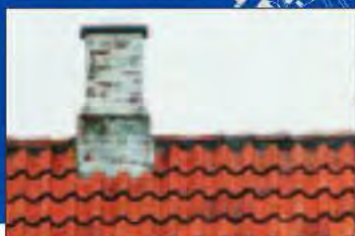


Bilag til Lokalplan 300-32

# Bevaringsvejledning for Fakse Ladeplads



Fakse Kommune



Lokalplan og bevaringsvejledning er udarbejdet af Byplantegnestuen-as MAA/PAR v/ Peter Juel Jeppesen i samarbejde med Varmings Tegnestue i Præstø MAA/PAR v/ Peter Bering og Fakse Kommunes Plan- og udviklingsafdeling, maj 2002.

Særlig tak til lokalhistoriker Arne Aasbjerg, som har bidraget med ældre fotos samt vigtige oplysninger til de historiske afsnit.

# Bevaringsvejledning for Fakse Ladeplads

Udgave 12.06.2002

## Indhold

### 1.0 Vejledning, introduktion

- 1.1 Bygningerne i Fakse Ladeplads
- 1.2 Hensigten med lokalplan og vejledning
- 1.3 Ansøgning om byggetilladelse
- 1.4 Bygningsregistreringer
- 1.5 Tilskudsordninger

### 2.0 Vejledning til bygningsbevaring

- 2.1 Husets dimensioner
- 2.2 Facadens inddeling
- 2.3 Facadens materialer og farver
- 2.4 Facadebeklædninger
- 2.5 Solafskærmning
- 2.6 Skiltning
- 2.7 Vinduer
- 2.8 Yderdøre
- 2.9 Tage
- 2.10 Kviste og tagvinduer
- 2.11 Gavlkviste
- 2.12 Gavle
- 2.13 Skorstene
- 2.14 Udhuse
- 2.15 Bygningens særlige detaljer

### Kortbilag, bygningsregistrering

- A Opførelsesår
- B Oprindelige facadematerialer
- C Tagmaterialer
- D Bevaringsværdier



## 1.0 Vejledning, introduktion

Denne vejledning indeholder retningslinier, der retter sig mod bygningsbevaring i de centrale dele af Fakse Ladeplads by. Vejledningen er udarbejdet som et bilag til den bevarende lokalplan 300-32 for den ældre del af byen.

Hensigten med vejledningen er at informere mere detaljeret om bygningsforholdene i Fakse Ladeplads. Den uddyber de mere generelle bevaringsbestemmelser, som er nedfældet i lokalplan 300-32.

Hvis man ønsker yderligere rådgivning om bygningsændringer eller nybyggeri, kan man henvende sig til Teknisk forvaltning, Fakse kommune, som i et vist omfang kan yde bistand. Som vejledning kan desuden

henvises til Kulturarvsstyrelsens Information om Bygningsbevaring ([www.kulturarvsstyrelsen.dk](http://www.kulturarvsstyrelsen.dk)). Løsblade og informationspjecer, som bl.a. fortæller om de håndværksmæssige fremgangsmetoder, fås på Teknisk forvaltning. Ligeledes kan der søges råd og vejledning fra Raadvad-centeret (Nordisk Center til Bevarelse af Håndværk, [www.raadvad.dk](http://www.raadvad.dk)).

Derudover vil det være hensigtsmæssigt at rådføre sig med en praktiserende arkitekt med erfaring indenfor gamle bygninger, hvis man ønsker ændringer eller "tilbageføring" af detaljer på sin bevaringsværdige ejendom.



## 1.1 Bygningerne i Fakse Ladeplads

Ifølge den bevarende lokalplan nr. 300-32 skal der ved bygningsændringer tages særlige hensyn til bebyggelsens oprindelige byggeskik. Lokalplanen fastsætter ikke detaljerede regler om overholdelse af bestemte bygningstræk. I stedet er der i denne vejledning beskrevet visse principper for bygningsbevaring, som Fakse kommune vil lægge til grund ved behandling af byggesager i Fakse Ladeplads.

Det er ikke umiddelbart muligt at udarbejde entydige og almenlydige regler for bevaring af bygningernes arkitektur og detaljer, eftersom bebyggelsen i Fakse Ladeplads repræsenterer forskellige stilretninger og byggeskikke.

Som grundlag for lokalplanen og denne vejledning er der i efteråret 2001 foretaget en række registreringer af de bygnings- og byhistoriske forhold i Fakse Ladeplads (se afsnit 1.4). Bebyggelserne i byen kan i praksis beskrives og ordnes indenfor 6 kategorier:

1. Ældre kalkede/malede huse (fortrinsvis af bindingsværk) med stråtag, opført før år 1900 (ganske få bygninger).
2. Huse i naturstensmurværk af kalksten. Disse bygninger omfatter både boliger (rækkehuse eller fritliggende), udhuse og produktionsbygninger. Godt en snes af disse huse er bevaret og de er opført før 1905.
3. Rødstenshuse af tre typer: italiensk inspireret villa-stil, nationalromantik (den absolut mest anvendte) samt bygmesterhuse efter ideerne om "Bedre Byggeskik". Disse huse af tegl er langt de talrigeste og præger - langs Hovedgaden og de tilstødende boligkvarterer - byens fremtoning. Husene i denne form er opført mellem 1880 og 1930 - som overalt i Danmark ved industrialiseringens gennembrud og jernbanernes udbredelse. Til denne kategori hører også samtidige huse i samme stilarter, hvor den røde teglsten er erstattet af grå cementsten.
4. Huse med pudsede og kalkede/malede overflader fra perioden 1910-1930. Disse huse ligner i stil og formgivning samtidigt byggeri i rød, blank mur, men overfladerne er nogle andre. Der er en lille snes af disse ejendomme i området.

5. Nyere forretningsbebyggelse (efter 1930) samt ældre, stærkt ombyggede bebyggelser med stiltræk fra funktionalismen og den efterfølgende modernisme, frem mod de seneste årtiers mere funktionsstyrede og lidt stilløse periode (ganske få huse).

6. Nyere énfamiliehuse, forretnings- og teknikbygninger efter 1950.

Langt den største kategori er 3, rødstenshusene, som i høj grad udgør kernen i Fakse Ladeplads og som - til trods for at de er typiske for en lang række danske stationsbyer fra perioden - er særligt velpræsenterede og stedvis meget velbevarede i Fakse Ladeplads.

Et mere egnspræget byggeri er kalkstenshusene i kategori 2, som er enestående for netop dette område i Danmark p.g.a. anvendelsen af det lokale kalkstensmateriale.

Vejledningen tager først og fremmest sigte på at beskrive og fremhæve de stiltræk og byggeteknikker som knytter sig til kategori 2, 3 og 4, som er absolut de talrigeste og væsentligste for byens udseende. Kategori 1 er meget lille og kategori 4 ligeså. Kategori 5 og 6 beskrives ikke nærmere.



Facadematerialer (fra registreringskort). Den overvejende del af bygningerne er opført i røde teglsten.

## 1.2 Hensigten med lokalplan og vejledning

Overordnet er det hensigten med Lokalplan 300-32 at fastholde Fakse Ladeplads som et af kommunens tre lokalcentre, i overensstemmelse med Kommuneplan 2001-2013. Det betyder at lokalplanen skal sikre, at området forbliver et attraktivt boligområde og at de forretningsmæssige (centermæssige) dele af byen fastholdes.

Lokalplanens overordnede mål:

- at bebyggelsens karakter af randbebyggelse skal bevares på udpegede strækninger af Hovedgaden og Faksevej,
- at bebyggelsens hovedform som 1 1/2 etages og 2 etages længehuse med symmetriske sadeltage bevares,
- at omdannelser af erhvervsarealer til boliger eller omvendt samt ombygninger og istandsættelser generelt skal ske således at eventuelle facadeændringer, udskiftning af vinduer, tag m.v. harmonerer med husets oprindelige byggeskik og proportionering,
- at undgå tilsløringer af facader med faste baldakiner, facadebeklædninger og overdimensioneret skiltning.

Hensigten med lokalplanen er at oprindelige stiltræk i princippet skal bevares, men det kan være vanskeligt at fastlægge bestemte krav til bevaring af bygningstræk, før bygherrens ønsker er kendte.

Derfor går vejledningen lidt mere i dybden end lokalplanen og beskriver nogle forhold omkring de forskellige bygningers bevaring.

Vejledningens mål er:

- at undgå gennemgribende uoprettelige bygningsændringer eller nedrivninger,
- at undgå anvendelse af materialer og farver, som bryder med de materialer og farver, som husene oprindeligt er opført i,
- at bevare originale vinduer og døre og at tilstræbe en udformning i nyere vinduers hovedinddeling og overfladebehandling, som ligner de originale,
- at bevare og forny med originale tagmaterialer som tegl, skifer og cementtagsten,
- at bevare karakteristiske bygningsdetaljer, såsom gesimser, muret ornamentik i facader, udsmykninger af vindskeder, søjler og indgangspartier,
- at undgå fjernelse af kviste og skorstene og andre karakteristiske detaljer,
- at bevare det uden for bymidten karakteristiske, lidt åbne miljø af haver med udhuse og lette, grønne hegn mod vejen.





### 1.3 Ansøgning om byggetilladelse

Mange ejendomme er hidtil blevet fornyet og repareret på en uhensigtsmæssig måde eller har ved ombygninger og facadændringer mistet sin oprindelige karakter. Huse, der tidligere havde skifertag eller tegltag, har fået dette udskiftet med eternit eller metalbølgeplader og lette, opsprossede, kitfalsede vinduer er blevet udskiftet med termovinduer, uopdelte eller opsprossede, ude af harmoni med husets oprindelige udtryk. Også andre detaljer som gesimser, skorstene og kviste er forsvundet. Således efterlades byen og gadebilledet ved hver udskiftning lidt fattigere.

Netop byens karakteristiske rødstensbygninger i blank mur, hvor alle bygningsdele er smukt sammenstemt og udført med gode håndværksmæssige detaljer, er særligt udsatte ved uheldige fornyelser og forkert renovering af det ydre.

