokalplanens redegørelsesdel og f.eks. uddyber højder, voluminer, stilart og materialer.

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte 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 udviklede sig, skød der bebyggelse og villakvarterer op i historicistisk stil og bedre byggeskik i umiddelbar nærhed af stationsmiljøet. Det fremhæves i lokalplanens redegørelsesdel, at en række gadestrækninger i umiddelbar nærhed til stationen udgør nogle arkitektonisk 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 anvise 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.



Lokalplanen for Bramming midtby indeholder bestemmelser, der skal sikre stationsbymiljøet omkring Bramming Station. Som supplement er der udarbejdet en skilte- og facadevejledning for at sikre en ensartethed i stationsbymiljøet.



- 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 at kompromittere bevaringsværdierne, er der ud over anvisninger til indpasning af ny bebyggelse som supplement til lokalplanen udarbejdet en skilte- og facadevejledning med henblik på at sikre en ensartethed i stationsbymiljøet.

- *Bevarende lokalplan for Bramming midtby*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for bymidter.

### **Sommerhusområder**

Sommerhuse er i Danmark fortrinsvis mindre huse, der benyttes som fritidsbolig og hovedsageligt om sommeren. Hovedparten af sommerhusene ligger i dag i områder udlagt som sommerhusområder, hvor de efter planloven ikke må anvendes til overnatning i perioden fra 1. november til udgangen af februar bortset fra kortvarige ferieophold, jf. planlovens § 40, stk. 1.

#### *Historie*

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, Christianslyst og Friboeshvile er nogle af de navne, der signalerer den fred, ro, hvile, glæde, ensomhed og gemmested, der var landstedernes formål for deres ejere.

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

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

Samtidig begyndte sommergæsterne at bygge deres egne små sommerhuse af træ langs kysterne, men også længere inde i landet, f.eks. i området omkring Tibirke Bakker ved Helsingør. 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 Kerteminde, at lægge sommerhusområdet en halv kilometer uden for byen, i den såkaldte weekendby, en træby med bittesmå huse, hvor man flyttede ud i weekenden.

Igennem 1920'erne og 1930'erne kom der stadig 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, og der blev bygget mange sommerhuse, hvoraf flere og flere blev opført efter arkitekttegnede typehusprojekter.

#### *Overordnet struktur / landskab*

Danmarks første sommerhusudstykningsplan, der blev gennemført i 1916 i Tibirke Bakker ved Helsingør i Nordsjælland, var forbilledlig i den forstand, at den tog udstrakt hensyn til en bevaring af landskabets særpræg. Der måtte bl.a. ikke plantes hegn eller sættes plankeværker op. Grundene måtte ikke yderligere udstykkes, og husene måtte ikke blive for store. En række ældre sommerhusområder har fra begyndelsen haft nogle af de samme krav til de nye sommerhuse, bl.a. ved den jyske vestkyst, Vejby Strand, Tisvildeleje, Dronningmølle, Ulfhale og Strib.

#### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

De fleste sommerhuse i Danmark er af træ, som er et oplagt materiale for de enkle og uprætentiøse huse. De ældste træsommerhuse var traditionelle bindingsværkshuse, der



En række ældre sommerhusområder som f.eks. ved den jyske vestkyst har været underlagt krav, der tog udstrakt hensyn til en bevaring af landskabets særpræg. Der måtte f.eks. ikke plantes hegn eller opsættes plankeværker.

var bræddebeklædte. Sommerhusenes tage var tagpap, strå eller græstørv, sjældnere tegl eller træspån.

I slutningen af 1800-tallet og begyndelsen af 1900-tallet var der i arkitektkredse en kortvarig interesse for nordisk, specielt norsk, træarkitektur. De ældste og toneangivende sommerhuse i Nordsjælland blev bygget i såkaldt norsk laftekonstruktion kendetegnet ved kraftige, runde, vandrette tømmerstokke lagt oven på hinanden og samlet over kryds i hjørnerne. Mange af de nye sommerhuse skød op som selvbyggeri, og denne teknik var for vanskelig og for dyr, så man byggede ofte et almindeligt træhus og beklædte dette med vandrette eller lodrette flækkede granstammer.

I 1912 afholdt Akademisk Arkitektforening sammen med Politiken en arkitektkonkurrence om mere ægte og danske sommerhuse. Konkurrencen blev en så stor succes, at man gentog den i 1916. Begge konkurrencer blev udgivet som bøger, hvor alle sommerhusenes grundplaner, facader og haveplaner var gengivet, og mange af husene er blevet opført.

