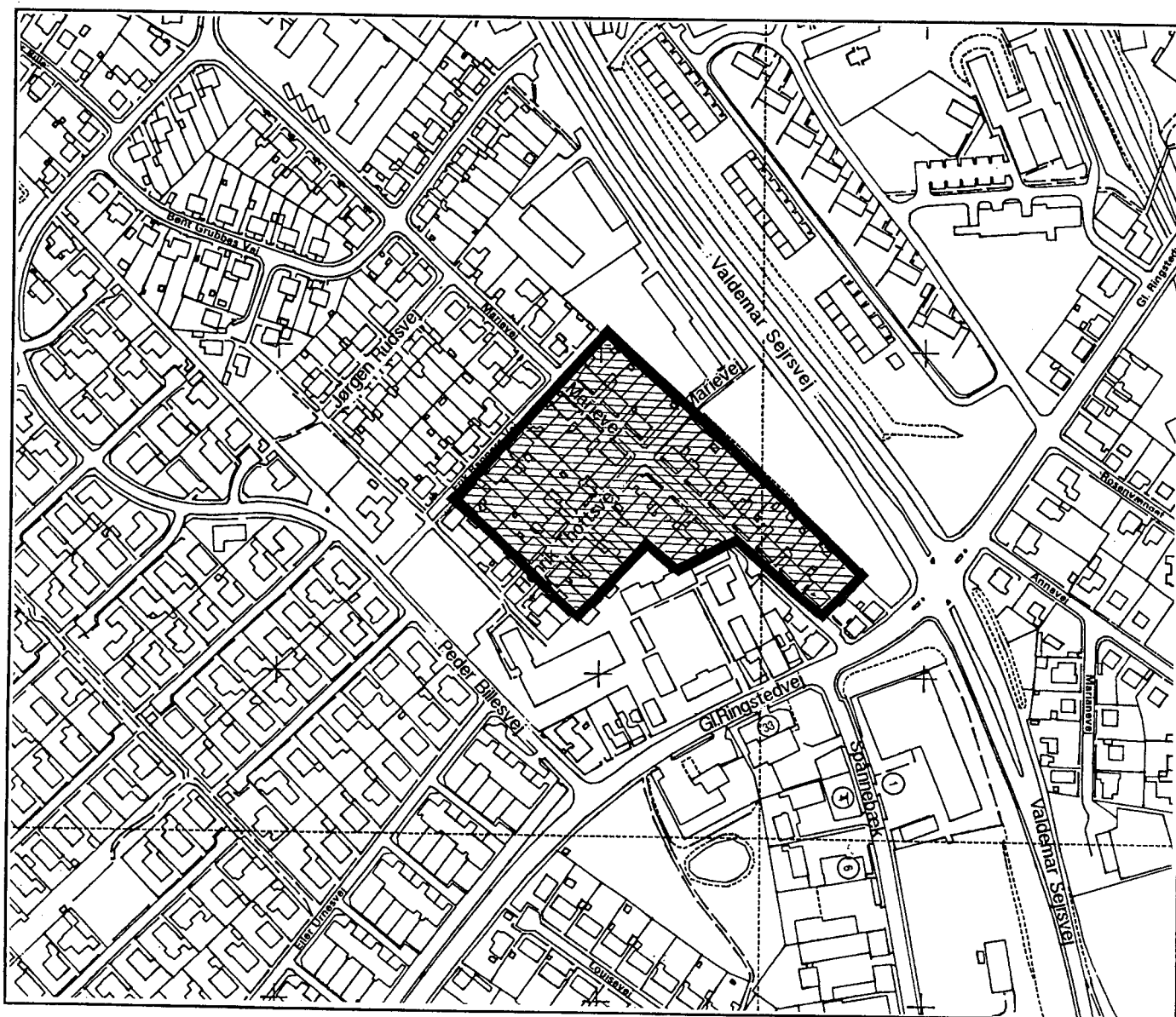




"Byggeforeningen Lyset"

Et boligområde beliggende ved Marievej, Henrik Thottsvej og Erik Bannersvej



Hvad er en lokalplan ?

En lokalplan er en plan, hvori byrådet kan fastsætte bindende bestemmelser for et område, f.eks. om

- anvendelse,
- udstykning,
- vej- og stiforhold,
- placering og udformning af bebyggelse samt materialer,
- bevaring af bygninger og landskabstræk,
- sikring af friarealer,
- fællesanlæg.