Kravet om bevaring af bestemte stiltræk på bygninger skal føre til at Fakse Kommune får indsigt i ændringer af bygningers fremtoning. Bevaringsbestemmelserne betyder, at der skal søges byggetilladelse - også i visse tilfælde ud over byggelovens almindelige krav - ved:

- udskiftning af vinduer, døre og tagdækning,
- ændring af facaden med hensyn til materialer og behandling (beklædning, vandskuring, bemaling, fugning, m.v.),
- etablering, ændring, fjernelse af bygningsdetaljer (kviste, gesimser, skorstene, vindskeder, sålbænke, knægte, osv.),
- nyopsætning og ændring af skilte,
- opsætning af baldakiner, markiser o.lign. nagelfast udstyr,
- etablering, ændring eller fjernelse af udhuse eller bygningsdele på udhuse.

Til gengæld ydes der rådgivning, når der ønskes opført nyt byggeri eller foretaget bygningsændringer og bygningsvedligeholdelse. Dette gælder også forhold, der ikke skal godkendes efter byggeloven.

Forud for etablering af nyt eller ændring af eksisterende forhold i lokalplanområdet, skal der søges om byggetilladelse, der indeholder et projekt, som kan danne grundlag for en vurdering af ændringerne. Udformning, farver, materialer, skilte og belysning skal fremgå af projektet.

Projektet vil typisk skulle bestå af:

- Fotografi eller tegning, der viser eksisterende forhold.
- Facadetegning og snit, eksempelvis i mål 1:50, med de påtænkte ændringer.
- Detaljetegninger, eksempelvis i mål 1:20, hvis det anses for nødvendigt.
- Oplysninger om materialer, farver, belysning og udførelse i øvrigt, eventuelt med farve- og materialeprøve.

Bygningsændringerne skal ske i henhold til lokalplanen og vejledningen. Til ydre bygningsændringer ydes der i et vist omfang rådgivning af Fakse kommune; men generelt anbefales det at søge rådgivning hos en praktiserende arkitekt.

## 1.4 Bygningsregistreringer efterår 2001

For at få et overblik over mængden af bevaringsværdige bygninger i Fakse Ladeplads, har Fakse kommune i løbet af september og oktober 2001 foretaget en udførelse af registrering af alle de bygninger i Fakse Ladeplads bymidte, som hører ind under området for den bevarende lokalplan. Alle bygninger er blevet betragtet ud fra de samme kriterier og er udelukkende blevet vurderet på det, som kan ses fra vej og gade.

Ved registrering af enkeltbygninger i Fakse Ladeplads og fastlæggelse af bygningernes bevaringsværdi er der taget udgangspunkt i en forenklet udgave af SAVE-systemet, som anvendes ved udarbejdelse af kommuneatlaser. Information om SAVE-systemet kan fås hos Kulturarvsstyrelsens afdeling for bygningsbevaring og bygningsfredning.

Bygningsvurderingen omfatter fem kriterier og opererer med at alle bygninger i princippet har en bevaringsværdi. Vurderingen omfatter bygningernes ydre fremtræden på registreringstidspunktet og foretages efter en numerisk skala fra 1 til 9. 1 er højest, 9 er lavest. Resultatet ordnes praktisk i tre grupper "høj værdi" (1-3), "middel værdi" (4-6) og "lav værdi" (7-9). De fem kriterier er:

**1. Arkitektonisk værdi**, hvor de generelle stiltræk og/eller lokale særpræg som kommer til udtryk i proportionering, facaderytme og den arkitektoniske bearbejdningsgrad vurderes. Desuden indgår form, materialevirkning og funktion. I vurderingen kan også indgå en stillingtagen til bygningens aktuelle fremtoning i tilfælde af ombygning i forhold til bygningens oprindelige udtryk.

**2. Kulturhistorisk værdi**, som f.eks. typisk vokser med en bygnings alder, beskriver forhold omkring bygningens historie: Hvem har boet i den, hvad er der foregået, hvorfor blev det opført, hvilke funktioner har det haft, har det været væsentligt for byen, osv.?. Det handler også om lokal byggeskik og håndværksmæssig formåen. Endelig indgår i vurderingen, om bygningen fremviser særlige tekniske eller materiale-mæssige udviklingstrin, som afspejler den generelle kulturhistorie i egnen og landet.

**3. Miljømæssig værdi** sammenholder bygningen med omgivelserne, dvs. med andre

bygninger, haven, parken, gaden, landskabet beplantningen etc. Det vurderes om bygningen tilføjer noget positivt til helheden eller indgår i en større sammenhæng eller om den i modsat fald bryder med omgivelserne og forstyrrer helheden.

**4. Originalitet** i forhold til det oprindelige. Originalitetsvurderingen beskriver i hvilken grad en bygnings former og materialer er bevaret siden opførelsen. Det vurderes, om der er foretaget ombygning eller udskiftning af oprindelige træk og materialer, som støtter eller svækker bygningens identitet.

**5. Tilstand.** Aktuell tilstandsbedømmelse vurderer, om bygningen er vedligeholdt og herunder om bygningens almene byggetekniske tilstand er god eller mindre god.

Den samlede vurdering af en bygningsbevaringsværdi bygger på en opsummering af de fem delvurderinger. Der er dog ikke tale om et matematisk gennemsnit af de afgivne karakterer i delvurderingerne, idet en enkelt delkarakter kan anses for at have større betydning for bygningens bevaringsværdi, end en anden. Registratoren, som er en bygningsfaglig person, foretager ved vurderingen af hver bygning en afvejning af karaktererne. Almindeligvis vil originalitet samt arkitektonisk og kulturhistorisk værdi veje tungere end den tekniske og vedligeholdelsesmæssige tilstand, ligesom en bygnings miljømæssige sammenhæng med omgivelserne kan opveje en uheldig bygningsændring.



### Signaturforklaring:

- Fredet\*
- Høj (1-3)
- Middel (4-6)
- Lav (7-9)

\*(Kun Kirken er fredet).

Udsnit af registreringskort med bevaringsværdier.

## 1.5 Tilskudsordninger

### Tilskud til byfornyelse på grundlag af et Bygningsforbedringsudvalg

Fakse Kommunes byråd arbejde på mulighederne for at nedsætte et Bygningsforbedringsudvalg. Fakse Kommune har hidtil benyttet sig af ordningen for bygningsforbedring. Denne er god til større og mere komplicerede sager, men er tilgængæld voldsomt "papirtung". Støtten, der ydes af bygningsforbedringsudvalget, kan gives langt hurtigere, og uden en meget lang og kompliceret sagsbehandling.

Nedsættelsen af et bygningsforbedringsudvalg sker med baggrund i lov om byfornyelse. Ved nedsættelsen af et bygningsforbedringsudvalg får udvalget en sum penge af Fakse Kommunes Byråd, udvalget selvstændigt råder over. Byrådet bevilger for hvert budgetår den ramme, som bygningsforbedringsudvalget kan disponere over. Denne ramme skal være inden for den byfornylsesramme Fakse Kommune tildeles af staten, hvor kommunen opnår 50 % refusion fra staten.

Bygningsforbedringsudvalget er en selvstændig forvaltningsmyndighed, der har kompetence til selv at træffe afgørelser vedr. støtte. Efter byfornylseslovens § 140 kan udvalgets afgørelser ikke påklages til anden administrativ myndighed. Fakse Byråd kan ikke fastsætte retningslinier eller instrukser for udvalgets virksomhed og har derfor ikke indflydelse på udvalgets afgørelser. Byrådet skal dog føre tilsyn med, at udvalget holder sig inden for den økonomiske ramme den har fået tildelt.

Bygningsforbedringsudvalget kan yde støtte til istandsættelse af ejendomme i form af rente- og afdragsfrie lån. Udvalget kan maksimalt give tilskud til 2/3 af omkostningerne ved istandsættelse. Støtte til istandsættelse opnås ved skriftligt, at ansøge bygningsforbedringsudvalget om støtte. Lån skal normalt indfries ved ejendommens videre salg eller ved misligholdelse i forhold til stillede vilkår for støtten.

Efter lovens § 136 tilfalder tilbagebetalte lån principielt kommunekassen. Ønsker kommunen ikke at genuddele midlerne, skal den statslige andel tilbagebetales til staten, mens den kommunale andel tilfalder kommunen til byfornylsesformål.

### Hvem sidder i et Bygningsforbedringsudvalg?

Et Bygningsforbedringsudvalg består af fem medlemmer, der alle udpeges af Fakse Kommunes Byråd. Bygningsforbedringsudvalget nedsættes efter § 127 således:

- To kommunale repræsentanter
- Et medlem til varetagelse af grundejerinteresser
- Et medlem til varetagelse af lejerinteresser
- Et medlem til varetagelse af bevarings- og landsbyinteresser

Foruden medlemmerne vælges en eller flere suppleanter til udvalget.

De kommunale repræsentanter kan efter kommunens eget ønske være politikere eller embedsmænd. De medlemmer, der varetager grundejerinteresser, lejerinteresser og bevarings- og landsbyinteresser udpeges blandt lokale interesseorganisationer eller relevante landsdækkende interesseorganisationer. Organisationer, der varetager bevarings- og landsbyinteresser, kan f.eks. være bevaringsforeninger og lokale museer/lokalarkiver.

Byfornylsesloven kræver ikke, at medlemmerne har en særlig uddannelsesmæssig baggrund for at sidde i udvalget. Da udvalget imidlertid skal beskæftige sig med byggetekniske og restaureringsmæssige emner, er det en god ide, at Byrådet ved udpegningen af medlemmer ser på de byggetekniske og restaureringsmæssige kvalifikationer. Medlemmerne udpeges for en periode, som følger byrådets valgperiode. Hvis et medlem forlader udvalget inden udgangen af en valgperiode, indtræder suppleanten for resten af perioden.

## Hvem kan opnå støtte?

Bygningsforbedringsudvalget kan kun yde rente- og afdragsfrie lån til bygninger i landsbyer med op til 1000 indbyggere, der helt eller delvist anvendes til beboelse, forsamlingshuse og andre bygninger med lignende anvendelse.

Uanset beliggenhed kan fredede eller bevaringsværdige bygninger, der helt eller delvist anvendes til beboelse også modtage denne støtte. Bevaringsværdige bygninger er bygninger der har fået en bevaringsvurdering på mellem 1 til og med 4 i forhold til SAVE-systemet, der har været anvendt i forbindelse med registreringen af bevaringsværdige ejendomme i Fakse Ladeplads bymidte.