### *Lokalplanlægning*

De bærende bevaringsværdier er ofte først og fremmest knyttet til sommerhusområdets sammenhæng med landskabet, f.eks. kyster, strandenge, lyngarealer eller skov- og plantageområder. Mange af de tidlige sommerhusområder er kendetegnede af de forholdsvis store, ofte træbevoksede og ugenerte grunde, der ikke er afgrænsede af hegn eller hække. Sommerhusenes arkitektur er typisk meget varieret, men farvemæssigt dominerer ofte de sorte eller brune huse, der er afdæmpede i forhold til landskabsoplevelsen.

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. Lokalplanen bør forholde sig til den struktur, der ligger i samspillet mellem husene og det omkringliggende landskab, der kan fastholdes gennem regulerende bestemmelser i lokalplanen, der nærmere adresserer, at ny bebyggelse tilpasses terrænet

Mange sommerhuse er i Danmark fortrinsvis mindre huse, der benyttes til fritidsbolig og hovedsageligt om sommeren.





og landskabet i øvrigt. Materialer, størrelser og farver på husene spiller også en rolle, men ofte vil placeringen på grunden og størrelse og proportioner på bygningen have større betydning end bygningens udseende.

Der kan også stilles krav til sommerhusenes udformning og evt. til farver og overflader. Det kan f.eks. være, at sommerhusene skal farvesættes inden for særlige farvekoder, eller at tagene skal beklædes med et særligt tagmateriale. Lokalplanen kan med fordel suppleres af en vejledning indeholdende beskrivelser af stilarter, materialer og vedligeholdelsesmetoder.

Der kan således i en bevarende lokalplan indarbejdes bestemmelser om f.eks.:

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

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte 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 sikre, at ny bebyggelse tilpasses landskabet samtidigt med, at farve- og materialevalg indpasses i den for området så karakteristiske natur. Den skal også sikre, at der ikke placeres flere eller større sommerhuse på klittoppe, men at ny bebyggelse derimod indpasses i landskabet under hensyntagen til de lokale forhold. Lokalplanen er udløst som følge af et af kom-



Et sommerhusområdes bærende bevaringsværdier er ofte knyttet til områdets sammenhæng med landskabet, f.eks. kyster, strandenge, lyng- eller skovarealer.

munen 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 deres særlige karakteristika landskabeligt og 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 m<sup>2</sup>. Bebyggelsesprocenten må ydermere ikke overstige 15. Generelt for området regulerer lokalplanen ganske detaljeret de ubebyggede arealer og bebyggelsers ydre fremtræden (proportioner, tag, farver m.m.), omfang og placering på grundene.

- *Bevarende lokalplan for sommerhusområde ved Vejers Strand*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for landsby og bebyggelse i det åbne land.

## **Kystkultur**

Danmark har omkring 7.300 km kyststrækning, og havet har spillet en stor rolle som transportvej og i forhold til fiskeri. Det betyder, at Danmark er rig på naturhavne, småhavne og maritime miljøer. Disse ofte små, selvgroede og uplanlagte miljøer har stor kulturhistorisk betydning.

### *Historie*

Mange af Danmarks byer er opstået som små fiskerlejer med fiskeri og senere fragt, flådehavn og passagerfart. Mange af disse byer, herunder København, rummer stadig

Danmark er rig på naturhavne, småhavne og maritime miljøer. Disse ofte selvgroede og uplanlagte miljøer har stor kulturhistorisk betydning.





områder med små havnemiljøer bestående af bl.a. ydmyge skure og andre elementer med relation til fiskeri og sejlads, som kendetegner disse småskalajahvne og kystmiljøer.

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 ikke specielt solidt bygget. Men grundet deres enkelhed og lille størrelse kan man hurtigt bygge et nyt skur magen til, hvis det skulle forgå. Det samme gælder for bådebroer, for-tøjningspæle, mastekran og trængangbroer på land samt stejlepladsens jordgravede pæle. Det er derfor en naturlig del af miljøet og dets bygninger, at det løbende er blevet fornyet.

De øvrige havnemæssige anlæg kan derimod være af stor ælde. Det gælder bl.a. slæbestedet, stejlepladsen, tjæregryden og kølhalingspladsen.

#### *Overordnet struktur / landskab*

Alle havne indeholder teknisk udstyr, der skal servicere skibe, både og fiskeri. 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, stejlepladsen, hvor man tørrede fiskegarnene mellem fisketurene, en plads til vinteroplag af bådene samt pladsen på selve havnen til lastning og losning.

Ved Jyllands vestkyst findes der få havneanlæg, men alligevel masser af kystkultur, f.eks. i den nordvestlige del, hvor skibene blev sejlet og trukket op på selve kysten. Her findes slæbespil, skure i land til bødning, reparation og oplagring og de egnstypiske redningsstationer.

#### *Bebyggede strukturer og enkelte bygninger*

Af deciderede bygninger omfatter havnemiljøet typisk et bødeskur, 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 dem, måske også et lille både- og reparationsværft med bedding, arbejdsskure og trælager. Her kunne man også bygge hyttefæde og skydepramme.



