

## **Indlæg på konference i Trondhiem september 2016 / Inge Alstrup**

### **Bevarende lokalplaner i Køge Kommune**

#### **Historien**

Køge er en gammel by. Dens oprindelse går tilbage til Vikingetiden omkring år 900. Der er fundet rester af en lille by med kirke et stykke oppe ad Køge Å.

Kongen havde brug for en by til at tage sig af det omfattende sildefiskeri i Østersøen med kontakt til Skanør marked, samt en havn til udførsel af de store mængder korn, der produceredes på Sydsjællands fede jorder.

Københavns og Roskildes bisper sad på stort set al jorden på Sjælland, men strandarealerne op til kote 5 tilhørte kronen.

Køge blev opført mellem vandkanten og kote 5 m, som en planlagt hanseatisk by med torv og kirke adskilt i modsætning til de fleste sjællandske byer, hvor torvehandel og kirke var tæt forbundne. Køge fik sine købstadsrettigheder i 1288.

#### **Bindingsværk**

Der var store skovområder med egetræ på Sjælland, og den almindelige byggeskik på landet var bindingsværk (korsvirke) bygninger. Træskeletter af træstolper og bjælker med lerklinede udfyldninger mellem trækonstruktioner. Det samme gjorde sig gældende for byerne i starten, men efterhånden som økonomien voksede blev trækonstruktionerne finere med kraftige bjælker med udskæringer og med murede tegl ofte i fine mønstre. De såkaldte Køgeknægte, fint udskårne træstykker, der dækker bjælkeenderne, ses mange steder endnu.

De fleste bygninger i Køge på den tid blev opført i bindingsværk, og der er stadig mange tilbage. Den ældste daterede bindingsværksbygning i Danmark er en lille bod fra 1527 i Kirkestræde i Køge.

Køge er af de købstæder, der har flest bevarede bindingsværkshuse. En del har fået klassicistiske facader muret udenpå, men bindingsværket findes stadig bag ved. Der er bygninger bevaret fra de sidste 500 år, og det er først i 1960'erne og 70'erne, da økonomien stormede frem, at ombygningerne og i høj grad ødelæggelserne af de gamle huse tog fart. Stueetager blev erstattet af glasfacader båret af bagvedliggende stålsøjler. Renæssancehuse blev skåret midt over. Sprossede vinduer blev erstattet af store ruder, og bindingsværk blev skåret over eller fjernet. Og overalt i handeleggaderne havde en overdimensioneret skiltning fået lov til at dominere bybilledet.

## **Bevaringsplanlægning**

Man diskuterede om Køge skulle have lov til at udvikle sig til en moderne handelsby med store glasfacader i de gamle bindingsværkhuse, som den var godt på vej til, eller om man skulle lave en egentlig bevaringsplanlægning. Heldigvis valgte man det sidste, og Køge kan i dag sammenlignes med andre velbevarede købstæder i Danmark som Ribe, Helsingør og Ringkøbing.

## **Planlovene**

I slutningen af 60'erne var de fem små omegnskommuner blevet sammenlagt med Køge. Der var blevet plads til at udvide byen, og dermed en mulighed for en egentlig bevaringsplan for bykernen.

Kommunesammenlægningen i 1970 og de efterfølgende nye planlove gav helt nye muligheder for en egentlig overordnet kommuneplanlægning for hele kommunen og en lokalplanlægning for enkeltområder spændene fra et enkelt hus til hele bydele.

I Køge samlede man den hidtidige lovgivning i en såkaldt rammelokalplan for hele bykernen i 1983. Lokalplanens bestemmelser gjaldt alle byens bygningers ydre, dvs. materialer, bygningsdele, farver, skiltning, detaljer, udearealer og beplantning. Bestemmelser om bygningers anvendelse indgik også i lokalplanbestemmelserne. For eksempel må der kun ligge butikker i stueetagerne, ikke kontorer eller liberale erhverv som tegnestuer og klinikker. Disse erhverv kan placere sig på 1. sal eller i gårdene. Det samme gælder nytilkomne banker. Argumentet er at undgå såkaldt døde facader i bykerne. Boliger kan altid placeres på 1. og 2. sal men ikke i stueetagen. Reglerne naturligvis ikke allerede eksisterende anvendelser. De træder i kraft, når der skal ske ændringer.

Den maximale butiksstørrelse er sat til 350 m<sup>2</sup>, og butikker må ikke overskride matrikelskel. Matrikler er lange og smalle i Køge fra gadenet ned til strand eller å. Det giver et livligt skiftende gadebillede som er bevaringsværdigt. Det ville bryde byers struktur, hvis butikker kunne brede sig på tværs over flere matrikler. Derimod kan butikker brede sig i dybden på grunder, så længe de 350 m<sup>2</sup> ikke overskrides.