Ejendomme som en-familiehuse, to-familiehuse, beboelsesejendomme, blandet bolig og erhverv, forsamlingshuse o.l. vil derfor kunne opnå støtte. Fritidshuse og erhvervsbygninger, herunder stalde m.m., kan derimod ikke få støtte fra bygningsforbedringsudvalget.

Støtten kan gives til såvel privatejede beboelsesejendomme, andelsboliger, almene boliger som kommunale boliger og statslige boliger.

## Hvad kan der opnå støtte til?

Efter byfornyelsesloven, kan der ydes støtte til istandsættelse af bygningens klimaskærm og til afhjælpning af kondemnable forhold. Istandsættelsen skal sikre eller øge bevaringsværdien af de udvendige bygningsdele. Ud over arbejder, der vedrører afhjælpning af kondemnable forhold, kan der opnå støtte til reparation, udskiftning eller fornyelse af følgende bygningsdele:

- Tage, tagrender, skorstene, kviste, tårne og ovenlys.
- Ydermure, facadeudsmykninger, arkitektoniske detaljer.
- Vinduer, indvendige forsatsrammer, koblede rammer.
- Døre og porte.
- Karnapper, altaner, verandaer og udestuer, der er en del af den oprindelige bygning.
- Fundamenter, kældernedgange, stenpikning under tagdryp, indgangspartier, herunder udvendige adgangstrapper.

For at sikre bevaringsværdien kan udvalget som overfor nævnt stille arkitektoniske, miljømæssige- og udførelsesmæssige betingelser for støtten. Ejeren kan få rimelige udgifter til faglig bistand dækket som en støttebetinget udgift. Overholdes de opstillede vilkår ikke kan bygningsforbedringsudvalget lade støttelånet forfalde til fuld og hel indfrielse.

## 2.0 Retningslinier for bygningsbevaring



## 2.1 Husets dimensioner

### Bygningens højde, dybde og tagform

Gadebilledet skal fremstå harmonisk med en tilnærmelsesvis ens højde, dybde og tagform på bygningerne.

Ved nybyggeri og større ombygningsarbejder skal bygningernes højde, dybde og tagform tilpasses de omkringliggende bygninger og specielt nabohusene.

I Fakse Ladeplads er de fleste bygninger opført i 1 1/2 etage. Enkelte huse er opført i 2 1/2 etage.

Ved nybyggeri kan der som udgangspunkt højst påregnes tilladelse til byggeri i 1 1/2 etage.

Bygningsdybden varierer fra ca. 7 - 12 m. De fleste bygninger er omkring 10 m. Ved nybyggeri vil en husdybde på 10 m være retningslinien.

Den traditionelle tagform i byen er sadeltag. Ved nybyggeri og ombygninger skal denne tagform i videst mulig udstrækning anvendes.

### Bygningens placering

De fleste huse på Hovedgaden og på Faksevej er opført i gadelinie.

Ny bebyggelse i dette område skal opføres i gadelinie eller i flugt med nabohusenes byggelinie. Såfremt bebyggelsespro-

centen på den enkelte ejendom tillader yderligere bygninger, bør disse opføres enten vinkelret på forhuset eller parallelt med dette.

### Bygningens sammenhæng med omgivende bebyggelse

Af hensyn til sammenhængen med den omgivende bebyggelse skal bygningshøjde, bygningsdybde og taghældning ved alle nybygnings- og ombygningsarbejder vurderes og godkendes, ligesom en bygningens placering på en grund skal vurderes i forhold til naboejendommenes byggelinie og placering.



*Selvom et enkelt hus kan fremtræde mindre velbevaret, kan det være et meget vigtigt led i en bevaringsværdig sammenhæng. De velproportionerede og karakteristiske huse med gavlkvistene danner gadelinien.*

## 2.2 Facadens inddeling

### Traditionel facadeinddeling

Placeringen af vindues- og dørhuller i facaden på stort set alle huse i Fakse Ladeplads er udført traditionelt og i overensstemmelse med gamle, velafprøvede regler for facadens inddeling i murpille og murhul. Murpillerne er det murværk, som er ført igennem fra facadens sokkel til tagets fod og de er væsentlige for såvel den enkelte facade som for gadebilledet, idet de skaber konstruktiv og visuel sammenhæng mellem stueetage og overfacade samt visuel sammenhæng med gadens øvrige huse.

Murhuller til vinduer og døre er i et traditionelt Fakse Ladeplads-hus regelmæssigt placeret med fast takt og ofte symmetri, så facaden danner en harmonisk helhed. Ofte er det samme vinduesformat med få undtagelser anvendt i hele bygningen. Når der tidligere var brug for større vinduer, f.eks. til forretning i en bygning, blev enkelte eller alle vinduerne i stueetagen ført ned til sokkelen. Forretningernes vinduesbredde har i mange tilfælde været den samme som bygningens øvrige vinduer.

Den traditionelle inddeling af facaden er med senere byggeteknik forsvundet fra en del af nybyggeriet. De ældre bygninger har sideløbende været udsat for en hårdhændet facade-modernisering, som ofte har ført til, at sokkel og murværk er forsvundet i stueetagen for at give plads til store glaspartier og nye facadebeklædninger.

### Ombygning

Ved fremtidige ombygninger skal der tages udgangspunkt i ejendommens oprindelige arkitektur og facadekomposition. Facaden skal fortsat udgøre en synsmæssig og konstruktiv enhed.

Den oprindelige vinduesplacering og murpillerne skal så vidt muligt bibeholdes eller genskabes, for at sikre husets specielle karakter og konstruktion.

Stik over murhuller samt sålbænke under vindueshuller skal bibeholdes i deres oprindelige udformning. Uundgåelige blændinger af oprindelige vinduer udføres tilbagetrukket i forhold til facaden, kun i selve hullet og med materialer svarende til facadens øvrige.

### Retablering

I de tilfælde, hvor dele af facaden er fjer-



net, bør disse bygningsdele retableres, eventuelt med genbrugsmaterialer. En tilbageføring til facadens oprindelige udseende bør så vidt muligt efterstræbes, selv om ejendommen anvendes til andre formål end oprindeligt.

### Nybyggeri

Ved nybyggeri bør de traditionelle regler for facadeinddeling indgå i overvejelserne, for at sikre en harmonisk tilpasning af nybyggeriet til det eksisterende gadebillede og bymiljø. Facaden bør have murpiller og vinduesformater, der ligner eller harmonerer med nabohusenes.

*Trods de store ruder en sjældent velbevaret ældre butiksfacade, med en fin næsten symmetrisk fagdeling. Huset har oprindeligt haft beboelse i husets nordlige ende, med almindelige tofagsvinduer i facaden. Hovedgaden 38.*

*(Se også på bagsiden af omslaget).*



## 2.3 Facadematerialer og farver

### Traditionelle materialer

Det traditionelle facademateriale i Fakse Ladeplads er først og fremmest den røde teglsten i standardmurstensformat med formsten som dekorative elementer. Rødstensfacaderne er næsten overalt muret op med fremstående fuger, en såkaldt "brændt fuger". En del rødstenshuse har dekorative elementer af lyse sten/mørteltrukne partier. Et andet materiale er kalkstensmurværk af varierede, groft tilhugne natursten med en kraftigt optrukket, bred fuger, som følger stenedes former. Yderligere findes en række huse med murede, pudsede og kalkede/malede facader.



### Nye materialer

Nyere byggematerialer som facadeglas, stålprofiler, pladematerialer og beton er fremmede for det sarte miljø i Fakse Ladeplads og har især på byens forretningsstrøg ændret fremtoningen på flere af husene i en bygningsmæssig ringe retning. Forretningsejendomme, der stadig anvendes som sådan, står mange steder med en underetage, der korresponderer dårligt med overetagen og hvoraf kun lidt af den oprindelige facade er tilbage.

Andre forretningsejendomme er overgået til beboelse og facaden er lukket med materialer, der er fremmede for huset. Flere beboelsesejendomme er ligeledes hårdhændet facade-moderneret med f.eks. skalmuring, overskuring eller lign., der stjæler ejendommens oprindelige karakter.

### Materialer ved ombygning, nybyggeri og vedligeholdelse

Ved ombygning og nybyggeri bør der ikke anvendes materialer, som ikke oprindeligt har været almindeligt brugt i bymiljøet.

Ved vedligeholdelse af en bygnings facade skal de oprindelige facadematerialer og farver anvendes.

### Blank mur af røde mursten, vedligeholdelse

Facader i blank mur af røde mursten må ikke pudses, vandskures eller på lignende måde overfladebehandles, så murværket tildækkes.

Er murværkets fuger meget dårlige, skal der kradses ud og fuges om med en mørtel, der svarer til den oprindelige. Har der oprindeligt været "brændte", fremstående fuger, skal de nye fuger laves på tilsvarende måde. En dygtig murermeister kan udføre dette arbejde.

Frostsprængte mursten bør kun udskiftes, hvis det vurderes at stenen helt har mistet sin styrke eller hvis omfanget af sprængte sten er så stort, at facadens udseende og holdbarhed som helhed er stærkt forringet. Ved udskiftning af sten skal der anvendes røde teglsten af samme type som de oprindelige. Med lidt grundighed kan det udmærket lade sig gøre at finde en sten, der ligner de gamle. Hvis murstenene udskiftes, opnås det smukkeste resultat ved at skifte stenene enkeltvis, efterhånden som behovet opstår. Ommures hele facadepartier på én gang, vil kontrasten mellem det gamle og det nye murværk være meget iøjnefaldende. Det eksisterende forbandt skal altid overholdes.

Forbandter, indfatninger, brystningsrelieffer, gesimser og lignende murværksdetaljer må ikke ændres. Ødelagte formsten skal erstattes af tilsvarende sten, der enten kan findes i genbrug, som ny standardsten eller laves i kopi på et teglværk.



### Blank mur af røde mursten, retablering

Er der ved ombygninger fjernet partier af murværket, bør disse med tiden genskabes i deres oprindelige udformning. Eventuelle fotografier af det oprindelige hus og studier af tilsvarende huse i byen kan være en stor hjælp i rekonstruktionsarbejdet. Der kan evt. også være tegninger i kommunens arkiv.

Teglstensmurværk, hvis overflade er blevet behandlet med mørtel, maling eller lign. kan kun yderst sjældent tilbageføres til blank mur. Murstenenes overflade ødelægges som regel ved behandlingen eller ved afrensningen. Det bør dog undersøges, om f.eks. et tyndt lag påført skuring eller lign. forsigtigt kan renses af murværket.

