



Bevaring af Køge Bykerne

- Et fælles ansvar, en fælles glæde



KØGE KOMMUNE



KØGE KOMMUNE

Køge Kommune
Torvet 1
4600 Køge

Februar 2022

Indhold

- 6 Bevaring
- 8 Bykernens huse
- 10 Bykernens tage og facader
- 12 Bykernens kviste og tagvinduer
- 14 Bykernens døre og vinduer
- 18 Bykernens butikker og skilte
- 22 Støttemuligheder og regler



Billede af Køge Torv ca. år 1970

Bevaring

Køge er kendt for den ikoniske og velbevarede middelalderbymidte. Det er derfor vores fælles ansvar at sikre kulturarven og de bevaringsværdige kulturmiljøer som smukke og identitetsskabende rammer for livet i Køge Kommune.

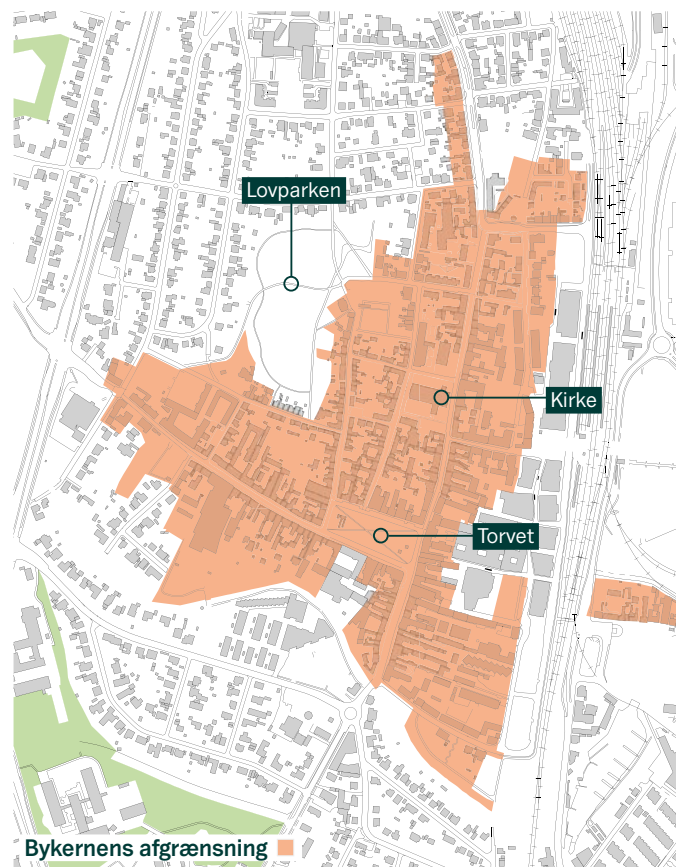
Hvordan bevarer vi bykernen?

Køge Kommune tinglyste i 1983 med Rammelokalplan 3-11 bevaringsbestemmelser på alle byens ejendomme. Det betyder, at alle der ønsker at foretage udvendige ændringer på ejendommen, skal have kommunens tilladelse til det. Kommunen sikrer, at Museum Sydøstdanmark, der har det arkæologiske ansvar, høres.

Læs derfor denne folder grundigt og kontakt gerne Teknik- og Miljøforvaltningen hvis du har spørgsmål, **inden** du ændrer på ejendommen. Det gælder både husets forside, bagside, tag og omgivelser som hegn, træer og belægninger i gårdrum m.v.

Forvaltningens medarbejdere kommer og ser på bygningen så hurtigt der er muligt, da det normalt haster når der skal ændres facade, tag eller skiltning.

Det er umuligt at have regler, som er dækkende for alle bykernens huse, da der skal tages individuelle hensyn til de enkelte bygningers historie/funktion, alder, stil, arkitektur og bevaringsværdi. Af samme grund kan nogle ændringer være velegnede til én bygning, men ikke til en anden. Man kan altså ikke



sige, at hvis naboen må, så må jeg også.

Hvis der laves ændringer uden godkendelse, kan kommunen pålægge ejerne at lave arbejdet om i overensstemmelse med det, som kan godkendes. Det kan derfor betale sig at søge vejledning hos Køge Kommune eller hos Museum Sydøstdanmark, inden man bygger om, maler eller ændrer på skiltning. Det sparer både tid og penge – og byen bliver smukkere af det.