Der indgår ligeledes parkerings- og opholdsbestemmelser på de enkelte grunde. Kan man ikke skaffe plads til den nødvendige parkering på grunden, kan man i specielle tilfælde betale et større beløb til en kommunal parkeringsfond, hvor kommunen er forpligtet til at anlægge et tilsvarende antal parkeringspladser i rimelig afstand, som det formuleres.

Der var en del huse i bykernen som objektivt set ikke var specielt bevaringsværdige, men som alligevel blev underlagt planens bestemmelser, som en del af helheden. I realiteten betød planen, at man ikke kunne lave noget som helst om uden en tilladelse fra Byrådet. Man kunne heller ikke rive huse ned og bygge nyt uden speciel tilladelse.

Det skabte stort røre i byen, at kommunen nu pludselig skulle til at bestemme over borgernes ejendomme. Det tog næsten 10 år og en lang pædagogisk indsats, før folk fandt ud af, at det faktisk var et gode for byen. Det var svært at forklare og forstå for folk, at man ikke var lige for loven, som ellers gælder i al lovgivning. Når ens nabo fik lov til en ændring på et renæssancehus, så gjaldt samme bestemmelse ikke nødvendigvis for naboens byhus i nationalromantisk eller klassicistisk stil. Husenes spænd over tid var jo 500 år. Det nye var, at nu skulle bygningers arkitektur og alder være bestemmende for bybilledet.

Byrådet skulle også lige vænne sig til tanken, men efterhånden som tiden gik, og den nye lokalplan satte sig spor i byen, voksede tilliden til planlæggernes arbejde.

### **Forudsætninger for ændringer**

Køge var født med to forudsætninger for en helstøbt bykerne. Der var ikke lavet gadegennembrud eller trafikale ændringer som udhulede karreer med parkeringspladser. Det gamle gadenet var intakt takket være en tidlig omfartsvej tæt omkring byen, og den gamle matrikelstruktur med lange smalle grunde fra torvet ned mod stranden og åen var ligeledes intakt. Det var Køges held, og en af de væsentlige forudsætninger for byens nuværende udseende.

I løbet af lokalplanens første 10 år blev byens kloaker fornyet, og i den forbindelse blev byens gader igen belagt med brosten. Byens belysning blev ændret fra høje master til lavere gadebelysning, så lyset ikke blændede og skjulte byens facader og kirken. Der kom regler om butikkers belysningsstyrke om natten. Det var vigtige forudsætninger for oplevelsen af byens miljø.

### **Lokalplanens virkning**

Hvis en lokalplan skal virke efter hensigten, er der især 3 forhold, der skal være på plads:

1. Byrådets politikere skal stå bag og bakke op om beslutningerne.

Det kræver en pædagogisk indsats af forvaltningen at få den fortrolighed med beslutningstagerne, så bestemmelser kan uddelegeres, og ikke alt skal behandles i det politiske udvalg. Vi indførte f.eks. i planafdelingen efter aftale med udvalget, at vi, hvis det overhovedet var muligt, var på stedet i løbet af en halv time, når noget skulle ændres. Forretningsfolk skal ofte ændre på

skiltning og facader op til jul eller påske. Hvis vi kunne blive enige om f.eks. en facadefarve eller skiltning, kunne vi give en tilladelse på stedet, og folk skulle ikke den længere vej omkring en udvalgsbeslutning. Det skabte velvilje i byen, omend det tog nogle år.

Den eneste måde at etablere en fortrolighed mellem planlæggere og politikere er, at sige hvad man fagligt kan stå inde for uanset stemningen i det politiske udvalg. Det er deres ret at bestemme noget andet, end man foreslår, men de skal kunne stole 100 % på ens faglige udsagn. Så må man i givet fald få det næstbedste ud af sagen.

Der blev afholdt borgermøder og udstillinger om lokalplanens virkemidler. Der blev lavet udstillinger rundt omkring i byen, og fremstillet pjecer, der blev omdelt til alle husstande og nytilkomne. I dag ville man nok lave lokale TV-udsendelser.

## 2. Samarbejdet med og hensynet til byens borgere.

Lokalplanlægning kan ikke kræve handling. Man kan ikke pålægge folk at foretage ændringer, selv om de er nok så påkrævede. Det er kun, når boligejere selv henvender sig om ændringer, at der kan stilles krav i overensstemmelse med lokalplanen.

I begyndelsen er det sejt at kommunikere nye planbestemmelser ud til borgerne. De er vant til at bestemme selv uden megen indblanding. Men efterhånden finder folk ud af at:

- Planen gælder ikke kun dem selv men for alle byens borgere,
- Der er gratis rådgivning at hente på rådhuset,
- Der er mange penge at spare ved, at det er hensynet til huset og ikke de store skiltefirmaer, der bestemmer omfanget af skiltningen.
- Samt den førnævnte tidsbesparelse ved en hurtig, enig beslutning.