Oprindeligt rødt murværk, der allerede er blevet pudset over og fremstår med malede eller kalkede overflader bør behandles som beskrevet for huse med en sådan overflade. Der bør foretages et farvevalg, som afspejler den tid og stil, huset er opført i. Bygningen skal fortsat indgå i den bymæssige helhed, det er skabt til. Et hus, der som udgangspunkt er komponeret som et mørk teglrødt hus med tilsvarende nabohuse bør ikke ændres til at være hvidt, gråt, pastelgult eller lign.



*Kalksten er idag svære af fremskaffe.*

### Blank mur af kalksten, vedligeholdelse

Facader i blank mur af kalksten må ikke pudses, males, vandskures eller på lignende måde overfladebehandles, så murværket tildækkes.

Murværket skal fremstå med nøgne natursten og kraftige, fremstående og fladstrøgne fuger af kalkmørtel, der følger stenedes former. Nye fuger skal udføres som de oprindelige.

Er kalkstenen porøs i overfladen kan den med fordel behandles med kalkvand. Kalkstenen bør kun udskiftes, hvis det vurderes, at den helt har mistet sin styrke og i så fald skal den erstattes med en sten, der er magen til den oprindelige.

Kalkstensmurværket må aldrig males, idét maling lukker eventuel opsamlet fugt inde i murværket. Der må aldrig bruges syreprodukter på en kalksten.

Indfatninger, slutsten, relieffer, gesimser, hjørnekvadre og lignende tilhuggede murværksdetaljer må ikke ændres. Ødelagte tilhuggede sten skal erstattes af tilsvarende sten, der skal laves i kopi på et stenhuggerværksted.

### Blank mur af kalksten, reetablering

Er der ved ombygninger fjernet partier af murværket, bør disse med tiden genskabes i deres oprindelige udformning. Eventuelle fotografier af det oprindelige hus og studier af tilsvarende huse i byen kan være en stor hjælp i rekonstruktionsarbejdet. Der kan evt. også være tegninger i kommunens arkiv.

Kalkstensmurværk, hvis overflade er blevet behandlet med mørtel eller maling eller lign. bør tilbageføres til blank mur. Murværket afrenses forsigtigt til bunden og omfuges i den nødvendige udstrækning.

#### **Pudsede og kalkede facader, vedligeholdelse**

Pudsede og kalkede facader vedligeholdes løbende med mørtelreparation af eventuelle huller og revner i pudsen samt påføring af nye kalklag.

Har facaden behov for en gennemgribende istandsættelse, afrenses pudsen til murværket, hvorefter mursten og fuger kan eftergås for skader og repareres. Herefter pudses med én gang grovpuds og én gang finpuds og der kalkes med én gang hvid sandkalk, to gange indfarvet kalkmælk i den ønskede farve samt én gang kalkvand.

#### **Pudsede og malede facader, vedligeholdelse**

Eksisterende pudsede facader, der oprindeligt har været kalkede, men nu fremstår med malet overflade, bør i videst muligt omfang kalkes igen. I så tilfælde anvendes istandsættelsesmetoden som beskrevet for pudsede og kalkede facader.

Skal pudsede og malede facader males om, afrenses de så skånsomt som muligt

for snavs, løs maling og puds m.m. med vådsandblæsning, hvorefter huller, revner, osv. i pudsen repareres med en mørtel magen til den eksisterende. Efterfølgende behandles med slibning, én gang silikatgrunder, som stryges på med hvidtekost, én gang silikatmaling, som er fortyndet med grunder og to gange færdigstrygning med silikatmaling. Med denne behandling opnås en overflade som er så lig den kalkedes matte stoflighed som muligt.

Der må aldrig bruges plastic-maling på en facade. Plastic-maling tillader ikke fugten at komme ud af murværket, som i stedet nedbrydes bag malingen. Eksisterende facadebehandlinger med plastic-maling bør snarest muligt afrenses.

#### **Pudsede og kalkede/malede facader, farver**

Farver skal bruges med omtanke og bør tilpasses omgivelserne. Brugen af farver bør understrege facadens inddeling og detaljerne skal nuanceres. Den samme farve bør aldrig bruges på alle facadens dele. Gesimser bør eksempelvis fremstå lysere end facaden og sokler mørkere. Ved istandsættelse af pudsede og kalkede facader kan der anvendes indfarvet kalkmælk i farverne rød og gul okker, terra di Siena, umbra, engelsk rødt, dodenkop, oxdrød og hvid samt blandinger af disse og



sort. Grønt og blåt bør ikke anvendes på facader, men kan derimod i dæmpede og mørke nuancer bruges på træværk. Males facaderne, skal der bruges farver, der er så tæt på kalkfarverne som muligt.



#### Navnetræk på facader

Den oprindelige brug af navne på huse, skrevet i et dekorativt, eventuelt let tilbagetrucket felt på hovedfacaden er et meget udbredt og charmerende kultur- og arkitekturhistorisk træk i Fakse Ladeplads.

Navne-felter på facader bør altid bibeholdes og fremhæves og navnetrækket bør males op, så husnavne-kulturen i Fakse Ladeplads bevares.

Er navnet på en bygning gået tabt, kan det muligvis genfindes på gamle fotografier, i kommunens arkivalier eller lign. historisk materiale. En god skiltemaler kan genskabe det påmalede navnetræk med en historisk korrekt skrifttype.



Villa "Frihed", Hovedgaden 55, fotograferet kort efter opførelsen i år 1919.

## 2.4 Facadebeklædninger

### Beklædningsmaterialer

Facadebeklædninger skal så vidt muligt undgås. Butiksfacader, som ofte er beklædt med klinker, træ, metal, plastmaterialer, plader eller andet, slører bygningens form og konstruktion og gør facaden uharmonisk.

### Reetablering og istandsættelse

Facadens oprindelige murværk og detaljer er ofte intakt bag en nyere facadebeklædning. I disse tilfælde bør facadebeklædningen fjernes og den oprindelige facade reetableres og vedligeholdes.

Er det nødvendigt at efterisolere en bygning, bør dette gøres indvendigt i huset, for ikke at spolere facadernes udseende og eventuelt lukke opsamlet fugt i murværket inde bag isolering og beklædning.

### Originale beklædninger

Butiksfacader, som siden opførelsen har været beklædt med f.eks. klinker (som det traditionelt ses på slagterforretninger) bør undtagelsesvis bevare facadebeklædningen og ved istandsættelse udskifte den med materialer, der er magen til de oprindelige.



*I Hovedgaden 34 var der tidligere en bagerforretning. De "brødfarvede" klinker blev påsat facaden omkring 1979. Denne beklædning harmonerer ikke med husets arkitektur og nuværende funktion.*

*Den tidligere biograf har med bræddebeklædning fået en hård medfart i nyere tid...*



## 2.5 Solafskærmning



Den store baldakin fjerner helheden i facaden og afskærer sammenhængen med bygningens flotte og velbevarede overdel.

### Overdækning af udendørs arealer

Af vejrmæssige årsager kan der opstå ønske om at overdække et mindre udendørs areal til udstillingsformål eller afskærmning mod sollyset. Denne afskærmning er hidtil foregået ved opsætning af faste baldakiner eller anden fast overdækning - eller i form af sammenklappelige markiser.

### Faste baldakiner

Faste baldakiner har en uheldig virkning på en bygnings facade. De skærer facaden over med en bred vandret markering, skjuler ofte bygningsdetaljer og fjerner helt dagslysets samspil med facadens relief. Desuden forhindrer baldakinerne ofte, at fodgængere kan se facaden over stueetasjen.

Nye faste baldakiner må ikke opsættes og eksisterende baldakiner bør så vidt muligt nedtages og eventuelt erstattes af markiser.

### Markiser

Der må ikke opsættes faste, usammenklappelige markiser. Markiser, der kan rulles sammen eller er sammenklappelige,

kan bedre indpasses i gadebilledet end baldakiner og faste markiser. Når markiserne er trukket ind, fremstår gadeforløbet utilsløret og væsentlige detaljer på facaden undgår tildækning.

Ved ønske om anvendelse af markiser bør det overvejes, hvilken indvirkning markiserne får på det samlede facadebillede. Én markise i hele facadens længde er uheldigt for facadens inddeling. I stedet kan der med fordel opsættes én markise over det enkelte vindue eller der kan på anden måde tages hensyn til facadens inddeling.

Farver, materialer og dekoration på markiser bør anvendes med omtanke og plan med den øvrige facade og nabobebyggelse. Markiser bør f. eks være udført af reflexfrit stof eller stofflignende materiale ligesom reklametryk på markiserne bør reduceres til et minimum, da det virker mindre dominerende i gadebilledet. Der bør ikke være "tunge-kanter" på markiserne.



## 2.6 Skiltning

### Tidligere skiltning

Tidligere har den almindelige skiltning i Fakse Ladeplads, såvel som i resten af landet, bestået af bemaling på vinduet eller facaden derover, eventuelt kombineret med et udhængsskilt, f.eks. "bagerkringle". Dette har været og er stadig en enkel, let opfattelig og anvendelig skiltning, som der med fordel kan tages udgangspunkt i ved ny skiltning.

### Eksisterende skiltning

Skiltningen har generelt udviklet sig til at være opsat på store dele af facaden som facadebeklædning, baldakiner og lysarmaturer. Skiltningen er ofte udformet uden hensyntagen til den eksisterende facade. Endvidere ses også dominerende skiltning i form af udhængsskilte, standerskilte, henvisningsskilte o.s.v.

### Ny skiltning

Ved valg af skilttype bør det overvejes, hvad der passer bedst til huset. Skiltningen skal indarbejdes med facaden, således

at facadens proportioner, farver og hovedopdeling respekteres.

Skiltningen bør opdeles i forhold til vindues- og dørhuller og tilpasses de oprindelige vinduesformater, f.eks. ved anbringelse af mindre skilteenheder over dør og vinduer. Skiltning må ikke opsættes foran bygningsdetaljer som eksempelvis gesimsbånd eller indfatninger omkring vinduer og døre.

Enkelte, løse bogstaver eller påmalede bogstaver kan med fordel benyttes.