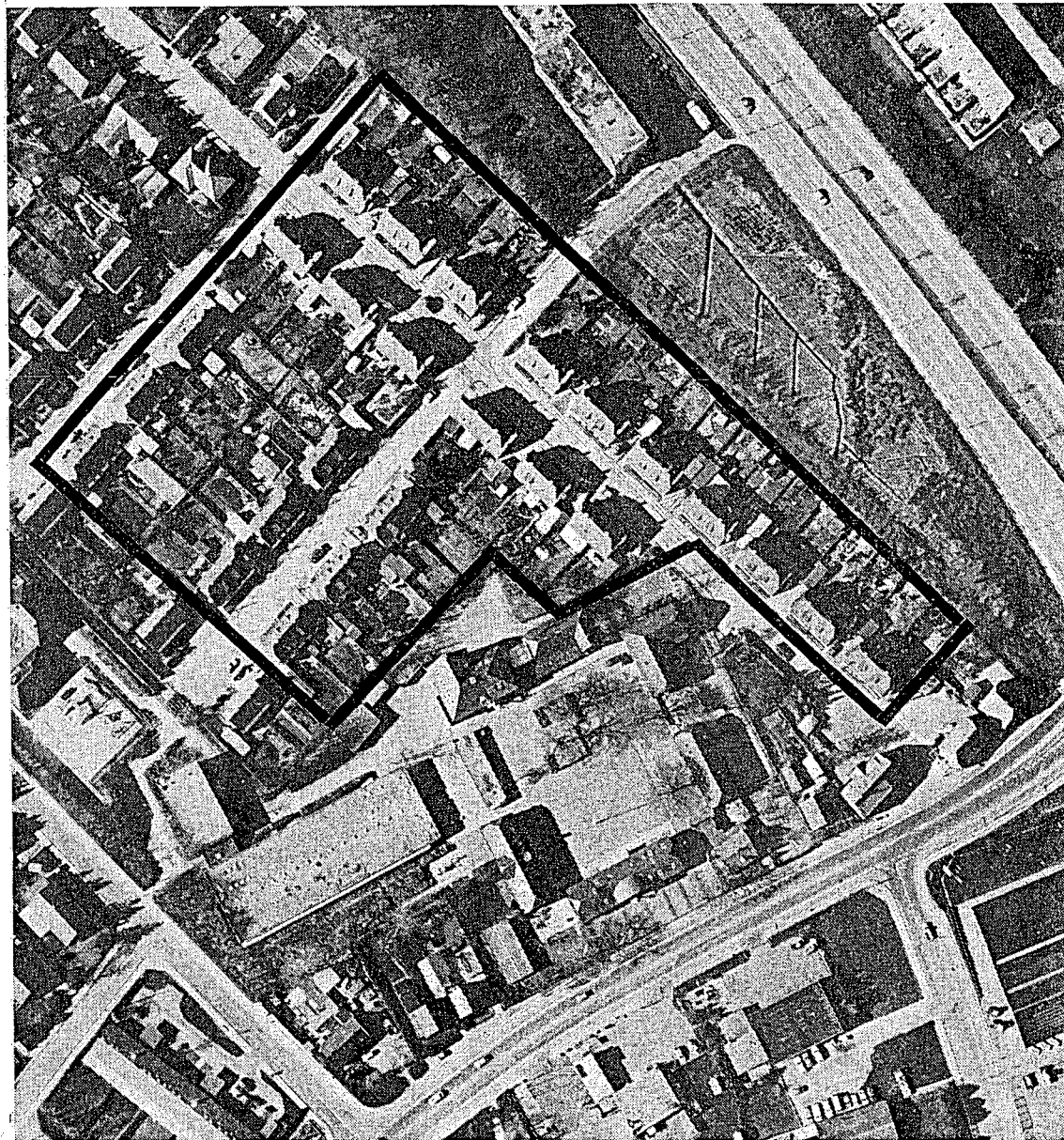
Ifølge kommuneplanloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden et større byggeri eller anlægsarbejde eller en større nedrivning sættes igang. Hensigten hermed er at sikre en sammenhæng i planlægningen.

Herudover kan byrådet altid fastlægge nærmere bestemmelser for et område i en lokalplan.

Lokalplanen udarbejdes først som et forslag, der fremlægges til offentlig debat i minst 8 uger.

Alle har mulighed for at fremsætte indsigelser, bemærkninger og ændringsforslag, og byrådet skal tage stilling hertil, inden planen kan vedtages endeligt.

Efter byrådets endelige vedtagelse bliver lokalplanen tinglyst på ejendommene inden for planens område.



Indhold:

Redegørelse: Lokalplanområdet
Baggrund for lokalplanen
Lokalplanforslaget
Lokalplanens formål og indhold
Retsvirkninger

Plandokument: Lokalplanbestemmelser §§ 1 - 7

Bilag: 1: Området, 1:2.000.
Områdeafgrænsning m.v.
2: Plan og facader,
"standardhuset, oprindeligt"
3: Bygge-begrænsning, arealanvendelse
vedr. det enkelte dobb.hus.

Tillæg: Uddrag af planstyrelsens vejledningsmateriale:
"Information om bygningsbevaring"

Redegørelse

Lokalplanområdet:

Lokalplanen omfatter byggeforeningens 25 dobbelthuse, beliggende på Marievej, Henrik Thottsvej og Erik Bannersvej.

Bebyggelsen er opført 1918-19 på foranledning af konsul Carl Petersen, der foreslog stiftelsen af en byggeforening og stillede grunden til rådighed for byggeri til arbejdere og ligestillede. 1). Tegninger til bebyggelsen blev udarbejdet af bygmester Ove Larsen, der samtidig var foreningens første formand. Alle huse var hvide ved opførelsen, og med samme indretning og ydre.

Baggrunden for lokalplanen

Over årene er der på forskellig vis sket forandringer, der har sløret og visse steder brudt med det fælles præg og den oprindelige udformning. Specielt markant har tagudskiftningen, hvor de oprindeligt røde tegl er erstattet med brune tagsten, og de varierende former for vinduesudskiftninger, ændret områdets udseende.

Gennem 80'erne har der gentagne gange været gjort forsøg på at tilvejebringe fælles retningslinier for den løbende vedligeholdelse og fornyelse med henblik på at bevare områdets oprindelige karakter.

På baggrund af en fornyet henvendelse fra byggeforeningens bestyrelse i 1990 vedtog miljøudvalget at lade udarbejde en bevarende lokalplan for området.

Lokalplanforslaget

Det blev vedtaget, at kommunens forvaltning kunne udarbejde et foreløbigt forslag til behandling, dels i foreningens bestyrelse, dels ved generalforsamlingen i foråret 1991. Herefter har forslaget været behandlet politisk og udsendt i den almindelige offentlighedsfase forud for byrådets endelige stillingtagen.

Til grund for forslagens udformning ligger et udspil fra bestyrelsen og en drøftelse af hovedindholdet af planens fremtidige bestemmelser. Den efterfølgende behandling på foreningens generalforsamling har skærpet og forenklet planens bestemmelser.

1) Et jubilæumsskrift, udarbejdet i anledning af 70-året for bebyggelsen, indeholder en række detaljerede oplysninger om bebyggelsens opførelse og historie.

