



Byggeskik i Hals by.

Vejledning til de byggende.

I en høflig tone opfordres til at bygge med omtanke
og med blik for helheden.

Administrative retningslinier.

Hvad vil kunne godkendes, og hvad vil ikke kunne godkendes.
Eksempler.

Historisk baggrund.

Orientering om de betragtninger og opfattelser,
der ligger til grund for udformningen af af "Byggeskik i Hals by".

I dette afsnit gives en meget kort beskrivelse af de traditioner m.v.,
der ligger til grund for den måde husene i Hals by er bygget på.



Forord.

“Byggeskik i Hals by”

- er et forsøg på at lave en ny generation af “Bevaringsplaner”.

I stedet for de stive lokalplanbestemmelser, der kendes fra bevaringsplaner, ønskes en vejledning til borgerne og administrationen og en form for aftalegrundlag, der kan sikre, at eksisterende bebyggelse bevares, og at ny bebyggelse tilpasses den helhed, som den skal indgå i.

Denne form vælges, fordi der i Hals (og Hou) er mange ting at bevare, men disse byer er for sammensatte til, at man kan bevare og videreføre deres bygninger og byværdier med nogle enkle lokalplanbestemmelser.

Samtidig er opgaven i Hals (og Hou) ikke i så høj grad at bevare nogle specielle bygningsdetaljer, som at bevare nogle helheder, gadebilleder og bygningstraditioner.

Det afgørende nye i dette forslag er, at en vorcende bygherre skal begrunde de forskellige valg af materialer og udformning, der er indenoldt i projektet.

Det er en direkte parallel til VVM-redegørelserne, og det har vist sig i flere sammenhænge at være en god start på en fornuftig dialog mellem ansøger og myndighed.

“Byggeskik i Hals by” er tænkt som et politisk vedtaget rammegrundlag, som der henvises til i kommuneplanens rammer for lokalplanlægningen.

Når der i rammerne står, at “Byggeskik i Hals by” er gældende, betyder det, at denne særlige form for byggesagsbehandling vil være i kraft for alle byggesager i området.

Ved udarbejdelse af en lokalplan bestemmes det, at byrådet vil kunne gøre en byggetilladelse afhængig af, at der i forhold til bygningens omgivelser opnås en god helhedsvirkning”.

Måden at opnå en god helhedsvirkning på er beskrevet i dokumentet “Byggeskik i Hals by”.

Med “Byggeskik i Hals by” skulle det samtidig være lettere at bygge nyt tilmed i en næsten eksperimenterende form med eksempelvis structural glass, farvet stål o.s.v..

Det er væsentligt, at vi kan fortsætte udviklingen af det traditionsrige danske byhus, så vi ikke bare søger at efterligne en arkitektur fra forrige århundrede.

På denne måde kan vi gøre byhuset tidssvarende, og vi kan vise, at huset er bygget i 1999 og ikke 1892.

Samtidig kan vi gøre os håb om at videreføre vor gamle bybygningstradition, som har ligget i dvale i 40 - 50 år. En tradition, der har givet os så mange smukke og menneskelige byer,

heriblandt Hals.

Med venlig hilsen

Gunnar Munk Jørgensen

Udkast til:

Byggeskik i Hals by.

(Foreløbig udgave 27. januar 1992)

Vejledning til de byggende:

1.0. Til dig, der vil bygge nyt, bygge til eller bygge om i Hals by.

Før du går i gang vil vi godt bede om, at du lige tænker over følgende:

Dit nye hus eller din om-og tilbygning er ikke alene et spørgsmål om, at du får dine behov og ønsker dækket eller opfyldt.

Byen omkring dig har også nogle behov og nogle ønsker til en fortsat harmoni og til bevaring af en bestemt bygningskultur.

Dit nye hus vil blive en brik i en større mosaik og et led i en fortsat udvikling.

Du vil med dit byggeri kunne bidrage til det, vi værdsætter og holder af og som er karakteristisk for Hals by.

Gør du det, vil du sammen med os kunne holde en gammel tradition ved lige og bygge videre på det man kalder "bymiljø". Dit hus vil sikkert i fremtiden blive beundret, kælet for og vedligeholdt og måske en dag blive fredet som "bevaringsværdigt".