Indholdet af skiltningen bør begrænses til virksomhedens navn, branche og eventuelt bomærke. Mærkevareskiltning bør generelt undgås, idet standardiserede skilte i form, størrelse og lysvirkning kan virke overdimensionerede for Fakse Ladeplads, der er en by med forholdsvis små proportioner.

Al skiltning skal godkendes af Fakse Byråd.

*"Skilteskoven" er tæt nogle steder på Hovedgaden.*



## 2.7 Vinduer



### Vinduer og facade

Vinduerne er et yderst vigtigt element i en bygnings facadeudtryk. Vinduets størrelse, placering og udformning er af altafgørende betydning for facadens karakter.

### Oprindelige vinduestyper

Vinduer af træ er det almindeligt anvendte i danske huse. I det ældre byggeri i Fakse Ladeplads er de mest udbredte vinduestyper det traditionelle to-rammede vindue med lodpost og eventuelt vandrette sprosser samt firrammede vinduer med lod- og tværpost (Dannebrogsvindue). Herudover ses forskellige fire- og seksrammede vinduer med lodrette og vandrette sprosser i de øverste vinduesrammer.

Vinduerne har ofte været hvidmalede, men også andre farver har været anvendt. Indtil omkring 1910-15 blev de som regel malet ret mørke: brune eller grønne.

### Oprindelige vinduesdetaljer

Vinduesdetaljer har ændret sig med tiden: størrelse og form, inddeling og opsprossning, træværkets profilering og beslagernes udformning er med til at angive alderen og stilarten på en bygning.

Vinduer kan i bevaringssammenhænge betragtes som antikviteter og detaljerne bør derfor ikke ændres. Det oprindelige enkeltglas-vindues proportioner er i overensstemmelse med murhullets størrelse og træværkets dimensioner, således at det enkelte vindue udgør en helhed. Karmens og postenes trædimensioner passer til

ramme- og sprossetykkelse og meget små ændringer i proportionering og dimensionering kan give et forfejlet resultat.

### Reparation og vedligeholdelse

I Fakse Ladeplads er der inden for lokalplanområdet stadig en del oprindelige vinduer, som ser ud som ved husenes opførelse, blot ældede. Originale samt ældre vinduer generelt skal i videst mulig udstrækning bevares i den oprindelige udformning. De gamle vinduer må ikke udskiftes, men skal i stedet repareres og vedligeholdes med regelmæssig og korrekt overfladebehandling og udlusning af eventuelt rådangrebne trædele. Når vinduer repareres og vedligeholdes, skal detaljerne ved vinduernes udformning bevares eller erstattes af præcise kopier.

Oprindelige vinduer skal generelt danne grundlag for udformningen af nye vinduer til andre huse i byen, som har mistet deres originale vinduer. Vinduer skal isættes med samme afstand til murplanet som oprindeligt. Fugen stoppes med tjæret værk og fuges med mørtel.

Ved istandsættelse af gamle vinduer bør Information om Bygningsbevaring fra Kulturarvsstyrelsen samt anvisninger fra Raadvad-centeret ligge til grund for arbejderne.

Ved vinduesudskiftning skal de nye vinduer have samme størrelse, form, trædimensioner, sprosseopdeling og profilering som husets oprindelige vinduer.

De nye vinduer bør aldrig fremstilles med termoruder, som normalt forudsætter større trædimensioner end på de oprindelige vinduer og giver rammerne en uharmonisk stor dybde. Der bør istedet isættes kit-fal-





*Mange af byens huse er igennem tiden blevet forsynet med sprosseløse vippevinduer med termoglas. Vinduerne respekterer ikke husenes stilart og oprindelige dekoration som på dette foto.*

sede enkeltglas-vinduer af kernetræ, eventuelt med fortsatsrammer eller koblede rammer, hvis en større isolerende virkning ønskes. På denne måde kan vinduet fremstilles med de originale proportioner og detaljer.

Vinduer med koblede rammer eller fortsatsrammer er ikke blot en bedre arkitektonisk løsning end termovinduer, men har også en bedre isoleringsevne, fordi der er større afstand mellem de to lag glas og to trærammer i stedet for én mellem inde og ude. Kondensen mellem de to rammer kan undgås ved at yderrammen gøres mindre tætsluttende end den indvendige ramme, så mellemrummet bliver ventileret med den kølige udeluft. Levetiden for sådan et vindue er med den rigtige regelmæssige pleje meget lang.

Mange huse i Fakse Ladeplads har igennem de seneste fire årtier fået udskiftet de oprindelige vinduer med uinddelte vinduer med termoruder. Disse én-rudede vinduer virker enten som et uroligt spejlbillede af omgivelserne eller som mørke huller med et afvisende facadebillede som resultat, alt afhængigt af hvordan lyset falder. Disse vinduer bør med tiden erstattes af kopier af de oprindelige vinduer.

Nyere termovinduer fremstilles som regel med sprosseopdeling, men sprosserne og rammestykkerne er gennemgående meget bredere end på gamle vinduer, pga. glas-

sets større vægt. Er termovinduer uundgåelige, bør der kun anvendes usprossede vinduer med lod- og tværposte, placeret som på de oprindelige.

Vinduer med buet glas er en fremmed vinduestype for byggetraditionen i Fakse Ladeplads og må ikke anvendes indenfor lokalplanområdet.

Plasticvinduer er aldrig en god løsning ved udskiftning. De har et glat og fladt udseende, patinerer ikke pænt, ligner ikke trævinduerne hverken i overflader, sprossebredde eller profilering og er meget stive, så de arbejder dårligt sammen med en ældre, muret facade. Resultatet ved udskiftning til plasticvinduer er en forringelse af facadeudtrykket og en forringelse i byggematerialer. Plasticvinduer må ikke anvendes indenfor lokalplanområdet.

#### **Butiksvinduer**

Butiksvinduers størrelse, udformning og materialer skal tilpasses bygningens øvrige vinduer og facadens arkitektur.

Butiksvinduer kan undtagelsesvis udføres uden opdeling, såfremt facadens fagdeling i øvrigt respekteres. Tynde termoruder i et smalt aluminiumsprofil i træramme kan benyttes.

Butiksvinduer bør ikke blændes midlertidigt med plader eller lign., da det tilfører bygningen et lukket og fjendtligt udseende og ødelægger oplevelsen af gaderummet.



## 2.8 Yderdøre

### Oprindelige døre

Hovedparten af de udvendige døre i den ældre del af bebyggelsen i Fakse Ladeplads blev oprindeligt udført som fyldingsdøre af træ. Hoveddøren var karakteristisk en symmetrisk dobbeltdør og bagdøren en enkeltør. Ofte var fyldingerne i hoveddørens overrammer samt bagdørens øverste fylding af vinduesglas (se foto nedenfor).

Yderdørene er - ligesom vinduerne - en slags antikviteter, hvis størrelse og form, træværksprofilering og beslag fortæller om alder og stilart på en bygning.

I dag er kun et fåtal originale døre bevaret. De ældre døre er med tiden blevet udskiftet som følge af slitage og ønske om større tæthed, end de gamle døre kunne yde. De nye døre er ofte ubearbejdede og udført uden hensyntagen til den oprindelige dørtype, hvilket resulterer i manglende overensstemmelse mellem døren og husets øvrige detaljering. Huset såvel som gadebilledet mister noget af sin originalitet, når de gamle døre forsvinder.

### Reparation og vedligeholdelse

De originale yderdøre skal bevares i den oprindelige udformning og må som udgangspunkt ikke udskiftes. De bør i stedet vedligeholdes og repareres med regelmæssig og korrekt overfladebehandling og



Villadøre...

udlusning af eventuelt rådangrebne trædele. Dørens ydre detaljer må ikke ændres.

Har en gammel dør ikke den ønskede tæthed eller styrke, kan den isoleres og forstærkes med træ- eller pladebeklædning på den indvendige side - aldrig på den udvendige.

Ved reparation og vedligeholdelse af de gamle døre bør Information om Bygningsbevaring fra Kulturarvsstyrelsen ligge til grund for udførelsen af arbejderne.

Er en original dør så nedbrudt af ælde, at en udskiftning er uundgåelig, skal døren genskabes i den oprindelige udformning og den bør udføres i de oprindelige materialer.

### Nye døre

Nye døre bør tilpasses husets arkitektur og udføres af træ.

De oprindelige døre i byen skal generelt danne grundlag for udformningen af nye døre til andre huse, som har mistet deres originale døre.

Nyere, asymmetriske gadedøre med én dør og ét fast sideparti virker uharmoniske og fremmede i de ældre huse og bør ikke anvendes. Isættes kun én dør i det gamle dørhul til en dobbeltdør, bør den placeres symmetrisk med to faste sidepartier.

Nyere døre, der ikke er udført i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur, bør med tiden udskiftes med en dør, der er bearbejdet i forhold til facaden. Genbrug af gamle døre kan anbefales.

## 2.9 Tage



Skifertag med karakteristisk rygning...

Et tag er en stor og meget tydelig bygningsdel. Den spiller en meget væsentlig rolle for en bygningens udseende og er i bevaringssammenhænge en vigtig faktor.

### Originale tage, form

Langt de fleste bygninger i Fakse Ladeplads har symmetrisk sadeltag med en omtrentlig taghældning på 45°. En del af byens tage er udført med kvart- eller halvvalm over gavlene; men størsteparten er heltage med stående gavle. En mindre gruppe af huse har italiensk-inspirerede, helvalmede tage med lavere hældning og gennemgående hovedgesims på alle sider.

En stor del af tagene er oprindeligt udført uden udhæng, men med ganske lille tag-skæg til afledning af tagdryp. Den nederste række tagsten bæres af en muret gesims. Som regel er disse tage udført med en lille opskalkning på spærene under 2-3 tagsten, hvilket giver taget et let og elegant svaj ved tagfod og gesims. Langs gavlene er tagfladen ligeledes udført uden udhæng og tagbeklædningen afsluttet i flugt med en glat overgavl eller gavlgesims langs hele taglinien.

En tilsvarende stor del af tagene er udført

med et let tagudhæng over synlige spærender samt gavlundhæng, der understøttes af "gennemstukne åse" og konsoller. Disse tage har et fuldstændig ret forløb uden skalk og afsluttes langs gavlene af vindskeder. Tagene er ikke konstrueret med ås-bjælker og "åsene" på gavlene er blot korte, indmurede bjælkestykker – en dekorativ bæring af udhænget. Spærender, "åse", konsoller og vindskeder er fint udskåret snedkerarbejde.