I henhold til regionplanens retningslinier bekræftes, at bebyggelsen er opført på tidligere agerjord og ikke vides at rumme smuds- eller anden miljømæssig risiko som følge af tidligere virksomhed, affaldsdepoter eller lignende.

Lokalplanens formål og indhold i hovedtræk.

Det er formålet med denne lokalplan, at der fastlægges et sæt fælles retningslinier for den ydre udformning af bebyggelsen.

Det er ikke planens målsætning, at der på kort sigt skal skabes ensartethed i alle forhold; derimod tilstræbes, at der gradvist kan skabes en større harmoni i bebyggelsen ved, at fremtidige fornyelser følger et sæt spilleregler, der respekterer såvel den oprindelige ydre udformning, som behovet for fornyelse og forbedring i overensstemmelse med krav til tidssvarende boligforhold.

Det er hovedsynspunktet i bestemmelserne, at husenes gadefacader med tiden skal fremstå ens, i overensstemmelse med det oprindelige udseende, mens gavle og havefacader - inden for visse fælles retningslinier - kan behandles varieret og friere m.h.t. tilbygninger, indgangspartier m.v.

I planen fastsættes, at facaderne med tiden skal være skurede, hvidligt malede, med vindueshuller som oprindeligt, dannebrogsvinduer, røde tegl på taget og kviste i overensstemmelse med oprindelige formater. Så længe bebyggelsen har de nuværende brune tage, der er fra 1982, skal alle facader fremstå i pastel-okker. Alt træværk skal behandles ensartet, med samme farver.

Fra maj 1992 forhøjer foreningen huslejerne med 100 kr. pr. måned for at kunne henlægge midler til en samlet facaderenovering, forventet i foråret 1996.

Planen indeholder bestemmelse om, at administrationen og evt. dispensationskompetance af byrådet kan tillægges foreningens bestyrelse. Det er miljøudvalget, der på byrådets vegne varetager og evt. uddelegerer denne kompetance. Udvalget har til hensigt at lade foreningens bestyrelse være den første behandlende instans i spørgsmål vedrørende lokalplanen. Det betyder, at sager kun forelægges for miljøudvalget, hvis der ikke er enighed imellem bestyrelse og ansøger. Endelig afgørelse herom vil blive truffet i forbindelse med planens endelige vedtagelse.

Lokalplanens retsvirkninger

Efter Holbæk byråds endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen, må ejendomme, der er omfattet af planen ifølge kommuneplanlovens § 31 kun udstykkes, bebygges eller iøvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lokalplanen er ikke til hinder for, at eksisterende lovlig anvendelse fortsætter som hidtil.

Lokalplanen udløser heller ikke i sig selv pligt til at udføre de anlæg, der er indeholdt i planen. Det er først, når sådanne arbejder ønskes gennemført, at lokalplanens bestemmelser skal iagttages.

Byrådet eller foreningens bestyrelse i det omfang der er bemyndiget hertil kan meddele dispensation til mindre væsentlige lempelser af lokalplanens bestemmelser under forudsætning af, at det ikke ændre den særlige karakter af det område, der søges skabt (eller fastholdt) ved lokalplanen.

Mere væsentlige afvigelser fra lokalplanen kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til kommuneplanloven (jvf. lbk. nr 918 af 22. december 1989 med senere ændringer) fastlægges herved følgende bestemmelser for det i §1 nævnte område:

§1 Lokalplanens område og zonestatus

1.1 Lokalplanen omfatter ejendommene, matr. nr. 13 ar og 13 av Ladegården, Holbæk Jorder, jvf. bilag 1, samt alle parceller, der efter lokalplanens vedtagelse måtte blive udstykket herfra.

1.2 Lokalplanens område forbliver i byzone.

§2 Lokalplanens formål

Det er formålet med lokalplanen

2.1 - at fastlægge bevarende bestemmelser for bebyggelsens udformning i overensstemmelse med det oprindelige ydre, herunder

2.2 - at fastlægge bestemmelser om materialer og farver, art og omfang af evt. tilbygninger m.v.,

2.3 - herved at fastlægge retningslinier for den fremtidige istandsættelse og vedligeholdelse af områdets bebyggelse på en sådan måde, at der med tiden opnås en bedre indbyrdes harmoni og overensstemmelse med den oprindelige udformning, samt

2.4 - at skabe mulighed for, at afgørelser vedrørende disse bestemmelser i det væsentlige kan træffes af bestyrelsen for bebyggelsen.

§3 Områdets anvendelse

3.1 Området må kun anvendes til beboelse og eventuelle tilhørende fællesfaciliteter.

3.2 Inden for området kan tillades sådanne former for småerhverv, der naturligt og uden genevirkninger kan indpasses i boligområdet, forudsat,

- at områdets og bygningens karakter af beboelse ikke ændres ved skiltning eller lignende, jvf. bestemmelser om bebyggelsens udformning, §5, og

- at virksomheden ikke medfører ulempe for omboende som følge af nævneværdig biltrafik, parkering m.v.

§4 Bebyggelsens omfang og placering

- 4.1 Det oprindelige etageareal udgør pr. bolig 94 kvm excl. kældere, der ikke indregnes. Hver bolig kan i forhold hertil udbygges med ca. 10 kvm etageareal under følgende forudsætninger, jvf. også bilag 3:
- at tilbygningen opføres sammenhængende med eksisterende bygning,
 - at tilbygningen ikke berører gadefacade eller gavl inden for 2.4 m fra hjørne mod gade
 - at tilbygninger udformes efter bestemmelserne i §5.
- 4.2 Tilbygninger inden for 2.5 m afstand fra naboskel forudsætter positiv naboerklæring.
- 4.3 Bebyggelsens placering reguleres iøvrigt i henhold til bygge-lovgivningen, som om der eksisterede matrikel skel gennem, og i forlængelse af dobbelthusenes midtlinier og midtlinier imellem husene.
- 4.4 Områdets samlede bebyggelsesprocent overstiger ikke 40.