1.1. Ikke snævre restriktioner

Vi ønsker ikke at låse nogen fast på en bestemt, snæver stil eller på nogle bestemte materialer, men vi ønsker at se det traditionelle danske byhus i fortsat udvikling og fortsat tilpasning til det liv vi lever i dag.

Vi har derfor ikke ønsket at opstille nogle stive regler for "bevaring" af Hals by. Vi tror ikke på, at man kan bevare værdierne i en by som Hals ved at påbyde bestemte tagmaterialer med en bestemt hældning, påbyde bestemte vandskurede facader eller kræve, at vinduer eller døre skal ligne gamle forbilleder.

Sådanne regler kan efter vor mening dræbe en nødvendig udvikling og forhindre en fortsat berigelse af et bymiljø.

N.B. Omvendt vil vi dog heller ikke finde os i alt. Der er grænser for, **hvor store** forandringer og **hvor store** kontraster et gammelt (og et nyt) bymiljø kan tåle.

1.2. ... Men samarbejde og harmoni.

Bevaring af Hals by er et spørgsmål om, at nyt byggeri og ændring af bestående byggeri skal ske i harmoni med det allerede eksisterende.

Det betyder, at man ikke bare skal tænke på løsning af sit eget byggeri, men at man også skal have omgivelserne med i overvejelserne. Det er det samme, som når man anskaffer beklædning, tingene skal passe til hinanden.

Man køber jo eksempelvis ikke hvide joggingsko til smoking!

I stedet for at se på det enkelte hus vinkelret på facaden skal man i højere grad betragte det enkelte hus skråt fra siderne, og se det i sammenhæng med nabo-husene og hele gadebilledet.

1.3. En gade er "et rum".

Betragtet på denne måde vil man se sit hus som et stykke af en "væg" i et rum eller en lang gang.

Man vil se, at husets proportioner opleves som en del af denne "væg", og at farver og materialer spiller sammen med eller adskiller sig fra de andre dele af denne "væg".

Man vil også se, at husene på den anden side af gaden deltager i billedet og påvirker oplevelsen. Ja selv gadebelægningen er med til at præge huset, fremhæve dets materialer eller danne kontrast til det. Gaden er "gulvet" i rummet, og tæpper eller gulvbrædder kan som bekendt betyde meget for oplevelsen af et rum.

Hals kommune vil i fremtiden drage omsorg for, at gadebelægningen i tætbygaderne udføres i en stil og med en udformning, der passer til gamle (og nye) byhuse.

Bygherrerne skal så drage omsorg for, at husene i Hals by også i fremtiden er byhuse, og at de er værd at se på.

1.3. Dokumentation for omtanke.

I stedet for at lave stive regler har vi valgt at bruge vejledning som denne og evt. forhandling med bygherren og dennes rådgivere i bestræbelserne på at sikre byværdierne i Hals by.

For at det hele ikke skal blive for fastlåst, har vi derfor besluttet, at den, der ansøger om byggetilladelse, skal dokumentere, at der har været udført sådanne overvejelser om hensynet til omgivelserne.

VVO: Vurdering af Virkningerne på Omgivelserne.

En byggeansøgning vil derfor i fremtiden indeholde et afsnit, hvori ansøgeren skal begrunde

- valget af placering på grunden,
- valget af hovedform på bygningen,
- valget af facadematerialer,
- valget af tagmaterialer og
- valget af farver m.v.

- ud fra hensynet til omgivelserne, hensynet til den bymæssige helhed, som bygningen indgår i, og ud fra den bygning, der ønskes

Kan denne redegørelse ikke antages af bygningsmyndigheden, kan kommunen nægte en byggetilladelse eller stille nærmere vilkår - indtil enighed er opnået.

Normalt vil vi altid kunne blive enige.

*Lovhjemmel til at sikre bevaring af bebyggelse findes i den nye "Lov om Planlægning"
§ 1 stk 2 og § 15 stk 14.*

Administrative retningslinier.