*Mange af de større huse har lavere taghældning og afvalmede tage, ofte beklædt med naturskifer, med fine inddækninger i zink.*

### **Originale tage, beklædning**

I lokalplanområdet har man oprindeligt anvendt flg. tagmaterialer: Rød vingetegl, sort skifer og lys grå cement-falstagsten eller -vingetagsten. Desuden er ganske få steder anvendt sortglaserede vingetagsten eller strå. Der ses mange fine rygningssten på byens bevarede originale tage.

På tage uden udhæng ved tagfoden er murværket ført op til undersiden af tagstenene. På tegl- og cementstenstagene er de yderste rækker tagsten mod gavl ligesom rygningsstenene lagt i mørtel. Tagstenene, mørtel og murværk er i flugt. Skifertagens stenplader er lagt helt tæt til kanten og ses knapt fra gavlsiden.

På tage med gavludhæng ligger tagbeklædningen bag vindskederne og ses ikke fra gavlsiden.

### **Omlagte tage, form**

Ved hidtil udførte tagomlægninger er tagets form ofte ændret med et uheldigt resultat til følge. Det er meget udbredt, at det nye tag har fået et stort udhæng, beklædt med sternbrædt og brædder på undersiden, der lukker gesimsen, spærner eller lignende fine afslutninger af taget

inde i en "kasse". Murkronernes oprindelige og smukke former og detaljer skjules eller gemmes af de nye, uhensigtsmæssige udhæng. Den nye bræddebeklædning af tagfod og tagafslutninger er ofte udført i ru brædder, som står i modsætning til de tidligere fint bearbejdede, udskårne, malede snedkerdetaljer langs taget.

Ved adskillige tagomlægninger er der lavet en alt for kraftig opskalkning, som giver tagformen et stort knæk i stedet for et lille svaj. Overdreven opskalkning bevirker, ligesom et stort, lukket udhæng, at et ellers fint proportioneret hus fremstår tungt og klodset.

Overdrevent kraftige vindskeder med flere brædder over hinanden er ligeledes medvirkende til en forvanskning af tagformen på en del huse i byen.



*Opskalkningen er fint markeret med strømskifter i murværket på det øverste foto. Herover: Den gamle købmandsejendom på Hovedgaden 47 har en velbevaret tagbeklædning af cement-vingetagsten, formetlig fra bygningens opførelsesår - 1912! Bemærk de fine rygsten.*



### **Omlagte tage, beklædning**

Der er foretaget mange tagomlægninger i lokalplanområdet, hvor tegl, skifer og cementtegl er udskiftet med eternitbølgeplader, eternitskifer, metalplader med forskellige overflader (decra og lign.), indfarvede betontagsten eller tagpap. Anvendelsen af de nye tagmaterialer er uheldig og har ført et ringere og mere karakterløst udseende til bykernen. De nye materialer fremstår ikke kun med overflader, der er fremmede for den enkelte bygning og byens arkitektur, men medfører også en række forandrede afslutninger og detaljer og dermed en ændret form.

### **Tagkonstruktion, vedligeholdelse og fornyelse**

Ved vedligehold og fornyelse af taget bør den oprindelige tagkonstruktion bevares. I tilfælde af råd eller svamp i dele af tagtømmeret udskiftes dette med tømmer, identisk med det oprindelige. Tagformen bør altid bibeholdes.

En bygning må ikke forsynes med større opskalkning, end den oprindeligt har haft, ligesom der ikke må laves skalk på tage, der ikke oprindeligt har været opskalkede.

Udnyttelse og isolering af tagetage, der tidligere har været uudnyttet eller kun delvist anvendt, må ikke føre til en hævelse af tagfladen eller ændring i øvrigt af tagets oprindelige form. (Er det i den forbindelse nødvendigt at lave én eller flere gennembrydninger til lysindtag i tagfladerne skal disse udføres som beskrevet under afsnit om kviste og tagvinduer).

### **Tagudhæng og gavludhæng, vedligeholdelse og fornyelse**

Tagudhænget er en væsentlig del af en bygnings konstruktion og byggeskik og bør ikke ændres. Der bør ikke laves tagudhæng på huse, der oprindeligt er opført uden udhæng. Ved vedligehold, udskiftning og omlægning af tage, bør udhænge laves præcis som på originaltaget.

En bygning må ikke forsynes med lukkede gavludhæng eller lukkede udhæng ved tagfod, der dækker gesimser, spærender eller lignende bygningsdetaljer. Gavlen mister sin smukke afslutning og stramme form.

Nye vindskeder skal udføres som de oprindelige.

### **Tagbelægningsmaterialer, vedligeholdelse og fornyelse**

Det er vigtigt at fastholde brugen af de oprindelige tagmaterialer, både af hensyn til det enkelte hus og for at skabe et bevaringsværdigt hele af gade- og bybillede. Et materialeskift på et tag er en stor forandring og ofte en udseendemæssig og kvalitetsmæssig forringelse.



Originale tagbelægninger bør bevares i videst mulig udstrækning. Knækkede tagsten udskiftes enkeltvis efter behov med tagsten magen til de gamle. Eventuel dårlig understrykning fjernes og der understryges med en mørtel svarende til den gamle.

Ved omlægninger af originale tage eller tilbageføring af omlagte tage bør anvendes materialer og oplægningsmetode magen til originalmaterialet eller så lig det oprindelige som muligt. Gode, uskadte, gamle sten kan genanvendes og blandes med de nye.

Til tage på den ældre bebyggelse i Fakse Ladeplads bør der som udgangspunkt fortsat kun anvendes flg. materialer: Rød vingetegl, sort naturskifer og grå cementsten, vinge- eller fals-model. De få huse, der oprindeligt har haft stråtag eller sort-glaseret tegl, bør fortsat have det.

Rød vingetegl fås i mange farver og kvaliteter. Det er med lidt grundighed muligt at finde nye tagsten på markedet, der ligner de oprindelige.

Nye, grå cementsten magen til de oprindelige er sandsynligvis svære at få fat på. De originale sten bør derfor bevares så længe som overhovedet muligt. Alternativt kan grå cementsten erstattes af en blå-dæmpet teglsten, der også har en mat overflade.

Naturskifer kan købes nyt, men fås også brugt fra tagomlægninger. Skifer egner sig godt til genanvendelse. Alternativt kan anvendes eternitskifer.

Det enkelte materiale er unikt og har sin helt egen karakter. Generelt er materialer, der skal ligne et andet originalmateriale et dårligt valg. Der bør f.eks. aldrig vælges et materiale, der skal se ud som rød tegl, men ikke er det. Lægges et bølget metalpladetag med rødt granulat på, bliver det et bølget metalpladetag med rødt granulat og ikke noget der ligner et tegltag. Det kan anbefales at tænke på, at et materiale er "ægte": Ægte tegl, ægte skifer, ægte eternitskifer og ægte metalpladetag, ægte bølgeeternit, osv.

Der bør i det hele taget ikke anvendes pladematerialer eller tagstens-illuderende materialer i større enheder og baner, men kun enkeltsten, hvadenten det er tegl, ce-

ment eller skifer. Selv korte bølgeeternitplader er for stive på et gammelt tag.

### Retablering

Ændrede tagkonstruktioner og tagbeklædninger bør ved lejlighed (førstkommende tagomlægning eller ombygning) føres tilbage til sin oprindelige udformning og sine oprindelige materialer.

### Snedkerdetaljer

Alle eventuelle fine snedkerarbejder omkring et tag, såsom spærender, "åsen-der", konsoller og vindskeder skal bevares. De er meget vigtige for den enkelte bygnings bevaringsværdi og for byens byggeskik som helhed. De bør genskabes, hvor de er gået tabt og nøje kopieres ved nødvendig udskiftning.



## 2.10 Kviste og tagvinduer



### Originale kviste og tagvinduer

Anvendelsen af gavlkviste er meget udbredt blandt byens mange huse i nationalromantisk byggestil (se afsnit herom). Herudover ses nogle få eksempler på "blikkenslagerkviste" og store og små murede kviste med sadeltag samt pultkviste, hovedsagligt på lidt yngre huse.

Lyset til loftsetagen i de mindre huse uden gavlkvist er normalt skaffet gennem vinduer i gavlen og i andre tilfælde gennem små tagvinduer af støbejern. Tagfladerne har i mange tilfælde stået ubrudte, i overensstemmelse med husenes enkle karakter.

Originale kviste og tagvinduer vedligeholdes og bevares i deres oprindelige udformning og materialer. Eventuelt udtjente materialedele erstattes af tilsvarende dele. Kvistedetaljer skal genskabes, hvor de er gået tabt.

### Nyere kviste og tagvinduer

Ved fuld udnyttelse af tagetagen er der mange steder blevet behov for et større indtag af dagslys via vinduesareal og eventuelt redningsåbning. Der er udført en del nye kviste og tagvinduer, hvis størrelse og udformning i mange tilfælde virker fremmede for huset og med alt for stort udhæng og for store vindskeder. Den blanke overflade på store ovenlys og tagvinduer, der ikke ligger i plan med tagfladen, forstyrrer husets karakter.

De nyere, ubearbejdede kviste bør fjernes og erstattes af mindre kviste, der er tilpasset bygningens og byens arkitektur.

### Etablering af nye kviste

Etablering af nye kviste, hvis størrelse og formgivning er tilpasset husets proportioner og stil, er at foretrække frem for store tagvinduer – konstruktivt, funktionsmæs-

sigt såvel som æstetisk. Det kan ofte være en acceptabel løsning at opføre to mindre kviste på et tag i stedet for én stor. Ved nybygning af kviste på et gammelt hus, bør der hentes inspiration i egnsprægede, originale kviste på byens øvrige huse af samme alder. Kvistens og kvistvinduet dimensioner bør minimeres for ikke at tynde huset og det bør overvejes, hvordan kvisten med bearbejdning og detaljering bedst gøres let og fin. F.eks. kan en brædebeklædning "en på to" på flunken af en lille kvist virke grov, hvorimod en glat brædde- eller zinkbeklædning er mere passende. Det er en god idé at kopiere detaljer fra huset i øvrigt.