Æstetik og bæredygtighed

Når et hus skal renoveres, handler et bæredygtigt valg om mere end materialernes fremstilling og levetid - her er også æstetik, økonomi og CO2-aftryk afgørende.

I enhver renoveringsproces bør det undersøges, hvilke byggematerialer og hvilken arkitektur huset er født med, så man bedst muligt kan bevare det oprindelige udtryk. Gode materialer patinerer på en smuk måde,

mens andre materialer blot bliver triste at se på i takt med tidens tand.

Husets oprindelige udtryk bliver ikke umoderne med tiden, hvorfor et velbevaret hus i gode materialer har en lang levetid.

Bykernens huse

Bykernen rummer mange fine bygninger, opført indenfor de sidste 400 år, og byen er historisk set en handels-, kultur- og boligby. Disse tre vigtige funktioner støttes af kommunens planlægning med regler, som skal sikre boligerne og fremme handels- og kulturlivet ved en bevaring af bebyggelsesstrukturen.

Karakteristisk for bykernens ejendomme er:

- Dybe smalle grunde
- Fortrinsvis forhuse med korte facadelængder,
- Huse i 1½ etage i boliggaderne,
- Huse i 2½ etage i butiksgaderne, i enkelte tilfælde 3 ½ etage.
- Sidehuse og baghuse med gårde med smukke belægninger og haver.

”Munke og nonner” på Danmarks ældste daterede bindingsværkshus fra 1527, Kirkestræde 20.

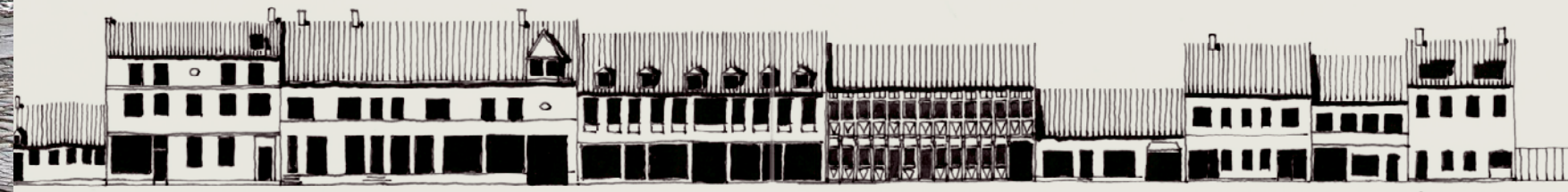
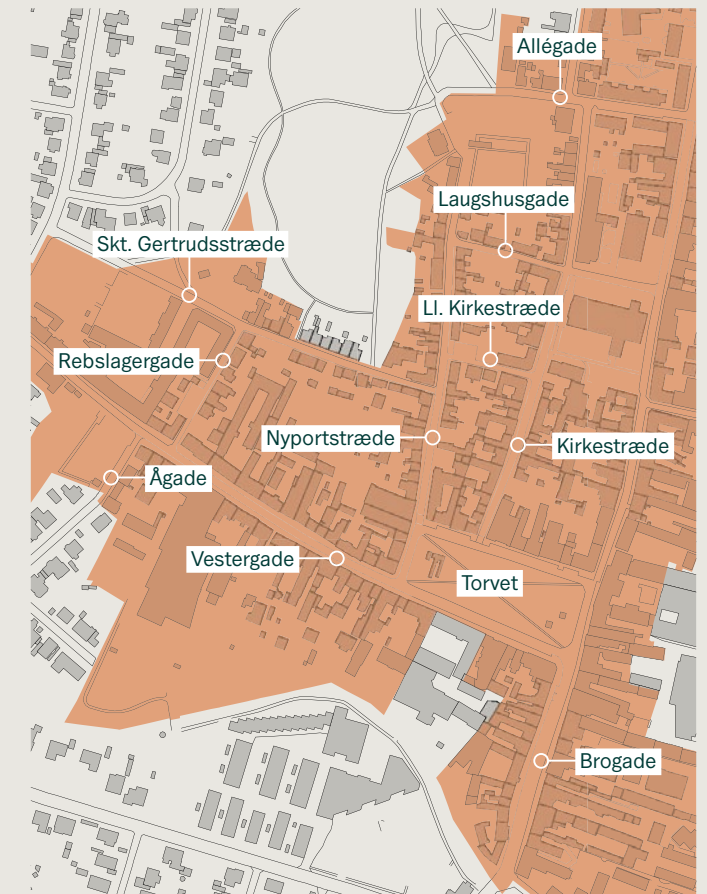