§5 Bebyggelsens udformning

- 5.1 Lokalplanens bebyggelse må ikke nedrives uden byrådets særlige tilladelse.
- 5.2 Ved ombygninger eller andre ændringer af bebyggelsens ydre gælder de i § 5.3 - 5.8 nævnte retningslinier. Hvor der ikke er anført nærmere retningslinier skal tilstræbes en udformning i overensstemmelse med bebyggelsens oprindelige ydre, jvf. bilag 2.
- 5.3 Tage: Eksisterende kviste kan bibeholdes og fornyes. Ovenlys må kun etableres til havesiden, og størrelse, antal og højde over tagfladen skal begrænses. Ved fornyelse af eksisterende tagbelægning skal overgås til røde tegltage. Skorstene må ikke nedrives.
- 5.4 Facader skal fremtræde pudsede eller skurede og kalkede eller malede. Til facader skal overalt anvendes farven pastel okker, NCS nr 005-y-25r*, og til sokler farven rødbrun.

* Natural Colour System er en mønsterbeskyttet betegnelse for en systematik, hvorved farver eentydigt kan fastlægges ved en talkode.

- 5.5 Indgangspartier/vindfang må etableres som åbne eller halvt lukkede overdækninger med tagrejsning. Tag og bygnings-sider skal iøvrigt behandles som den eksisterende bebyggelse. Ved fornyelse af hoveddøre tilstræbes overensstemmelse med den oprindelige udformning.
- 5.6 På havefacader må dele af, og mindre tilbygninger udføres i lette materialer: Træ og glas, og evt. uden tagrejsning.
- 5.7 Vinduer skal udføres som de oprindelige dannebrog og diagonaltstillede enkeltspidsede vinduer. Overalt skal anvendes plant glas.
- 5.8 Til vinduer skal anvendes farven modehvid. Til døre og andet træværk skal anvendes farven lys dodenkop i kombination med modehvid.
- 5.9 Udendørs synlige antenner må ikke opsættes på tag og facader, der er synlige fra bebyggelsens gadesider, og ikke i en højde over 1,8 m over terræn.

§6 Garager, carporte, forarealer m.v.

- 6.1 Forhavearealerne skal ved tilsåning, beplantning m.v. gives et tiltalende udseende.
- 6.2 Adgangs- og forarealer mellem gavle og disses flugt til vej-skel, jvf. bilag 3, kan anlægges med befæstelse i form af sten, fliser el.lign. Der skal på arealet være plads til 1 bil pr. bolig. Der skal tilstræbes ensartede løsninger for samhørende indgangssider.
- 6.3 Garager og carporte kan opføres i tilslutning til arealerne i h.t. § 6.2., jvf. bilag 3. Der skal tilstræbes ensartede løsninger m.h.t. placering af forkanter, valg af materialer og udformning iøvrigt. Farvesætningen skal følge de tilhørende bolig-ers farver på træværk og sokler.
- 6.4 Udhuse, drivhuse m.v. á et omfang af indtil 10 kvm kan placeres på bagvedliggende havearealer i h.t. bygge-lovgivningen. Udformning, materialer og farvesætning skal harmonere med områdets øvrige bebyggelse.

§7. Administration af bestemmelserne.

- 7.1 Byrådet kan som myndighed udlægge administrations- og dispensationskompetance vedrørende ovennævnte bestemmelser til byggeforeningens bestyrelse.
- 7.2 Bestemmelserne er ikke til hinder for, at byggeforeningen fastlægger nærmere eller supplerende retningslinier for bebyggelsens istandsættelse og vedligeholdelse i overensstemmelse med planens formål.

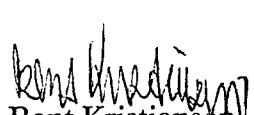
Således endelig vedtaget af Holbæk byråd, den 18.12.91

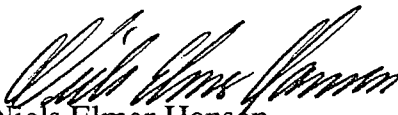

Bent Kristiansen
borgmester

/ 
Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør

Foranstående lokalplan nr. 2.15 begæres tinglyst på de i § 1 nævnte ejendomme ifølge §30 i kommuneplanloven (miljøministeriets lovbekendtgørelse nr. 391 af 22. juli 1985).

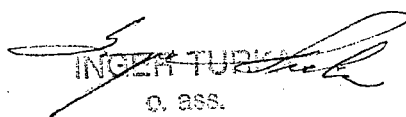
Holbæk byråd, den 18.12.91


Bent Kristiansen
borgmester

/ 
Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør

INDFØRT I DAGBOGEN
FOR HOLBÆK RETSKREDS
17 JAN. 1992

LYST

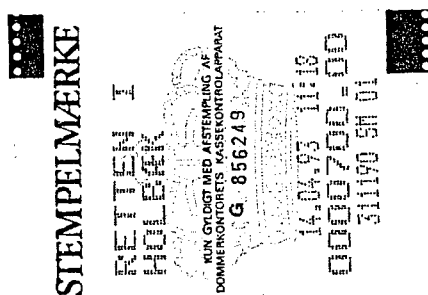

INGER TURCK
o. ass.

 / myk

Matr.nr
13av, Ladegården, Holbæk Jorder

Anmelder

Holbæk kommune
Jernbanevej 6
4300 Holbæk



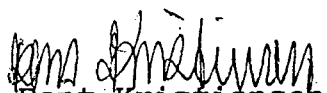
PÅTEGNING

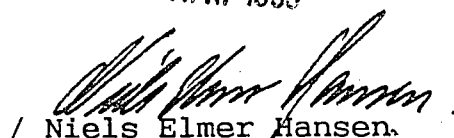
Påtegning til lokalplan nr. 2.15, tinglyst d. 17. januar 1992
på matr.nr. 13ar og 13av Ladegården, Holbæk Jorder.