### Etablering af nye tagvinduer

Er tagvinduer den eneste mulighed for at skaffe lys i tagrummet, bør der opsættes to små vinduer med afstand imellem frem for ét stort. Store tagvinduer bør undgås. Vinduerne skal ligge så dybt i taget som muligt, så oversiden tilnærmelsesvis er plan med tagfladen. Tagvinduer bør ikke være større end 50x70 cm.



Oprindeligt tagvindue i støbejern med en inddækning der er fint tilpasset cementfalstagstenene. Til højre et nyere tagvindue i et tag med naturskifer.

## 2.11 Gavlkviste

Den murede gavlkvist er et fint facademotiv, hvis anvendelse er meget udbredt i den ældre bebyggelse i Fakse Ladeplads. Den er et næsten obligatorisk facadeindslag i de symmetriske, nationalromantiske huse af røde tegl fra omkring århundredeskiftet og ses også opført i kalksten. Gavlkvistene er ofte udført med fine detaljer, mønstermurværk og gesimser langs gavltrekantens taglinie, som er afstemt med husets facade- og tagdetaljer i øvrigt.

Gavlkvistenes oprindelige tagform og tagmaterialer bør vedligeholdes og bevares og nøje kopieres ved eventuel udskiftning af bygningsdele. Se i øvrigt afsnit om tage.

Den oprindelige udformning og de originale materialer på gavlkvistenes facade og flunker bør vedligeholdes og bevares og nøje kopieres ved eventuel udskiftning af bygningsdele. Se i øvrigt afsnit om facade og vinduer.

Alle dekorative elementer bevares og vedligeholdes, og der bør ikke fjernes eller tilføjes noget.

**Bemærk vinduernes oprindelige opsprosning: Såkaldte husmands-dannebrogsvinduer.**



## 2.12 Gavle

For overgavle/gavltrekanter generelt, gælder de samme retningslinier som beskrevet i afsnittet om facader. Gavlenes afslutning mod tag er beskrevet under afsnittet om tage.

Gavltrekanter bør kun beklædes med brædder på træhuse og bindingsværkshuse (med stråtag). Bræddebeklædte gavle er fremmede for midtbyens arkitektur i øvrigt.

Vinduer i overgavle og gavlkviste er ofte mindre end underetagens. Eksempelvis kan underetagens vinduer være firrammede, mens vinduerne i overgavlen er torammede. Denne forskel i størrelse bør bibeholdes, idet samme vinduesstørrelse i de to etager vil virke tyngende og modarbejde facadens oprindelige harmoni. Se i øvrigt afsnit om facadeinddeling.

## 2.13 Skorstene

Skorstene er med til at skabe rytme i et gadebillede og giver det enkelte hus balance og en harmonisk afslutning af tagets form. Arkitekturen i Fakse Ladeplads er meget traditionel og tagene bør have skorsten for at fuldende byggeskikken. Selvom en skorsten har mistet sin oprindelige funktion, kan den fortsat anvendes til andre formål, f.eks. brændeovn/pejs, aftræk fra centralvarmeanlæg eller ventilation fra bad og køkken.

### Originale skorstene

De ældre huse er alle opført med skorsten. Mange steder er den oprindelige skorstenspipe nedrevet og erstattet af en nyere i en anden form. Andre steder er den helt fjernet som følge af nedlagt funktion og manglende vedligehold. Der findes dog stadig en mængde gamle skorstenspipe tilbage i Fakse Ladeplads.

Udførelsen af de oprindelige skorstene varierer lidt fra tidsperiode til tidsperiode og fra hus til hus, men har dog et vist ensartet præg: De traditionelle skorstene er opmurede i tegl og udformede med sokkel, base, skaft, evt. et bånd på skaftet og øverst gesims. De enkelte dele kan variere noget i antal skifter og indbyrdes fremspring. Mod taget er skorstenen almindeligvis udført med udkragning over tagstenene og mørtel som tætning derimellem.



### Nyere og ommurede skorstene

Nyere skorstenspipe er som regel opført glatte, uden fremspring og detaljer. De har ikke den samme lethed som de oprindelige og passer dårligt til ældre huse.

### Bevaring, retablering og nyopførelse

Originale skorstene skal bevares. Er skorstenen i en vedligeholdelsesmæssig dårlig stand, kan den tages ned og genopmures i præcis samme udformning og i sam-



me eller tilsvarende sten, som den oprindelige.

Allerede nedtagne skorstene bør ved lejlighed (førstkommende ombygning eller tagomlægning) retableres i deres oprindelige udformning, hvor de tidligere sad. Originale og retablerede skorstene skal fremstå med en overflade svarende til den oprindelige.

Nye skorstenspipe skal udformes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur og de lokale typer skorstene og kan eventuelt kopieres efter de gamle i byen.

Nye og retablerede skorstene bør opmures med halvstensvanger og isolerende kerne.





## 2.14 Udhuse



Fakse Ladeplads har en helt speciel stemning af gammel haveby. I haverne ligger ofte ét eller flere udhuse, vaskehuse eller garager, som er bygget samtidig med hovedhuset. Oftest er disse småhuse bygget i de samme materialer og med den samme byggeskik og arkitektur som hovedhuset.

Udhusene er meget væsentlige for helheden i byen og bør i videst mulig udstrækning bevares i deres oprindelige udformning. Retningslinierne for bevaring af udhusene er de samme som for hovedhusene og er altså beskrevet i vejledningens øvrige afsnit.

*Den overvejende del af byens små udhuse blev oprindeligt bygget med dét formål at kunne fungere som bolig for ejendommens faste beboere, når "hovedhuset" blev udlejet til sommergæster!*

## 2.15 Særlige bygningsdetaljer

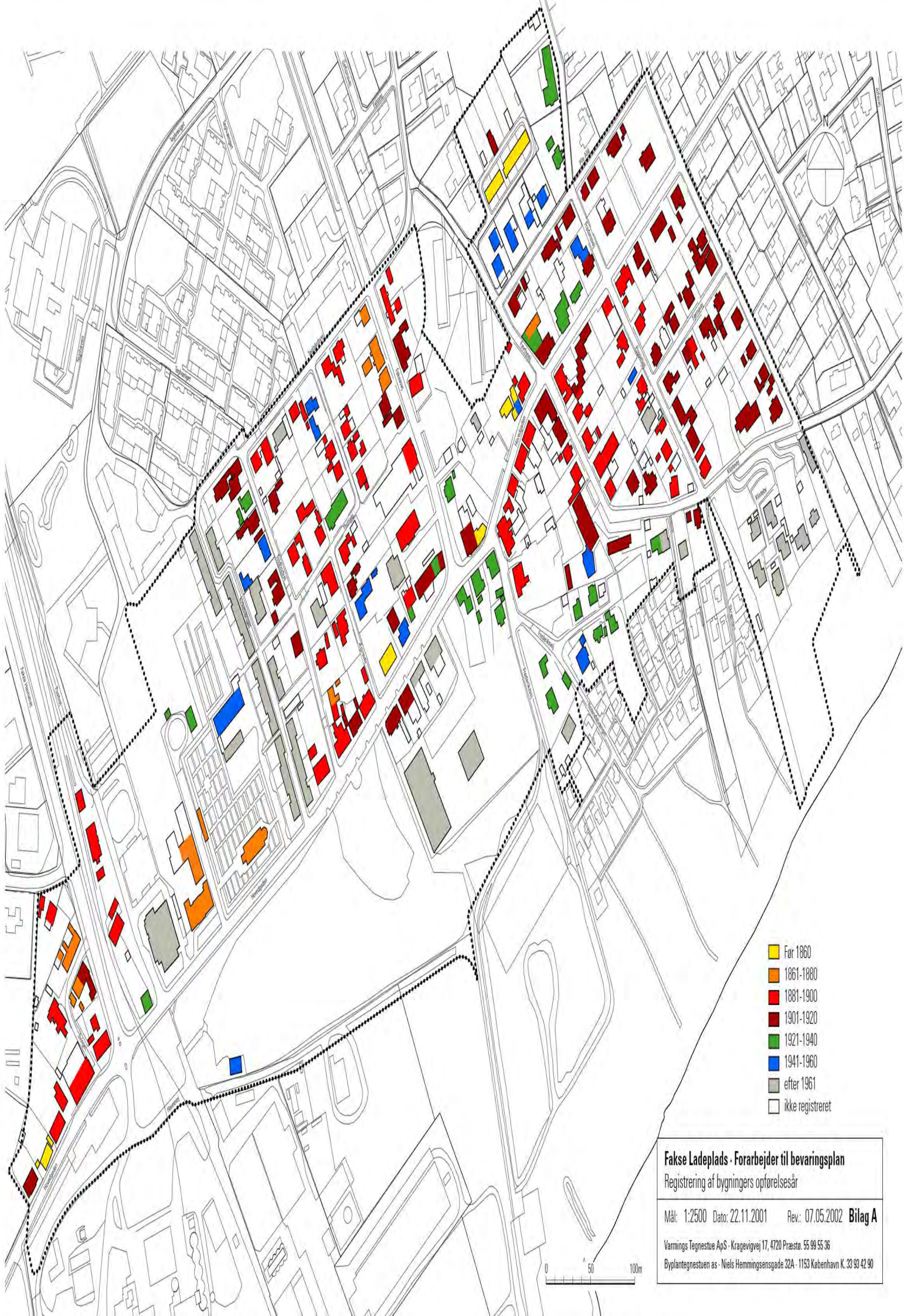
Bygninger er ofte smykket af mange detaljer, som er med til at understrege dens karakter og alder. I Fakse Ladeplads findes f.eks. "bislag": små overdækkede indgangspartier af træ med fint udskåret snedkerarbejde, søjler ved hovedindgange, en speciel hjørneafskæring på en bygning, et smukt fremstillet nedløbsrør m.m.

Detaljerne forsvinder desværre ofte ved ombygnings- og istandsættelsesarbejder og dermed forsvinder også kulturhistorie, arkitekturhistorie, lokal kolorit i gadebilledet og megen charme og skønhed.

Når der bygges om eller vedligeholdes, bør de originale bygningsdetaljer bibeholdes eller genskabes i deres oprindelige form. Der bør tages hensyn til en bygningsdetaljer, så ændringer tilpasses husets særlige detaljer og karakteristika og ikke omvendt.