1.0. *Forhold, der ønskes tilgodeset ved bebyggelse (eksempler).*

- 1.1. Nye bygninger skal i princippet placeres med facade eller gavl i skel mod gade eller vej, eller på den i området anvendte måde (eks. mindre forhaver med stakit). Der kan udføres frem- og tilbagerykninger i facaden f.eks. i forbindelse med indgangspartier, karnapper og frontispicer (gavlkviste).
- 1.2. Facadehøjden skal fastsættes ud fra hensyn til de tilgrænsende bebyggelser.
- 1.3. Materialevalget skal være beslægtet med de i området forekommende materialer, men eksempelvis nye teglstensfarver vil også kunne anvendes, som eksponent for vor tids bygningsarkitektur.
- 1.4. Tagformer skal være som ligebenet sadeltag. Kviste foretrækkes frem for store tagvinduer.
- 1.5. Udhuse, garager og carporte vil kunne udføres med lille taghældning.
- 1.6. Tagmaterialer bør være småformat-beklædning (ikke store grå bølgeplader). Så vælg f.eks. hellere 2-fodsplader eller eternitskifer på diagonal. Tagtegl er et anerkendt "byhusmateriale" og det bliver pænere med årene. Kunstigt farvede materialer bliver sjældent kønnere med årene.
- 1.7. Undgå for store vindues- og dørformater i facade mod gade. Der skal ikke så meget til for at få lys nok ind. Resten giver blot indbliksgener. Brug gerne vinduer opdelt med poste og sprosser. Det minimerer også indbliksgener.
- 1.8. Træmaterialer skal males med maling eller dækkende træbeskyttelse.
- 1.9. Vil du ikke godt male dit hegn, plankeværk eller stakit.

2.0. *Forhold, der ikke vil kunne godkendes (eksempler).*

- 2.1. Fritliggende, tilbagetrukket parcelhus på byggegrund i et bygadeforløb.
- 2.2. Gadevendt forbygning med fladt tag eller taghældning lavere end 35°.
- 2.3. Lang, ubrudt bygning på mere end tre normale gadeparceller. (25 m).
- 2.4. Meget høj eller meget lav facade i forhold til omgivelserne.
- 2.5. Betonfacade, betonelementfacade mod gaderum.
- 2.6. Lukket facade over en vis størrelse (til butik, erhverv, samlingslokale m.v.)
- 2.7. Udhæng mod gaden på over 40 cm. (Vandret målt).

Om hvordan man starter en byggesag.

- **Et eksempel:**

- I en gade ligger en tom grund.

Ser man ned ad gaden er husene:

- overvejende kalkede og pudsede,
- men der er også enkelte nyere huse med blank mur i gule og røde sten,
- alle huse undtagen to ligger med facaden i gadelinien,
- de fleste huse har 40 - 45° taghældning,
- tagmaterialerne spænder fra tegl over betontagsten til eternitbølgeplader,
- døre og vinduer er alt fra moderne, store vinduesformater til de gamle mindre formater opdelt af karme og sprosser.

- **Ejeren spørger: Hvordan må jeg bygge? (En bolig).**

Svar: • Huset skal som hovedprincip opføres med facaden eller en gavl i grundens skel mod gaden.

- Der vil kunne tillades mindre bygningsfremspring / tilbagerykninger.
- Udføres frontispice el.lign. vil bygningen kunne trækkes tilsvarende tilbage.
- Som facademateriale ønskes tegl, der må være blank mur eller vandskuret murværk, som evt. malet/kalket mur i pastelfarve.
- Træværk i facade skal males med dækkende maling eller dækkende træbeskyttelse.
- Til tagdækning kan vælges frit. Der må dog ikke anvendes metalplader eller metalprofiler, der (forsøger at) efterligner tagsten.
- Døre og vinduer bør udføres med moderat størrelse tilpasset bygningens proportioner. Nabo husene er gamle og har alle forholdsvis små vinduesformater med små glasarealer. Derfor vil vinduer med sprosseløsning give den bedste helhedsvirkning i forhold til omgivelserne, men dette er ikke et egentligt påbud.
- Farven på døre og vinduer er fri.

Følges disse retningslinier vil De kunne opnå byggetilladelse uden problemer.

Husk: De er altid velkommen på Teknisk Forvaltning for at drøfte Deres byggeplaner, inden De går i gang.