Hvis det uplanlagte, det selvgroede og tilfældige er en del af det særligt stedspecifikke, er det vigtigt at en lokalplan er rummelig. Den bør kun indeholde bestemmelser om forhold, der kan sikre stedets karakter og mindske truslerne mod dets bevaringsværdier.



Der er sjældent de store regionale forskelle på kystmiljøernes bygninger, men størrelserne kan variere. Træ dominerer med få murede huse som undtagelser. Ved større fiskerihavne er der flere bygninger, idet der her er behov for butikker, skibshandel, småvirksomheder og et hus til havnefogeden.

De fleste småhavnemiljøer og kystkulturmiljøer er præget af tilfældige træskure placeret på må og få. Farverne på skurene er typisk sorte eller røde med hvide vinduer, 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 træbjærrer.

#### *Lokalplanlægning*

De bærende bevaringsværdier ved kystmiljøer knytter sig til billige materialer, det selvgroede og uprætentiøse og den tætte tilknytning til det maritime miljø. Derfor er det vigtigt, at miljøerne fastholdes i en 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.

I en bevarende lokalplan kan der stilles krav til materialer som træ og tagpap, farver, bygningsstørrelser, sprossevinduer, revledøre og porte, som alle er væsentlige elementer for at fastholde karakteren i miljøet.

Derudover kan det være væsentligt at stille krav til nybyggeri og indpasning. Når karakteren af det uplanlagte, det selvgroede og tilfældige er en del af det særligt stedspecifikke 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 dets bevaringsværdier. F.eks. kan det være nødvendigt ikke at indarbejde præcise byggefelter, men derimod omvendt indarbejde bestemmelser om, hvor der ikke må bygges. 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. Ligger kvaliteten i det selvgroede og uplanlagte, bør planen heller ikke stramt regulere f.eks. oplag.



I en lokalplan for Dyreborg Havn er formålet at sikre et bevaringsværdigt kystkulturmiljø, der er karakteriseret ved en enkel og unik helhed.

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

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

#### *Lokalplaneksempel*

Som eksempel på en lokalplan med et bevaringssigte for et kystmiljø 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 samspejlet 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 de udformes under hensyntagen til bevaringsværdierne i området).
- At sikre mulighed for videreudvikling af havneområdet.

De bærende bevaringsværdier ved kystmiljøer knytter sig ofte til billige materialer, det selvgroede og uprætentiose og den tætte tilknytning til det maritime miljø. Da mange af disse kystmiljøer er ved at miste deres oprindelige karakter, kan være afgørende at sikre netop disse forhold gennem en bevarende lokalplan.



Lokalplanen er inddelt i en række delområder, herunder et boligområde, et større ubebygget areal og havnen. For havnen fremgår det af lokalplanen, at bebyggelsen 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 virker midlertidige, dog med tilstedeværelsen af enkelte grundmurede småbygninger i rød blankmur, som bidrager med en vis arkitektonisk tyngde. Det er netop denne karakter af selvgroethed, der skal sikres ved, at der kun kan bygges nyt inden for nærmere afgrænsede byggefelter. Samtidig stilles der detaljerede krav til bygningers ydre fremtræden som facadeudtryk, herunder døre og vinduer, tage, ovenlys og skiltning. 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*

På Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside findes »Lokalplaner og kulturarv – en eksempelsamling« med andre eksempler på lokalplaner for mindre havnebyer.





# Litteraturliste

## Vejledninger

- Bevar, renover og spar energi – Kom nemt i gang, E-SAVE 2015
- Brug havnen – Industrihavnens kulturarv, Kulturarvsstyrelsen 2009
- Bygningskultur og Bevaringsværdier, Realdania, Landsbyggefonden og Grundejernes investeringsfond 2015
- Energiguide for fredede og bevaringsværdige bygninger, Bygningskultur Danmark 2010
- KIP, Kulturhistorien i planlægningen, Miljø- og Energiministeriet, Skov- og Naturstyrelsen 1999
- Kulturarv – en værdifuld ressource for kommunernes udvikling, Kulturarvsstyrelsen og Realdania, 2005
- Kulturatlas for Vadehavet, Kulturarvsstyrelsen 2007
- Kulturmiljøet i kommuneplanlægning – til inspiration, Miljøministeriet 2003
- Renoveringsguide – Kvaliteter, udfordringer og anbefalinger, Realdania, Landsbyggefonden og Grundejernes investeringsfond 2015
- SAVE Kortlægning og registrering af bymiljøers og bygningers bevaringsværdi, Kulturstyrelsen 2011
- Vejledning – Til kommunal sagsbehandling af byggesager med energitiltag i bevaringsværdige bygninger, E-SAVE 2015
- Vejledning i lokalplaner, Naturstyrelsen 2009
- Vejledning om beskyttede sten- og jorddiger, Kulturstyrelsen 2009
- Vejledning om håndhævelse af naturbeskyttelsesloven, planloven og byggeloven, Erhvervs- og byggestyrelse samt Miljøministeriet 2007
- Vejledning om landskab i kommuneplanlægning, Naturstyrelsen 2007
- Værdien af bygningsarven, Realdania 2015