36 34 32

Retningslinjer

Bykernens huse

- Enhver ændring i ejendommens anvendelse og udseende skal godkendes af Køge Kommune.
- Der kan ikke indrettes erhverv på bekostning af en bolig, med mindre et tilsvarende boligareal kan oprettes et andet sted på samme matrikel, og hvis der findes tilstrækkelige opholds- og parkeringsarealer.
- De områder, indenfor bykernens rammer, der er udlagt til boligformål, Kirkestræde, Ll. Kirkestræde, Laugshusgade, Nyportstræde, Allégade, Skt. Gertrudsstræde, Rebslagergade og Ågade må kun anvendes til boliger. Eksisterende erhvervsfunktioner kan dog opretholdes.
- Der er flere ejendomme i bykernen, som står på Slots- og Kulturministeriets fredningsliste. Ved ændringer på disse ejendomme, skal der ansøges om godkendelse hos både Slots- og Kulturstyrelsen og hos Køge Kommune.



22 20 19 16 14 12 10 8

Bykernens tage og facader

Der er god økonomi i at vedligeholde bygninger med de samme materialer, de er opført med. Det er i øvrigt også god håndværkstradition. Det har f.eks. vist sig, at plastmaling på facaden hindrer husene i at "ånde", det vil sige at facaden har svært ved at komme af med den naturlige fugt. Ældre bygninger af murværk og bindingsværk bør enten kalkes eller males med en maling på silikatbasis, idet disse behandlinger begge sikrer stor fugtgennemtrængelighed. Dette gælder dog ikke, hvis den oprindelige facade fremstår med blank mur.

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



Retningslinjer

Bykernens facader

- Facader i bykernen er normalt glatte med pudsede og malede overflader og skal forblive sådan.
- Enkelte huse bygget i blank mur (ubehandlede mursten) skal normalt forblive i blank mur.
- Alle ændringer af en bygnings ydre fremtræden, f.eks. maling eller genopmaling, skal godkendes. Farven på den enkelte bygning vurderes ud fra gadebilledet som helhed.
- Eventuelle ændringer af bygningsdetaljer så som trappestene, kviste, skorstene, gesimser, tagrender og nedløbsrør, sålbænke, indfatninger og udsmykninger i øvrigt, skal godkendes.

Bykernens tage

- Alle tage skal være symmetriske sadeltage med en hældning på 40-50 grader.
- Der må kun anvendes røde vingeteg (Ier) i størrelsen Gammel Dansk.
- På bygninger som er opført med med skifertag, kan fortsat anvendes skifer. Mindre bygninger kan dog udføres med tagdækning af sort pap, i så fald som listedækning, og kun efter godkendelse i hvert enkelt tilfælde.
- Bygninger opført med med falstagsten eller anden form for tagmateriale kan dette fortsat anvendes efter særlig godkendelse.
- Blanke og reflekterende tagmateriale, f.eks. solfangere, må ikke opsættes på bykernens tage.
- Parabolantenner og andre udvendige antenner tillades ikke i bykernen.

Bykernens kviste og tagvinduer

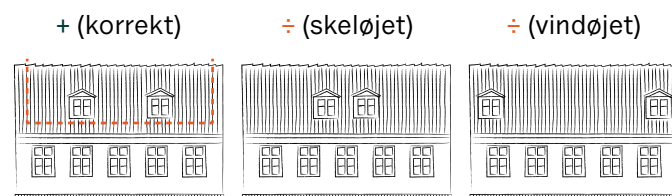
Lysindtag til en tagetage skal først og fremmest etableres i form af kviste. For langt størstepartens vedkommende med to-rammede 4- eller 6-rudede vinduer med kitfals og enkelt lag glas i yderste ramme.

Hvor kviste ikke er hensigtsmæssige eller giver en æstetisk dårlig løsning, eller som supplerende lysindtag til kviste, kan der i nogle tilfælde anvendes et fredningsvindue som ovenlysvindue.

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

Kviste

Der findes flere forskellige typer kviste. Hvilken type man vælger, bør afhænge af tagets størrelse og tagmaterialet. Det kan være nyttigt at studere ældre kviste på huse af lignende byggestil i omegnen, før man beslutter sig for en bestemt kvist.



