

An aerial photograph of a town, likely Køge, Denmark, showing a dense residential area with many houses, a river, and some industrial buildings. The text is overlaid on the top left of the image.

Bevaring af **KØGE BYKERNE**

- et fælles ansvar, en fælles glæde

Hvordan bevarer vi bykernen ?

Køge Kommune tinglyste, senest i 1983 med Rammelokalplan 3-11, bevaringsbestemmelser på alle bykernens ejendomme. Det betyder, at enhver, der påtænker at foretage udvendige ændringer på ejendommen, skal have kommunens tilladelse til det.

Det nemmeste er først at tage en orienterende snak med Teknisk Forvaltning. Forvaltningens medarbejdere står parat med gratis råd og vejledning i forbindelse med en hvilken som helst ændring af bygningers ydre fremtræden i forhold til lokalplanernes bestemmelser, og langt de fleste sager kan løses med en aftale på stedet.

Forvaltningens medarbejdere foretager en besigtigelse af bygningen så hurtigt, det overhovedet er muligt. Det haster normalt, når der skal ændres facade eller skiltning.

Regler for bykernens huse kan i sagens natur ikke være dækkende. Der skal tages individuelle hensyn til de enkelte bygningers alder, stil, arkitektur og bevaringstilstand. Af samme grund kan nogle ændringer være velegnede til een bygning men ikke til en anden.

Man kan altså ikke blot sige, at hvis naboen må, så må jeg også, da husene er meget forskellige.

Derfor - tag kontakt med forvaltningen, inden du ændrer huset udvendigt. Det gælder både husets forside, bagside, taget og omgivelser, det vil sige hegn, træer og belægninger i gårde m.v.

Hvis der ændres uden godkendelse, er kommunen nødtaget til at pålægge ejerne at lave arbejdet om i overensstemmelse med det, som kan godkendes.

Det kan derfor betale sig at søge vejledning, inden man bygger om, maler eller ændrer på skiltning. Det sparer både penge og tid, - og byen bliver smukkere af det.

Skitsen af facaderækken i Brogades vestside viser et eksempel på, hvordan husene kan komme til at fremtræde, når de er kommet "ned at stå på jorden". De store glasarealer er blevet mindre, og de murede piller er genetableret.



De to før og nu billeder af Brogade nr. 8 viser, hvor meget husets udseende og konstruktion er ændret gennem tiderne. Det er både historiske studier, arkitektoniske hensyn samt forretningslivets og boligernes tarv, der er medbestemmende ved en fremtidig renovering af husets facade.