Den i lokalplanen 2.15 §5 stk. 4 betegnelse
NCS nr. 005-y-25r begæres ændret til NCS nr. 0010-y25r.

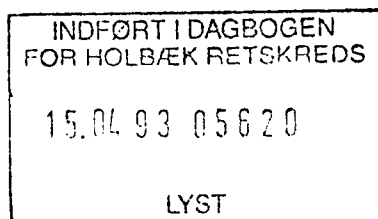
Påtaleberettiget er Holbæk Byråd.

Holbæk byråd d. 7 APR. 1993

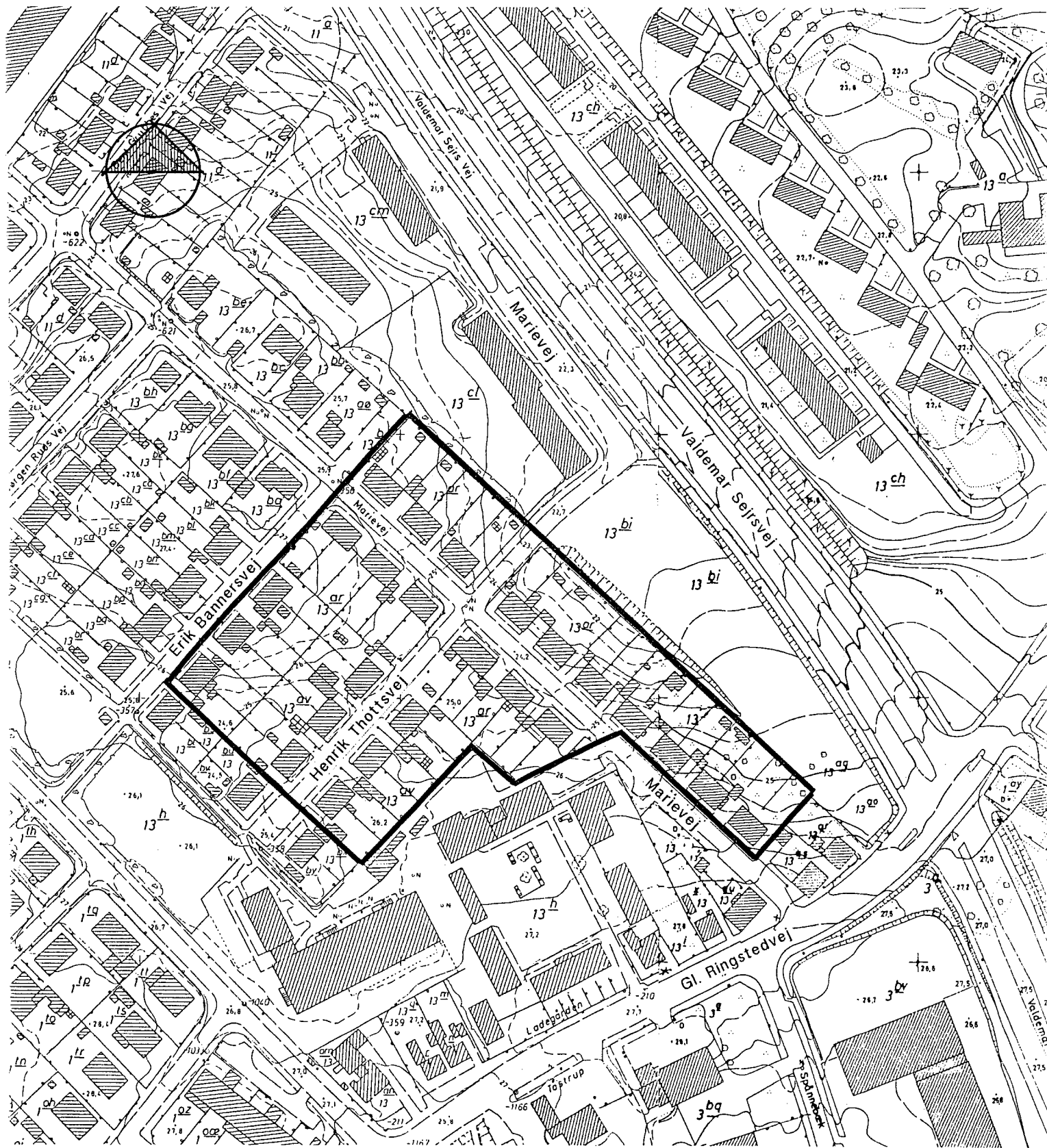

Bent Kristiansen
borgmester


/ Niels Elmer Hansen
kommunaldirektør

Holbæk byråd har påtaleret for overtrædelse.




INGER TURKA
o. ass.