Kvistes placering

- Kviste skal holdes mindst 3 tagsten inde fra gavle og minimum 3 tagsten over tagfod.
- Kviste må ikke placeres for tæt på hinanden på midten (skeløjet)
- Kviste må ikke placeres for langt fra hinanden (vindøjet)

Tagvinduer

Når der skal skaffes lys til en tagetage udover kviste, kan man anvende et såkaldt fredningsvindue, som erstatter de gamle jernvinduer. Fredningsvinder fås både til opvarmede og uopvarmede tagrum.

Tagvinduer som brandredningsvinduer skal som hovedregel placeres mod gården.



Retningslinjer

Bykernens kviste og tagvinduer

- Kviste skal udføres med to-rammede 4- eller 6-rudede vinduer med kitfals og enkelt lag glas i yderste ramme.
- Kviste skal have lodrette, glatte flunker (sider), som regel beklædt med zink. Der må ikke være glas i flunkerne.
- Hvis kviste ikke er hensigtsmæssigt eller giver en arkitektonisk dårlig løsning, kan der anvendes tagvinduer i form af fredningsvindue (vist på foto).
- Tagvinduer skal udføres så små som muligt.
- Tagvinduerne skal placeres så skånsomt som muligt og være tilpasset husets arkitektur.
- Der skal være balance mellem huset fagdeling og kvistenes/tagvinduernes placering på taget.



Bykernens døre og vinduer

Der er mange overvejelser, som skal gøres når man skal vælge nye døre og vinduer. Det handler både om bæredygtighed og æstetik.

Det kan i mange tilfælde betale sig at renovere gamle døre og vinduer, f.eks. med udskiftning af møre bundstykker, afrensning og nymaling. De gamle døre og vinduer er ofte lavet af fremragende kernetræ i en kvalitet og med en holdbarhed, man ikke ser i dag.

Rammer og karme er ofte forsynet med fine profiler, der bryder lyset på smukkeste måde. Det medfører en høj æstetik og som regel en bedre sammenhæng med huset.

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

1. Dannebrogsvinduer med en kraftig lodret og vandret post og med eller uden en smal vandret sprosse i de nederste ruder.
2. To-fags 6-rudede eller tre-fags 9-rudede vinduer med spinkle vandrette sprosser.

Dannebrogsvinduer med en smal sprosse i de nederste rammer skal udføres med kitfalsede ruder og enkelt lag glas på den yderste side, så sprosserne fremtræder så fine og spinkle, som husets oprindelige vinduer. Dannebrogsvinduer kan kun udskiftes med termoruder udvendigt uden en sprosse i de nederste ruder, hvis det passer til husets arkitektur og efter særlig godkendelse i hvert enkelt tilfælde.