Bykernens huse

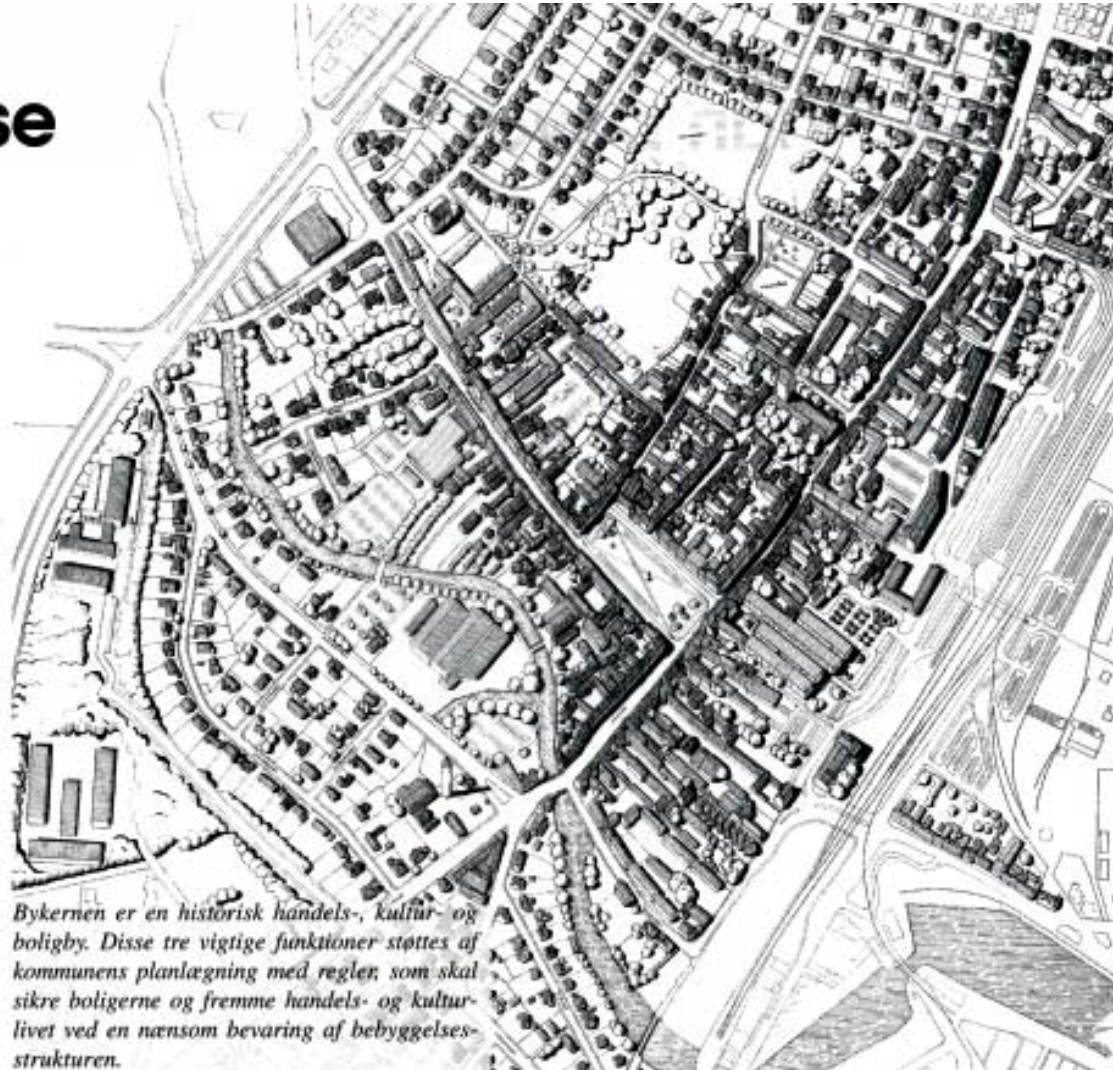
Bykernens huse har en historie. Danmarks ældste, daterede bindingsværkshus er fra 1527 og ligger i Kirkestræde, en såkaldt lejevåning, som i dag er en del af biblioteket. Bykernen rummer mange fine bygninger fra de sidste 4 århundreder.

Karakteristisk for bykernens ejendomme er:

- lange smalle grunde,
- forhuse med korte facadelængder,
- huse i 1 1/2 etage i boliggaderne,
- huse i 2 1/2 etage i butiksgaderne,
- sidehuse og baghuse med gårde med smukke belægnings og haver.

På en matrikel kan der ikke etableres erhvervsareal på bekostning af boligareal, med mindre et tilsvarende boligareal kan oprettes andetsteds på samme matrikel, såfremt friareal og parkeringsbehov kan opfyldes, og efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

De områder, inden for bykernens rammer, der er udlagt til boligformål, Kirkestræde, Ll. Kirkestræde, Laugshusgade, Nyportstræde, Allegade, Skt. Gertrudsstræde, Rebslagergade, Ågade m.fl. fastholdes til boligformål.



Bykernen er en historisk handels-, kultur- og boligby. Disse tre vigtige funktioner støttes af kommunens planlægning med regler, som skal sikre boligerne og fremme handels- og kulturlivet ved en nænsom bevaring af bebyggelsesstrukturen.