**Foto på bagsiden:**  
*I de tidlige 1900-år var der visuel forbindelse fra Hovedgaden og ned over havnen - og vandet.*



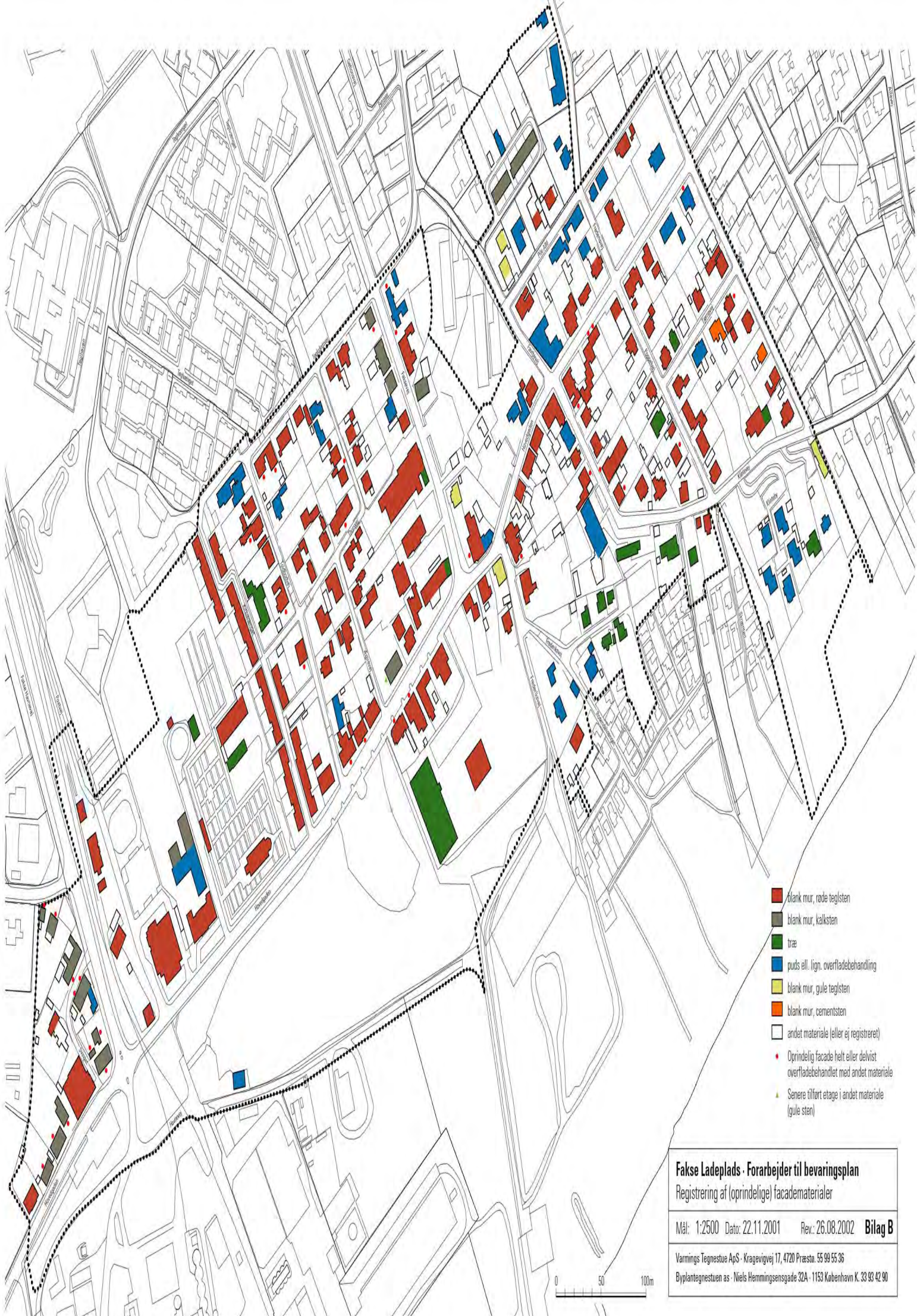
- For 1860
- 1861-1880
- 1881-1900
- 1901-1920
- 1921-1940
- 1941-1960
- efter 1961
- ikke registreret

**Faxe Ladeplads - Forarbejder til bevaringsplan**  
Registrering af bygningers opførelsesår

Mål: 1:2500 Dato: 22.11.2001 Rev.: 07.05.2002 **Bilag A**

Varmings Tegnestue ApS - Kragevigvej 17, 4720 Præsto. 55 99 55 36  
Byplantegnestuen as - Niels Hemmingsensgade 32A - 1153 København K. 33 93 42 90



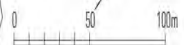


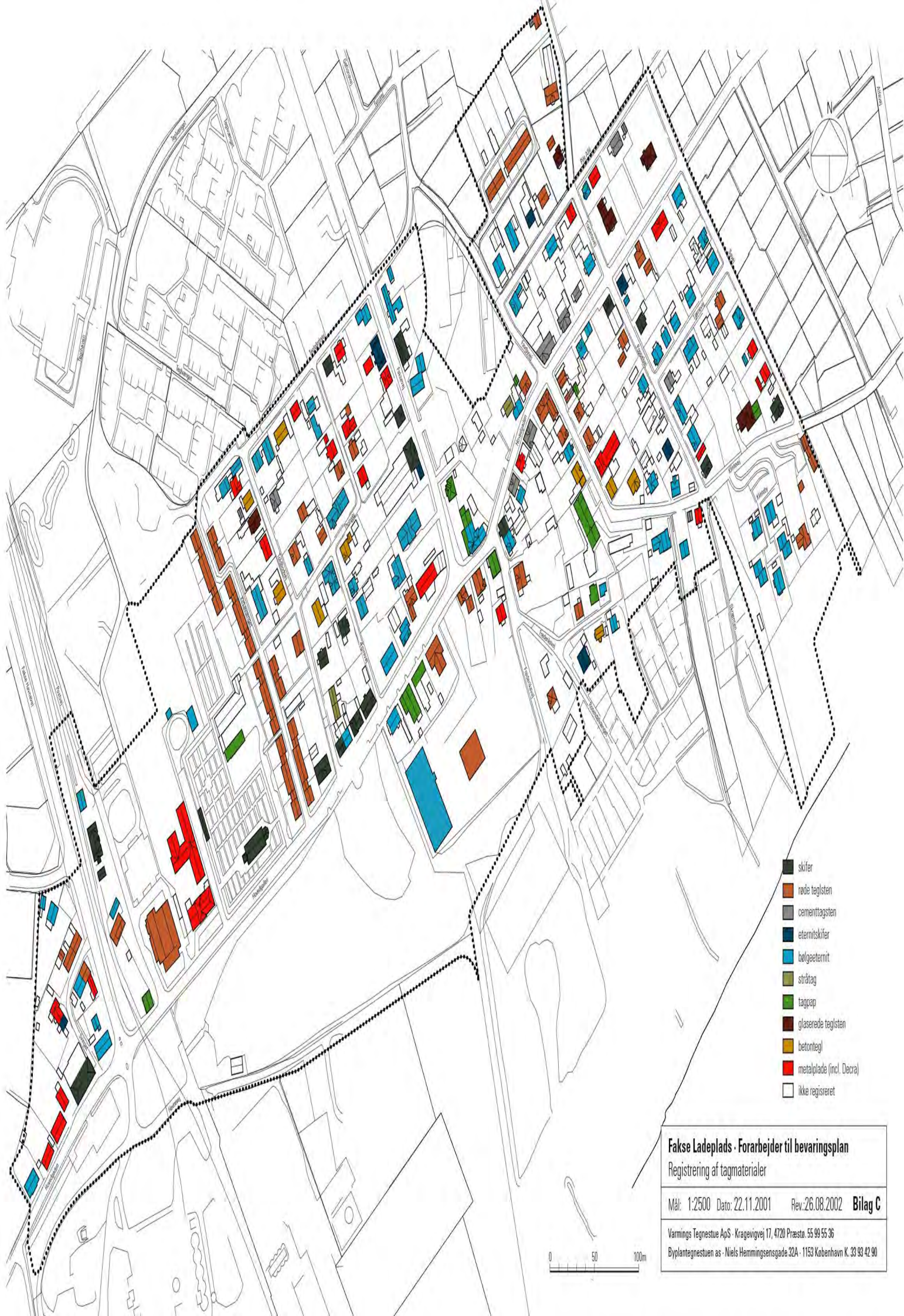
- blank mur, røde teglsten
- blank mur, kalksten
- træ
- puds ell. lign. overfladebehandling
- blank mur, gule teglsten
- blank mur, cementsten
- andet materiale (eller ej registreret)
- Oprindelig facade helt eller delvist overfladebehandlet med andet materiale
- Senere tilført etage i andet materiale (gule sten)

**Faxe Ladeplads - Forarbejder til bevaringsplan**  
 Registrering af (oprindelige) facadematerialer

Mål: 1:2500 Dato: 22.11.2001 Rev.: 26.08.2002 **Bilag B**

Varmings Tegnestue ApS - Kragevejvej 17, 4720 Præsto. 55 99 55 36  
 Byplantegnestuen as - Niels Hemmingsensgade 32A - 1153 København K. 33 93 42 90



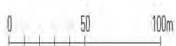


- skifer
- røde teglsten
- cementtagsten
- eternitkifer
- bolgeeternit
- stråtag
- tagpap
- glaserede teglsten
- betontegl
- metalplade (incl. Decra)
- ikke registreret

**Fakse Ladeplads - Forarbejder til bevaringsplan**  
 Registrering af tagmaterialer

Mål: 1:2500 Dato: 22.11.2001 Rev.: 26.08.2002 **Bilag C**

Varmings Tegnestue ApS · Kragevej 17, 4720 Præsto. 55 99 55 36  
 Byplantegnestuen as · Niels Hemmingsensgade 32A · 1153 København K. 33 93 42 90





**Bevaringsværdier:**

- Fredet\*
- Høj (1-3)
- Middel (4-6)
- Lav (7-9)

\*Beskyttet af Lov om Folkekirkens Kirkebygninger og Kirkegårde.

**Fakse Ladeplads · Forarbejder til bevaringsplan**  
 Bevaringsværdier

Mål: 1:2500    Dato: 29.11.2001    Rev. 03.02.2003    **Bilag D**

Varmings Tegnestue ApS · Kragevigvej 17, 4720 Præsto. 55 99 55 36  
 Byplanteegnestuen as · Niels Hemmingsgade 32A · 1153 København K. 33 93 42 90





Fiske Lødeplads