 Lokalplangrænse

Lokalplan nr. 2.15

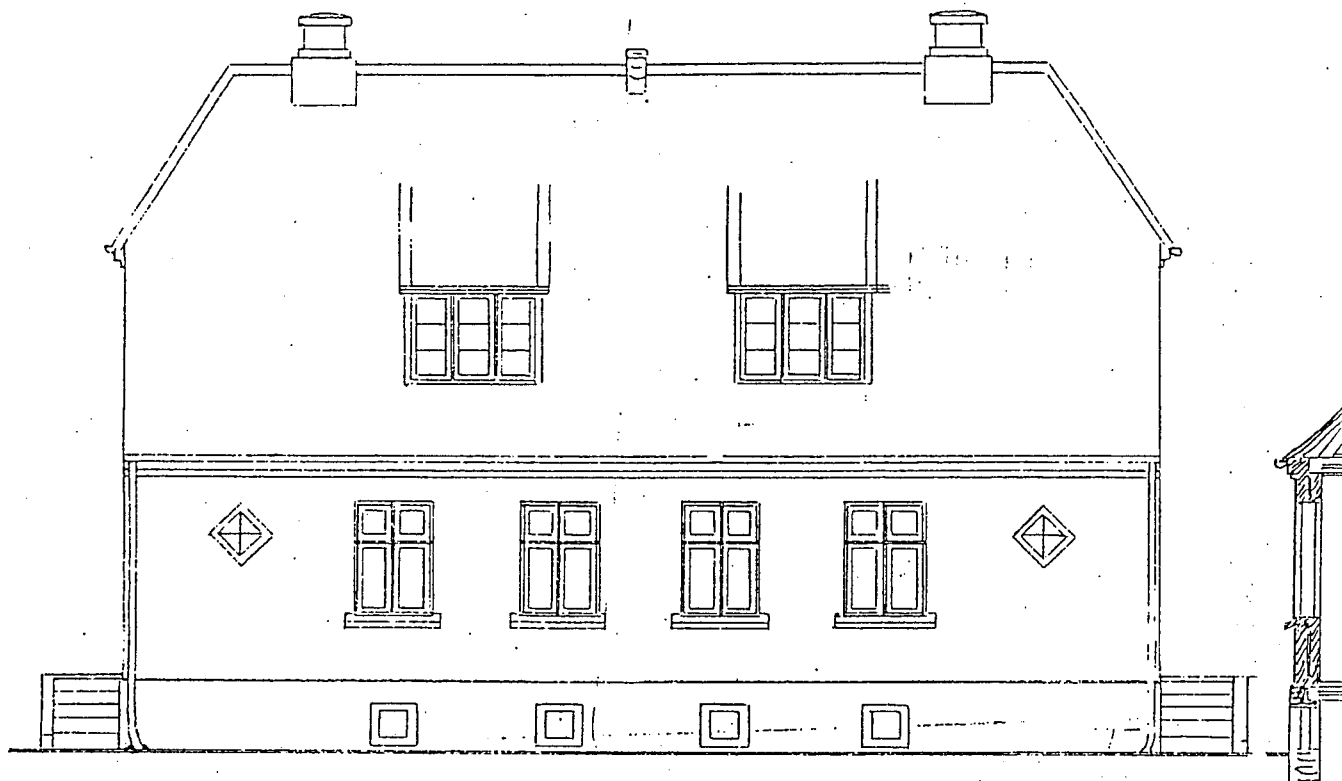
"Byggeforeningen Lyset"

Kortbilag 1 - områdekort

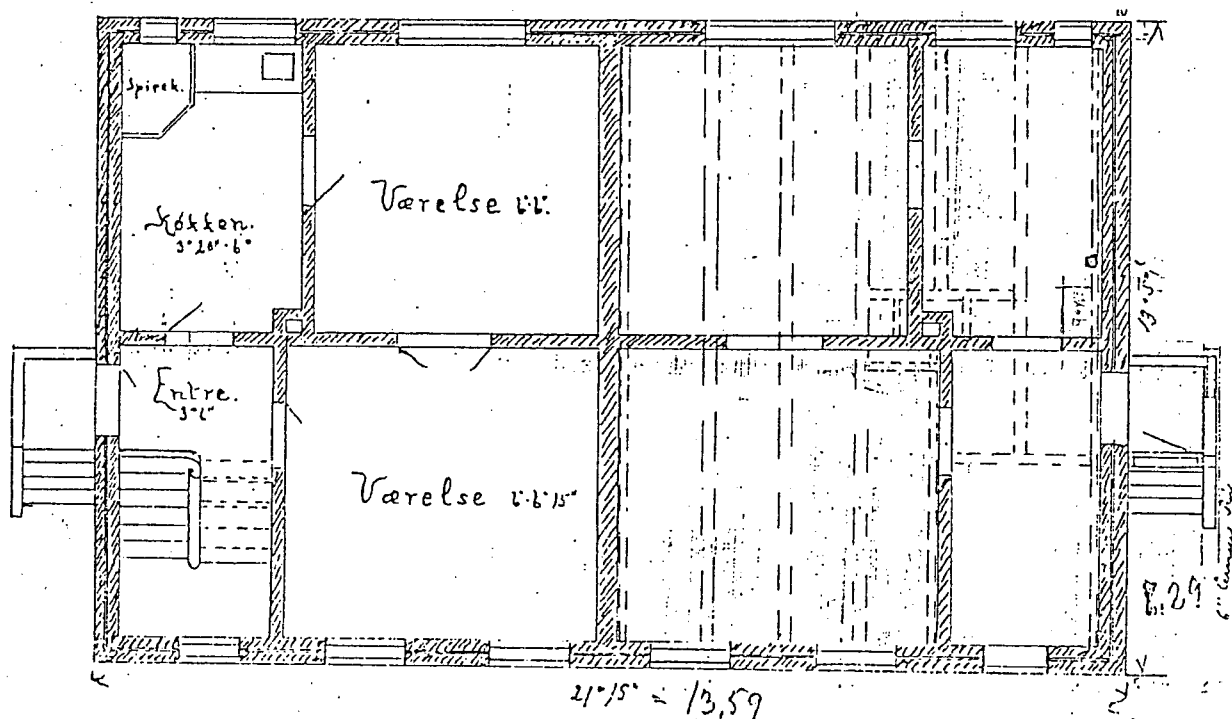
Mål: 1:2000

Byggeforeningen. Syset 1919
Hølbak.

Facade.