Bykernens tage og facader

For bykernens tage gælder:

- alle tage skal være symmetriske sadeltage med en hældning på 40-50 grader,
- der må kun anvendes røde vingetegl i størrelsen gammel dansk,
- bygninger bygget med skifertag kan fortsat anvende skifer, eller sort eternitskifer efter særlig godkendelse,
- bygninger bygget med falstagsten eller anden form for tagmateriale kan fortsat anvende dette efter særlig godkendelse,
- blanke og reflekterende tagmaterialer, f.eks. solfangere, må ikke opsættes på bykernens tage, med mindre der opnås særlig tilladelse hertil.



Gamle og nye tegltage i Kirkestræde "munke og nonner" på Danmarks ældste daterede bindingsværkshus fra 1527, Kirkestræde 20.



For bykernens facader gælder:

- facader i bykernen er normalt glatte med pudse og malede overflader og skal som regel forblive sådan.
- enkelte huse bygget i blank mur (ubehandlede mursten) skal normalt forblive i blank mur. Kommunen kan i særlige tilfælde give tilladelse til at pudse et hus, så den blanke mur dækkes,
- alle ændringer af en bygnings ydre fremtræden, f.eks. maling eller genopmaling, skal godkendes,
- udformning af bygningsdetaljer så som trappestene, kviste, skorstene, gesimser, tagrender og nedløbsrør, sålbænke, indfatninger og udsmykninger iøvrigt, skal godkendes og bør normalt bevares.

Der er god økonomi i at vedligeholde bygninger med de samme materialer, de er opført med. Det er i øvrigt også god håndværkstradition. Det har f.eks. vist sig, at moderne plastmalinger på facader hindrer husene i at "ånde", det vil sige afgive fugten til omgivelserne. Ældre bygninger af murværk og bindingsværk bør enten kalkes eller males med en maling på silikatbasis, idet disse behandlinger begge sikrer stor fugtgennemtrængelighed.

De fleste huse i bykernen er pudsede og står kalkede eller malede i beherskede farver. Nogle få huse står i blank mur uden puds, som dette smukt renoverede murværk med fremstående fuger. Det skal selvfølgelig ikke dækkes med puds.

Bykernens kviste og tagvinduer

Lysindtag til en tagetage skal først og fremmest etableres i form af kviste. For langt størstepartens vedkommende med to-rammede 4- eller 6-rudede vinduer med kitfals og enkelt lag glas i yderste ramme.

Kviste har lodrette, glatte flunker (sider), som regel beklædt med zink.

Hvor kviste ikke findes hensigtsmæssige eller giver en æstetisk dårlig løsning, eller som supplerende lysindtag til kviste, søges anvendt et ovenlysvindue som vist på illustrationen (fredningsvindue).

Kun i tilfælde, hvor der er tale om eksisterende lovligt anvendte tagrum, hvor en kvistløsning er æstetisk uacceptabel, og hvor byggeloven stiller krav om redningsåbning mv., gives der tilladelse til større ovenlysvinduer placeret så skånsomt som muligt over for husets arkitektur.

Der bør være balance mellem husets fagdeling og kvistenes/tagvinduernes placering på taget.

Parabolantenner og andre udvendige antenner betragtes som facadeudstyr, som af bevaringshensyn og æstetiske hensyn, så vidt muligt, ikke tillades i bykernen, hvor der er adgang til byfællesantenneanlægget.

En pultkvist (taskekvist) til venstre med tegltag og en traditionel sadeltagskvist til højre med zinktag. Pultkviste kræver et stejlt tag. Begge kviste er velegnede i bykernen og skal placeres, så der er balance i facadens helhed.



Kviste holdes mindst 3 tagsten inde fra gavle og minimum 3 tagsten over tagfod.



Ikke for tæt på hinanden på midten (skeløjet).



Ikke for langt fra hinanden (vindøjlet).



Når der skal skaffes lys til en tagetage udover kviste kan anvendes et såkaldt fredningsvindue, som erstatter de gammeldags jernvinduer.



Bykernens vinduer og døre

Vinduer i bykernens facader fordeler sig som hovedregel i 2 typer:

1. Dannebrogsvinduer med en kraftig lodret og vandret post og med eller uden en smal vandret sprosse i de nederste ruder.