Efterhånden som byen ændrer sig vokser forståelsen, og i Køge er folk nu som regel glade for den "skrappe" implementering af lokalplanens bestemmelser, så de selv er på vagt over for uønskede ændringer i bybilledet. Der kommer ofte klager til byrådet over grim skiltning eller for skrappe facadefarve.

## 3. De arkitektoniske mål

Det vigtigste har været, at få husene "ned at stå på jorden", det vil sige få en helstøbt facade tilbage. Da husene er bygget over et tidsspænd på 500 år er det ikke altid muligt, hvad billederne illustrerer.

En andet mål var at få reddet de mange bindingsværkshuse, hvoraf nogle var meget dårlige. Det var på et tidspunkt blevet moderne at få facaderne tapetseret med glasvæv, så de lignede pudsede huse. En husejer behøvede

ikke rekvirere murer og tømrer til at reparere sagde man, og der var penge at spare.

Bindingsværk rådner, når fugten bliver i træet, og mange steder var det kritisk. Selv byens rådhus fra 1557 var plastret til med glasvæv, og en større renovering blev nødvendig. Mange huse er fredede, også rådhuset, som havde fået en kæmpebøde, hvis råddent bindingsværk og træbjælkelag havde ødelagt huset.

Vinduer, døre og detaljer er ligeledes vigtige elementer i bevaringsarbejdet.

Der er ikke mange huse tilbage i Køge, der ikke har været en tur gennem en sagsbehandling i forhold til lokalplanen. Efterhånden som byen ændrer sig kan folk se, at byen bliver smukkere. Det er heldigvis i de sidste 10-15 år blevet moderne at renovere og bevare. Det gør forståelsen større og arbejdet lettere. Det betyder ofte, at husejere selv henvender sig, inden et projekt påbegyndes. I de senere år er byens borgere begyndt at klage over "grimme" facader og skilte, og opmærksomheden på byens udseende er vokset anseeligt.

### **Boliggader og baggårde**

Det er ikke kun på strøggaderne, man finder de fine bindingsværkhuse. Byens gamle boliggader og ikke mindst baggårde rummer mange fine eksempler. Købmandsgårdene langs strøggaderne havde flere gårde efter hinanden på de lange smalle tomter ned mod åen og stranden. Her var der side- og baghuse med beboelse og lagerpladser. Mange af dem er bevaret til i dag.

### **Byrådets politiske sammensætning i Køge**

Siden 1922 har Køge Kommune haft et socialdemokratisk flertal i Byrådet. I de sidste 3 år har der været borgerligt flertal i kommunen med venstre og Dansk Folkeparti i spidsen. Det er tydeligt at se i byen, at borgerlige partier ikke går ind for stram styring af planlægningen. I de sidste 3 år er der givet mange dispensationer til lokalplanen for bykernen, hvilket har udløst mange negative bemærkninger og klager fra borgere i byen, som har lært at sætte pris på en stram styring, og som sagtens kan se forskel på godt og skidt.

Det er af stor betydning, at byens planlæggere, arkitekter og andre, har den fornødne faglige indsigt i bevaring af middelalderlige købstæder. Der burde etableres efteruddannelsesmuligheder, og stilles krav fra Byrådets side.

### **Et bindingsværkhus**

Vores eget hus er opført i bindingsværk og genbrugsmaterialer i 1976, hvor dette endnu ikke var almindeligt. Vi havde købt et kondemneret hus med

nedrivningspligt i byens ældste boliggade bag kirken fra 1200 tallet og med naboer fra 1700 og 1800 tallet

Vi havde 3 krav:

- Huset skulle passe ind i gadebilledet med huse fra 1500 tallet til i dag
- Vi ville bygge selv
- Det skulle fortrinsvis bygges af genbrugsmaterialer (begangnade)

Derfor blev det bindingsværk, som med sin smalle bærende konstruktion kunne isoleres, så huset i dag opfylder tidens nuværende krav til isolering. Ligeledes kom bygningen hurtigt under tag, hvilket er vigtigt, når byggetiden er lang.

Den beslutning, som var min fars idé, har vi aldrig fortrudt.

### **Det tætte, lave boligbyggeri**

1970erne og 80erne var den gode tid for det tætte, lave boligbyggeri. Folk var utilfredse med kransporsbyggerierne, der blev opført efter krigen, for at imødekomme bolig manglen. Nu byggede man i 2-3 etager men tæt med bebyggelsesprocenter på 30-40 % og med mindre haver til hver bolig. Det gav omtrent samme antal boliger, som de store blokke med store grønne områder.

Det blev blokbyggerierne, der vandt. De sidste 30 år betonblokkene domineret boligbyggerierne i Danmark. Men nu er der igen tegn på, at tætte, lave boliger med træ, som en del af byggematerialet, er på vej ind igen.

-