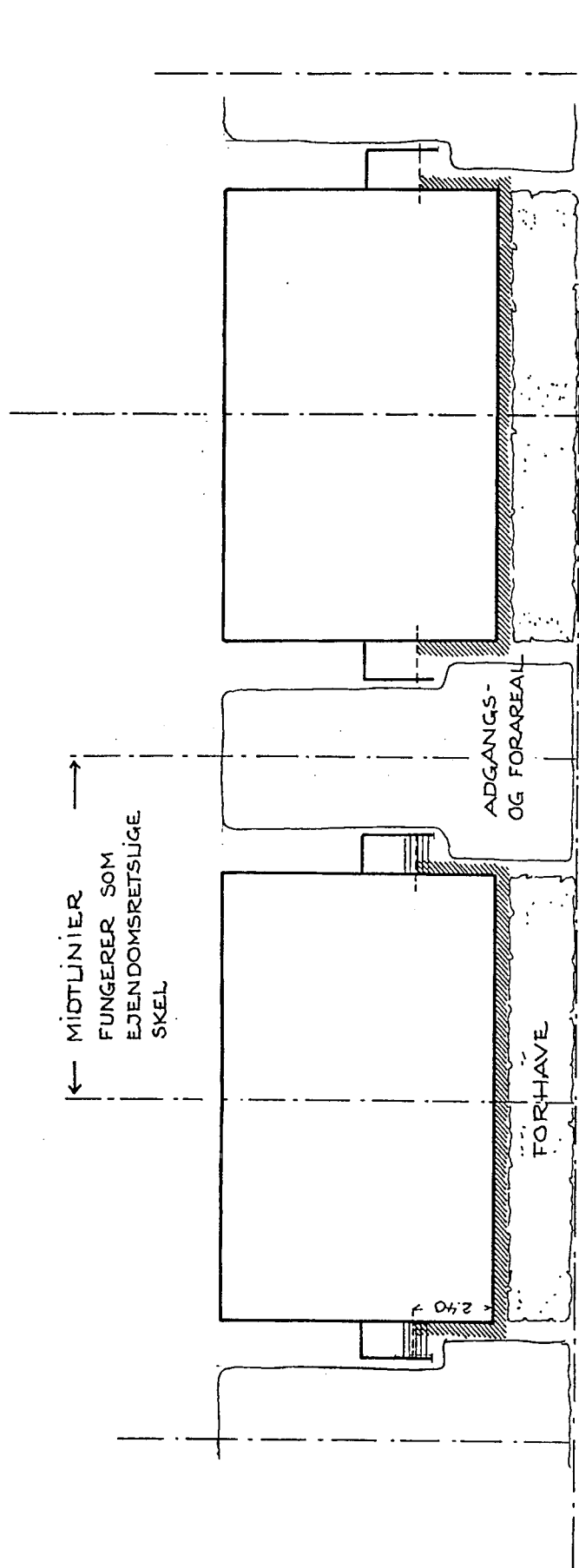


Stueplan.



Plan og facader -
"standardhuset, oprindeligt

Kortbilag 2
Mål 1:100



/// FRIHOLDES FOR BEBYGGELSE
JVF. § 4.1

GADE

Byggebegrænsning
arealanvendelse -
vedr. det enkelte dobb. hus

Kortbilag 3

M&L 1:200

Der er også vejledning om vedligeholdelse m.v. at hente andre steder; på biblioteket, f.eks.:

"Byhuset" (Curt von Jessen m.fl., Gyldendal 1980) og i hæftet "om byggeskik og vedligeholdelse" (Miljøministeriets fredningsstyrelse 1983 - (Byggeforeningens bestyrelse har et eksemplar.))

Har De et hus, der er værd at bevare?

Hvert informationsblad handler om ét afgrænset emne. Eksempelvis er der et blad om mørtel, et om reparation af råd- og svampeskader, et om vedligeholdelse af stråtage, et om økonomisk styring af istandsættelser, og så videre. Planstyrelsen regner med at udgive ialt 70 informationsblade.

I modsætning til en bog, gør løbslagsystemet det altså muligt for Dem at nøjes med det præcise udvalg af blade, som De står og har brug for. Ligesom De nu kan give håndværksmesteren et illustrativt blad gave skamations De gern

Når De tation om turligvis styrelser eneste k mations fremstill tende sa stemt fe



Et bevar.

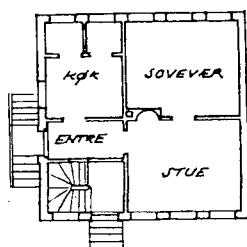


Vedligeholdelse og fortsat brug

Det karakteristiske byhus med den enkle planløsning kan være vanskelig at udvide eller ombygge uden væsentlige indgreb. Det er imidlertid vigtigt at tilstræbe, at planløsningen (husets indretning) også i fremtiden afspejler husets struktur og alder.

Ved rumændringer bør man f.eks. undgå vinkelformede rum, og man bør ikke ændre rumhøjden med for sænkede lofter. Åbninger mellem rummene bør ikke være større end almindelige enkelt- eller dobbeltdøre.

Hvad angår materialerne, bør man holde sig til dem, huset oprindeligt har været opført med, ved f.eks. ikke at hugge puds af lofter og vægge, samt at bevare døre og andet snedkerarbejde. Døre og lignende, der tages ned, bør derfor stilles på loft eller i kælder, så de nye ejere har mulighed for at genopsætte dem, hvis de ønsker det.



Plan af "bygmesterhus" udført på kursus foranlediget af landsforeningen

Sådan får De information om bygningsbevaring

De kan få Planstyrelsens informationsblade om bygningsbevaring på to forskellige måder: Enten i abonnement eller enkeltvis.