Dannebrogsvinduer med en smal sprosse i de nederste rammer skal udføres med kitfalsede ruder og enkelt lag glas på den udvendige side, så sprosserne fremtræder så fine og spinkle, som husets oprindelige vinduer.

Dannebrogsvinduer kan kun udskiftes med termoruder udvendigt uden en sprosse i de nederste ruder, såfremt det passer til husets arkitektur og efter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.



2. To-fags 6-rudede eller tre-fags 9-rudede vinduer med spinkle vandrette sprosser.

To- og tre-fags vinduer skal udføres med kitfals og enkelt lag glas i de yderste rammer.

De inderste rammer i begge typer kan udføres som koblede eller forsatsrammer med enkeltglas eller termoglas. Koblede rammer har den optimale glasafstand på 28 mm, der giver den bedste varmeisolerings. 3 lag glas (termoglas i inderste ramme) har især betydning for støjisolerings.

For begge vinduestyper gælder, at rammer og karme skal være af træ. Kun i butiksruder kan aluminiumsrammer godkendes. Plast må ikke anvendes.

Når vinduer skal udskiftes, foretager kommunen en konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde af hvilken type vinduer, der kan tillades. Som regel skal nye vinduer være identiske med de oprindelige.

Det kan i mange tilfælde betale sig at renovere et gammelt vindue f. eks. med udskiftning af mørke bundstykker, afrensning og nymaling.

De ældre vinduer er ofte lavet af fremragende kermetræ i en kvalitet og med en holdbarhed, man ikke ser idag. Rammer og karme er ofte forsynet

Vinduet med sine spinkle sprosser er husets øjne. Store mørke glasflader uden sprosser får huset til at se dødt ud.

Døre er ligeledes en del af husets ansigt udadtil og skal passe til husets stil.

Vinduer og døre skal males med en dækkende maling.

med fine profiler, der bryder lyset på smukkeste måde.

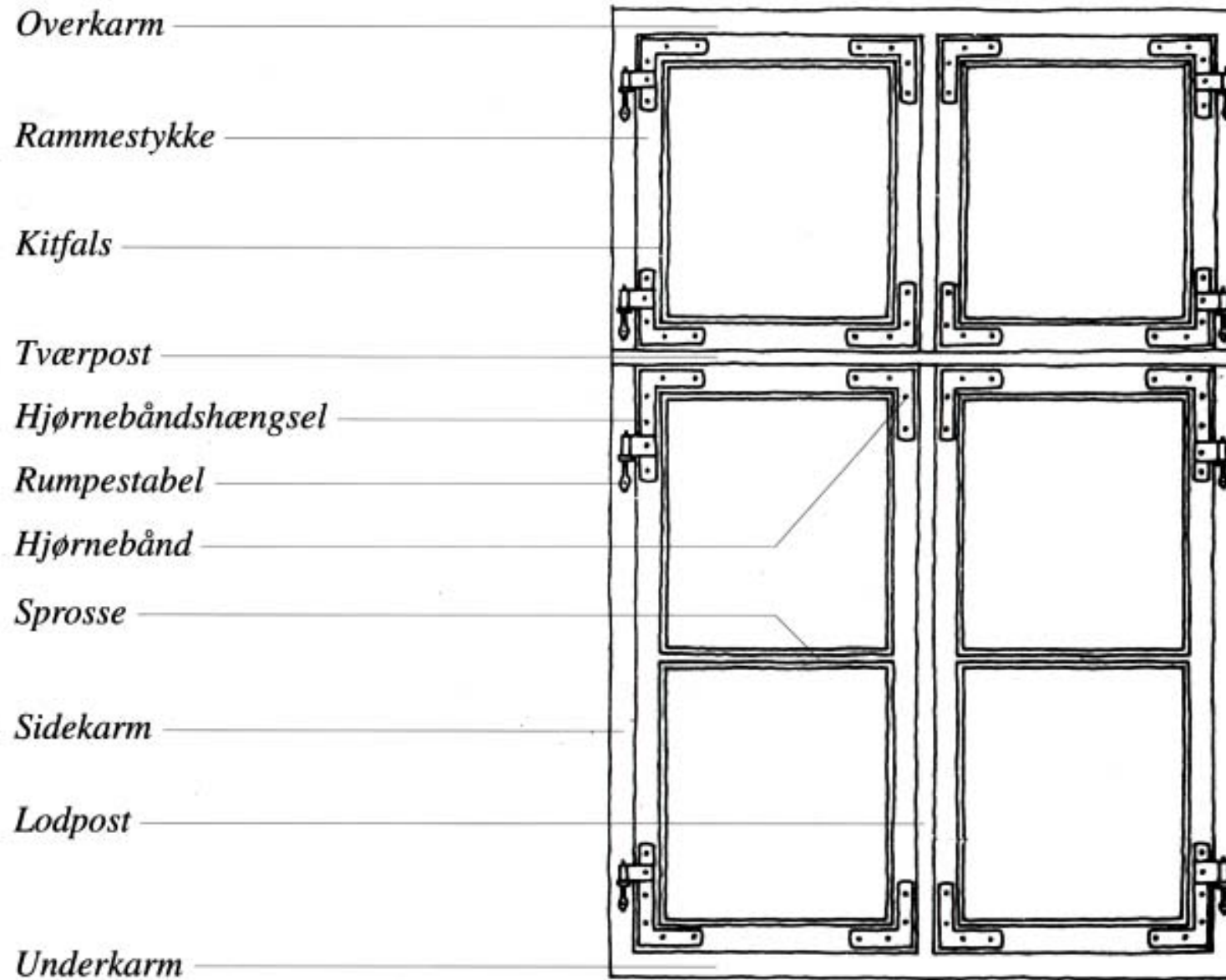
Gamle jernbeslag til vinduer kan og bør bevares. De er med til at give vinduet karakter og stabilisere konstruktionen.