## Databaser og elektroniske websides

- Lokalplaner og kulturarv – en elektronisk eksempelsamling, Slots- og Kulturstyrelsen
- Fredede og bevaringsværdige bygninger (FBB databasen), Slots- og Kulturstyrelsen
- Fund og fortidsminder, database, Slots- og Kulturstyrelsen
- 25 nationale industriminder, Slots- og Kulturstyrelsen
- Industrihistoriens Danmarkskort, Slots- og kulturstyrelsen

## Relevante love, bekendtgørelser og regler

- Byfornyelsesloven:** Bekendtgørelse af lov om byfornyelse og udvikling af byer, LBK nr. 1228 af 03/10/2016
- Bygningsfredningsloven,** Bekendtgørelse af lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, LBK nr. 970 af 28/08/2014
- Bygningsreglementet:** Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18), BEK nr. 1615 af 13/12/2017
- Museumsloven:** Bekendtgørelse af museumsloven, LBK nr. 358 af 08/04/2014
- Digebekendtgørelsen,** Bekendtgørelse om beskyttede sten- og jorddiger og lignende: BEK nr. 1190 af 26/09/2013
- Planloven:** Bekendtgørelse af lov om planlægning, LBK nr. 50 af 19/01/2018

## Bevarende lokalplaner i afsnittet HVAD med sidehenvisning

- s 80, Præstø midtby, bevaring og udvikling, Lokalplan nr. C 16.00.01, Vordingborg Kommune 2014
- s 85, Kontor- og serviceområde ved Sverigesgade, Lokalplan nr. 1-635, Odense Kommune 2007
- s 91, Bevarende lokalplan for Stege sukkerfabrik, Lokalplan nr. C-15.14.01. Vordingborg Kommune 2011

- s 95, Bevarende lokalplan for Thisted bymidte, Lokalplan nr. 1-004, Thisted Kommune 2013
- s 95, Lokalplan for Domkirkepladsen i Ribe bykerne, Lokalplan nr. 40-010-0001, Esbjerg Kommune 2011
- s 100, Bevarende lokalplan for Svømmehalskvarteret på Frederiksberg, Lokalplan nr. 189, Frederiksberg Kommune 2014
- s 103, Bevarende lokalplan for etagebyggeri i Bredalsparken, Lokalplan nr. 216, Hvidovre Kommune 2001
- s 108, Bevarende lokalplan for Hasseris lokalplan nr. 05-079, Aalborg Kommune 2006
- s 113, Bevarende lokalplan for rækkehuse på Kløverprisvej, Lokalplan nr. 127 Hvidovre Kommune 2008
- s 120, Bevarende lokalplan for Søllestedgaard, Lokalplan nr. 360-67, Lolland Kommune 2014
- s 120, Bevarende lokalplan for egnskarakteristiske klit- og fjordgårde, Lokalplan nr. 85, Holmsland Kommune 2005
- s 120, Bevarende lokalplan for klitgårde, Lokalplan nr. 04.048, Ringkøbing Kommune, 2005
- s 126, Bevarende lokalplan for landbyen Viby på Hindsholm, Lokalplan nr. 252, Keremunde Kommune 2014
- s 131, Lokalplan for Bramming midtby, Lokalplan nr. 21-010-0001, Esbjerg Kommune 2015
- s 135 Bevarende lokalplan for sommerhusområde ved Vejers Strand, Lokalplan nr. 05.02.Lo2, Varde Kommune 2015
- s 139, Bevarende lokalplan for området ved Dyreborg havn, Lokalplan nr. 2009-01, Faaborg – Midtfyn Kommune 2010









**Rapporten er udarbejdet af:**

Erhvervsstyrelsen og Slots- og Kulturstyrelsen i samarbejde med Realdania efter oplæg fra Center for Bygningsbevaring.

Udgivet: marts 2018

Oplag: 450

Fotos: Center for Bygningsbevaring, Realdania, BARK, daværende Naturstyrelsen, Slots- og Kulturstyrelsen, Erhvervsstyrelsen, Esbjerg Kommune, Faaborg-Midtfyn Kommune, Lolland Kommune og Vordingborg Kommune

Vejledningen kan læses på:

[www.planinfo.erhvervsstyrelsen.dk](http://www.planinfo.erhvervsstyrelsen.dk)