☐ Ja, jeg ønsker Planstyrelsen

Som ny abonnent cialdesignet ringbi index samt de ind formationsblade + ved årsskiftet. Pris 2 x 10 nye informa det. Pris 200 kr. At siges ved årsskiftet

- ☐ Betonkonstruktioner i muret byggeri
- ☐ Brandsikring af stråtage
- ☐ Butikkers skiltning og belysning
- ☐ Butiksfacader og -markiser
- ☐ Bygningsfredning
- ☐ Dørprofiler (døre 1700-1950)
- ☐ Farveundersøgelser
- ☐ Forberedelse af projektmateriale
- ☐ Fundamenter
- ☐ Inddækninger i tegltage
- ☐ Kalkning
- ☐ Kviste og tagvinduer
- ☐ Maling med limfarve på vægge og lofter
- ☐ Myndigheder og økonomi
- ☐ Mørtel
- ☐ Opdeling i ejerlejligheder
- ☐ Port- og dørbeslag
- ☐ Reparation af bindingsværk
- ☐ Reparation af døre og porte
- ☐ Reparation af råd- og svampeskader
- ☐ Reparation af vinduer

- ☐ Trækning af ges
- ☐ Træ til husbygn
- ☐ Træbjæ
- ☐ Trætrapper, typ
- ☐ Tyveri- og hærv butikker
- ☐ Udskiftning af v
- ☐ Undertage til te
- ☐ Varmeisolering vægge
- ☐ Vedligeholdelse huse
- ☐ Vedligeholdelse
- ☐ Vinduer, opdeli
- ☐ Vinduesbeslag
- ☐ Økonomisk sty af istandsættels

Vedligeholdelse af bevaringsværdige huse

Alle bygninger er konstant udsat for nedbrydende kræfter. Foruden brugerens almindelige slid, er der tale om klimatiske påvirkninger som vind, sol, vand og frost. Især det danske klima, med vinterens skiften mellem frost og tø, er hård ved vore bygninger.

Tidligere var det derfor en god tradition f.eks. en gang om året at kalke sit hus, gerne inden pinse. Ud over at huset fik et pænt og velholdt udseende, opnåede man at komme bygningen på nært hold. Herved blev småskader opdaget, inden der opstod store problemer. Grundholdningen var: "Hellere forebygge end helbrede".

Idag er denne holdning glemt mange steder. Dette har byggevarerindustrien i høj grad været medvirkende til ved at lancere nye såkaldte "vedligeholdelsesfri" produkter. Intet holder imidlertid evigt, og disse nye produkter harmonerer ofte dårligt sammen med de oprindelige materialer. De "vedligeholdelsesfri" produkter er vanskelige og i visse tilfælde umulige at reparere. Efter nogle år risikerer man at være nødt til at kassere dem og begynde forfra igen. De traditionelle materialer kan derimod ved god vedligeholdelse holde længe, de kan til stadighed repareres og desuden ældes de smukt.

Tage

Et tæt tag er helt afgørende for en bygnings vedligeholdelsestilstand. Derfor bør der jævnligt foretages eftersyn af taget udefra. Det vil være naturligt at gå taget igennem, når efterårets storme er overstået. Det vil ligeledes være naturligt at foretage en tilsvarende gennemgang, når sneen er smeltet om foråret. Ved disse eftersyn kan man konstatere eventuelle skader som knækkede eller løstliggende tagsten og manglende mørtel ved rygninger og grater. Disse forhold kan nemt og hurtigt udbedres på et tegltag. Vanskeligere er det med andre tagdækningsmaterialer som f.eks. skifer, metal eller strå, idet større flader skal tages op for at udføre reparationer inde på tagfladen.

Ved efterårsgennemgangen skal man rense skotrender og tagrender for blade og grene, så der ikke opstemmes vand med vandskader til følge. Samtidig kontrolleres om aftrækshætter fra udluftninger sidder korrekt eller er utætte. Kviste og tagvinduer undersøges ligeledes for synlige defekter på tag, flunker og inddækninger. Er et jerntagvindue derimod utæt, må det udskiftes, da det ikke kan repareres.

Klip fra Planstyrelsens vejledningsmateriale

"INFORMATION OM BYGNINGSBEVARING"

Materialet er udformet som emnedelte informationsblade.

Hvert af dem indeholder en lang række grundige råd om istandsættelse og vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger.

Informationsbladene kan ses og rekvireres hos

kommunens tekniske forvaltning

En gang om året bør tagrum og skunkrum (det yderste, trekantede loftsrum ved tagfoden) undersøges indefra. Man skal være opmærksom på at regnvand kan løbe langs med spær, lægter m.m., så utætheder kan være vanskelige at lokalisere. Betragtes taget indefra ses ofte lyspletter, der kan være indgang for regnvand. Manglende understrygning af et tegltag kan give adgang for fygesne og slagregn. Derfor skal den erstattes med ny understrygning af kalkmørtel iblandet fæhår. Se informationsblad "Tegltage med vinge-tagsten".

I bestræbelsen på at tætte taget må man ikke hindre rigelig ventilation.

Kviste og tagvinduer

Forst omkring år 1900 blev kviste almindeligt udbredt. Før den tid udnyttede man ikke tagrummet til beboelse ud over eventuelt et par værelser i gavlen, hvor man kunne isætte

bedste løsning. Også funktionsmæssigt er den bedre, da man opnår bedre udsyn og ståhøjde. Den skrå flade i ovenlyset giver dog mere lys end det lodrette kvistvindue. Hertil kommer, at kviste

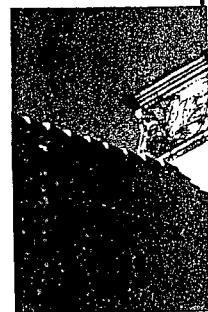


Skorstene og ildsteder

Skorstene har i århundreder været en naturlig del af vore beboelseshuse. De har på afgørende måde præget boligernes indvendigt ved rummenes placering omkring skorstenene, og udvendigt har skorstenspiberne, der som regel var fint udformet, været en vigtig del af husenes arkitektur.

En skorsten består af en eller flere røgkanaler gennem etagerne, hvor der

klarede man sig længe blot med et bål på gulvet. Røgen fra dette ildsted, arnen, fandt selv ud gennem lyren (et hul i taget). En metode, der med en vis udvikling af ildstedet, blev anvendt gennem mange hundrede år. De sidste lyrehuse i Jylland forsvinder så sent som i slutningen af 1800-tallet. I den tidlige middelalder begyndte man at bygge havede ildsteder, og i fortsættelse heraf senere røgkanaler med



Knækket