Gamle døre og porte bør i videst muligt omfang bevares og i givet fald renoveres. Det kan i mange tilfælde bedst betale sig. Er en udskiftning uundgåelig, bør døren eller porten udføres så lig den oprindelige som muligt. Moderne glasdøre/tremmedøre m.v. skæmmer gamle huse.

Vinduer og døre skal males med en dækkende blank/halvblank maling. Farven og farvetypen skal godkendes af kommunen.



Vinduets betegnelser



Bykernens butikker

Af hensyn til bykernens middelalderlige struktur er der fastlagt en max. bruttobutiksstørrelse på 400 m², d.v.s. salgsareal, lager og personalerum tilsammen.

På grund af de forholdsvis korte facadelængder kan butikker udvide i side- og baghuse til max. 400 m², men generelt ikke på tværs af matrikel-skel, således at een butik optager 2 nabohuse.

400 m² reglen kan ikke fraviges ved nyanlæg, ændringer eller udvidelser af eksisterende butikker, med mindre Byrådet beslutter at udarbejde en særlig lokalplan herfor.

Butiksgadernes stueetager skal anvendes til butikker. Her må ikke nyindrettes f.eks. kontorer, banker, klinikker, ejendomsmæglere, tegnestuer og lignende.

Renoveringsbestræbelserne går ud på at gen-give husene deres oprindelige jordforbindelse, og samtidig give butikkerne optimale muligheder. Butiksgaderne skal netop være domineret af butikker med respekt for husenes arkitektur.



Specielt i 1950'- og 60'erne gennemgik mange butikker i historiske huse i bykernen hårdhændede ombygninger. I mange tilfælde erstattedes husets underetage med en lang glasfacade - huset mistede jordforbindelsen. Husene blev af og til slået sammen med en fælles ny tagkonstruktion.



Bykernens butiksfacader

Køges butiksfacader fremviser nogle karakteristiske træk, som bør fastholdes, hvor de er intakte, og som bør forsøges genetableret på de steder, hvor butiksfacader er ombygget uden hensyn til det oprindelige hus.

Disse karakteristika er:

- facaderne ligger i eet plan uden tilbage-rykninger og er overvejende glatte med pudse og malede overflader,
- facadelængden er kort og overskrider sjældent 2 gange husets højde,
- hushøjden i butiksstrøgene er 2 1/2 etage i sluttet bebyggelse, d.v.s. sammenhængende med naboerne,
- vandrette bånd i gesimser og vinduesflugt er det almindelige,
- vinduer er fortrinsvis på højformat og fremtræder som huller i mure, ikke som sammenhængende bånd. Oprindeligt har den lodrette opdeling været gennemgående også i stueetagen. Dette træk bør søges genetableret, hvor murpiller er fjernet,
- markiser er løse stofmarkiser på lette, sammenklappelige rammer i samme bredde som vinduet,
- butikkernes udstillingsvinduer er væsentlige for det samlede indtryk. Butiksrunder blødet af reklamer, og de mange reklameflag på vinduer er specielt skæmmende. Udstillingsvinduer reguleres ikke af reglerne.

Bykernens butiksskiltning



*En elegant skilteløsning med bogstaver direkte på ruden. Let og alligevel tydelig.
En moderne løsning, som kendes fra større byer, men som ikke er så almindelig i Køge endnu.*

Butikkernes skiltning skal:

- begrænses til det nødvendige,
- være tilpasset bygningens og gadestrækningens arkitektur,
- være i overensstemmelse med retningsliniernes detaljerede bestemmelser om indhold, placering, udformning, materialer og belysning m.v.

Det betyder, at det, der er smukt og kan tillades på een bygning, kan være helt forkert på en anden.

Der er visse generelle skilteregler, som passer på langt de fleste af bykernens bygninger:

- skiltning må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske led på en bygning, f.eks. gesimser, bånd, indfatninger eller lignende,
- skiltebogstaver må max. være 35 cm høje, og skilteflader max. 50 cm høje,
- udhængsskilte kan kun tillades til offentlige eller halvoffentlige servicevirksomheder, til restauranter og ved brancher med tradition for gamle laugsskilte, samt på bygninger, hvor facadens udformning (f.eks. bindingsværk) og/eller udsmykning gør det umuligt at placere et planskilt,
- skiltet skal passe til huset, og må ikke få karakter af facadebeklædning,
- skiltet skal fortrinsvis placeres over indgangsdør og må ikke gentages over alle vinduer og facadeåbninger,
- indvendigt belyste skilte er normalt ikke nødvendige, men i givet fald må kun bogstavernes front lyse.

I løbet af skiltreglernes levetid er bomærker og logoer blevet mere almindelige og af højere formgivningsmæssig kvalitet. De bruges ofte som skiltning for landsdækkende kædeforretninger, som der også er blevet mange flere af.

Logoer tillades derfor nu opsat som facade-skiltning, når de erstatter eller underordner sig en evt. øvrig skiltning, det vil sige overholder samme max. højde, 35 cm, som bogstaverne.

Kapitalis Quadrata, en romersk monumental skrift, er designet af grafisk designer Ulla Heegaard.

Mulige nye bevaringsområder i bymidten



En konsekvent bypolitik, fastholdt over en lang årrække, har bevirket, at Køges middelalderlige bykerne er blevet gennemgribende fornyet uden at miste sit historiske særpræg.

Bevaringspolitikken er fastlagt i kommuneplanernes rammebestemmelser og i lokalplaner, som er tinglyst på de enkelte matrikler.

Kommuneplanen rummer mulighed for at udvide bevaringsområdet, og der er fra flere sider udtrykt ønske om, at denne mulighed overvejes.

Det er især 3 boligområder, interessen samler sig om, nemlig området omkring det gamle sygehus (Pedersvej-/Tøxensvej kvarteret), Digterkvarteret og Stormøllevej kvarteret.

Alle tre områder er haveboligområder med en tæt tilknytning til bykernen. Sammen med bykernen udgør de tre områder Bymidten. Områderne er som helhed bevaringsværdige, selv om der kan være enkelte huse, der ikke er det.

Alle tre områder er udbygget i perioden fra den sidste halvdel af 1800-tallet og op til 2. verdenskrig. En stor del af husene er opført i tiden omkring 1910-30 i den danske tradition kaldet "Bedre byggeskik". Det er de fine rødstens murer-mesterhuse med hvide sprossede vinduer og røde tegltage.

En del af husene fra 1930'erne og frem er opført i funkisstil, det er de kvadratiske bungalows med jernvinduer i hjørnerne. Begge hustyper er generelt bevaringsværdige.

Eksempel på et hus fra "Bedre Byggeskik"-perioden omkring 1910 - 1930. Bemærk de fine murværksdetaljer, de smukke sprossede vinduer og den originale dør og trappe. Gedigent byggeri, stadig så smukt som da det blev bygget.

Støttemuligheder, love og regler

Køge-Fonden kan i mindre målestok yde økonomisk støtte i form af lavtforrentede lån til godkendte ændringer af bykernens bygninger.

Carlsen-Langes Legatstiftelse har gennem tiderne ligeledes støttet ændringer i bykernens bygningsmasse og gør det stadig. Til bygningsbevarende arbejder i de bevaringsværdige bygninger i Køge og omegn uddeler Carlsen-Langes Legatstiftelse, Gl. Kjøgegaard, legater på op til kr. 50.000- 100.000.

En lang række bygninger i bykernen har fået støtte til gennemgribende moderniseringer gennem lov om byfornyelse og boligforbedring.

Denne lov gælder modernisering af utidssvarende flerfamilieboliger med væsentlige tekniske mangler og installationer, men samtidig kan bevaringshensynet tilgodeses. Her er det stat og kommune, der yder støtte til en gennem tiderne opsummeret manglende vedligeholdelse.

Forvaltningen af bevaringsbestemmelserne i Køge bykerne sker med hjemmel i Planloven og lokalplanerne 3-11, Rammelokalplan for Bykernen og 3-11.4 for ejendommene Søndre Alle 2 og Strandvejen 1.

Rammelokalplanen bliver stadig fulgt op af lokalplaner for mindre områder i bykernen.

Rammelokalplanen suppleres af en vejledende pjece om udformning af facader og skilte.

Det er vigtigt at vedligeholde husene med de samme materialer og de samme byggemetoder, som da de blev opført. Både materialer og metoder har jo bevist deres levedygtighed. Nye tiders krav, til isolering og nye installationer, skal indpasses nænsomt.



Hvor kan der klages over kommunens afgørelser ?

Kommunens afgørelser er endelige med hensyn til indholdet. Der kan altså ikke klages over, at man ikke er enig med kommunen i afgørelser.

Man kan derimod klage over, om kommunen har hjemmel til at træffe afgørelserne, om der er retlig dækning for beslutningerne.

Naturklagenævnet er klageinstans for klager over retlige spørgsmål i forbindelse med kommunale afgørelser efter lokalplaner.


Denne folder er udarbejdet af Køge Byråds udvalg for Teknik og Miljø i samarbejde med følgende fonde og foreninger:

Køgefonden, Køges Grundejerforening, Køge Handelstandsforening samt Beboerforeningen Nicolaj, som alle er parate med råd og vejledning.

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til:

**Køge Kommune
Teknisk Forvaltning,
Rådhuset
Torvet 1
4600 Køge**

**Telefon pr. d.d. 53 65 22 22
Telefon pr. 1. december 1997 56 65 22 22**

An aerial photograph of a historic town, likely in Denmark, showing a dense cluster of buildings with red-tiled roofs. A river or canal winds through the town, and a prominent brick tower is visible in the lower-left quadrant. The surrounding area is a mix of greenery and more modern buildings.

Køge bykerne er blandt de fineste og bedst bevarede af Danmarks middelalderlige købstæder.

I de 25 år kommunens bevaringsregler har eksisteret, har bevaringsbestræbelserne langsomt men sikkert givet store og smukke resultater. Der er blandt byens borgere med tiden skabt en forståelse for og accept af reglernes nødvendighed.

Kommunen gør en stor indsats for at understøtte bevaringsbestræbelserne, når gader og pladser indrettes med nye belægninger, belysning, træer og andet gadeinventar.