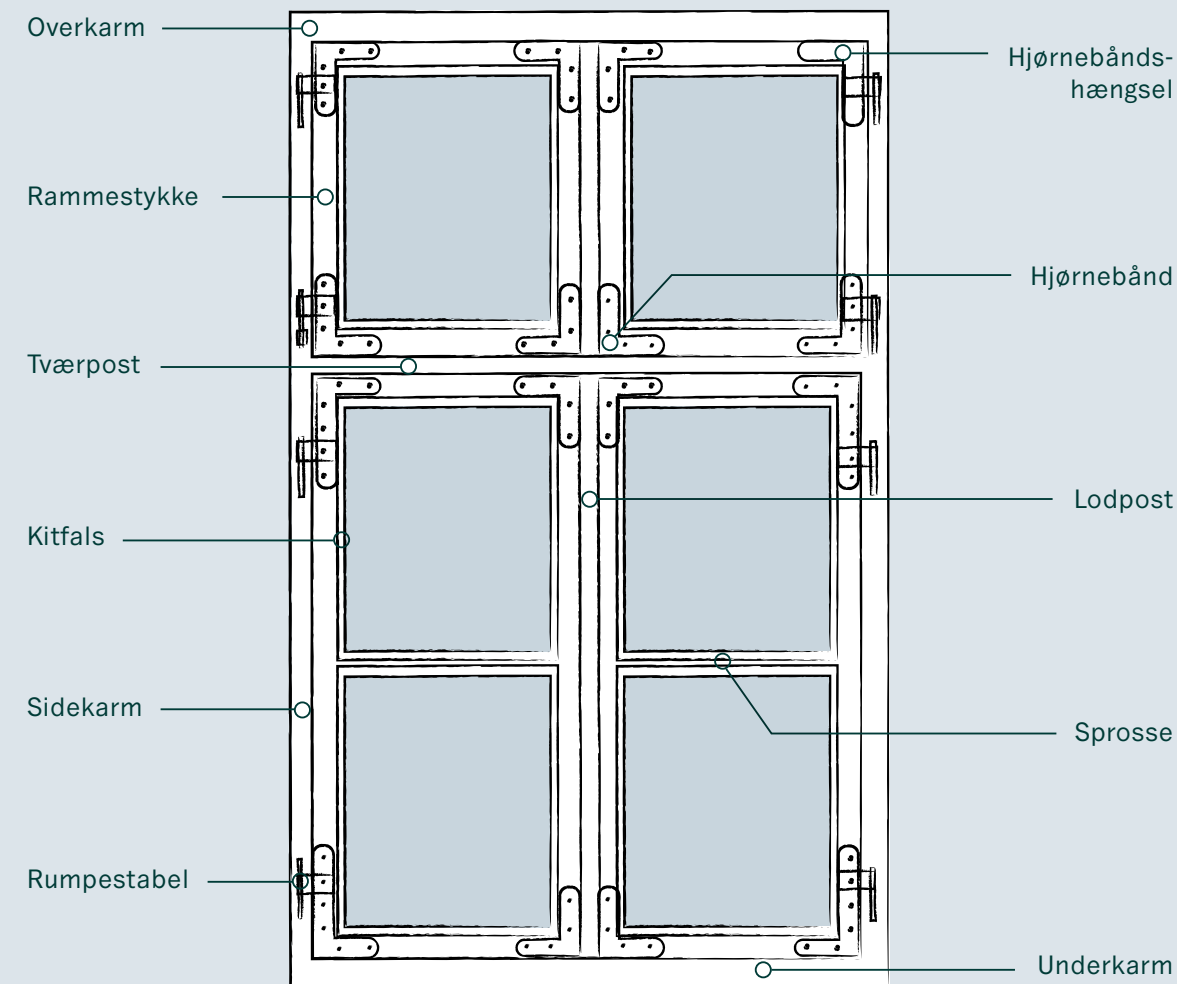
To- og tre-fags vinduer skal udføres med kitfals og enkelt lag glas i de yderste rammer.

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

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

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

Vinduets betegnelser





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

Retningslinjer

Bykernens døre og vinduer

- Dannebrogsvinduer med eller uden en smal sprosse i de nederste rammer skal udføres med kitfalsede ruder og enkelt lag glas på den udvendige side.
- Dannebrogsvinduer kan kun udskiftes med termoruder udvendigt uden en sprosse i de nederste ruder, hvis det passer til husets arkitektur.
- To- og tre-fags vinduer skal udføres med kitfals og enkelt lag glas i de yderste rammer.
- De inderste rammer i dannebrogsvinduer og to- og trefags vinduer kan udføres som koblede eller forsatsrammer med enkeltglas eller termoglas.
- Rammer og karme skal være af træ.
- Evt. drypnæse skal udføres i træ som resten af vinduet.
- Gamle jernbeslag på vinduer skal bevares.
- Gamle døre og porte bør bevares og om nødvendigt renoveres.
- Moderne glasdøre/tremmedøre mv. skæmmer gamle huse og tillades ikke.
- Vinduer og døre skal males med en dækkende blank/halvblank maling. Farve og farvetype skal godkendes af kommunen.



Bykernens butikker og skilte

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

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

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

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

Butikkernes udstillingsvinduer er væsentlige for det samlede indtryk. Butiksruder blændet af reklamer eller med skarp belysning fra butiklokalet er specielt skæmmende. Udstillingsvinduer reguleres ikke af reglerne.

Bykernens butiksfacader

Køges butiksfacader har nogle karakteristiske træk, som skal fastholdes, hvor de er intakte, og forsøges

genetableret på de steder, hvor butiksfacader er ombygget uden hensyn til det oprindelige hus.

Disse karakteristika er:

- Facaderne ligger i eet plan uden tilbagerykninger og er overvejende glatte med pudsede og malede overflader.
- Facadelængden er kort og overskrider sjældent 2 gange husets højde.
- Hushøjden i butiksstrøgene er 2½ etage i sluttet bebyggelse, dvs. sammenhængende med naboerne.
- Vandrette bånd i gesimser og vinduesflugt er det almindelige.
- Vinduer er fortrinsvis på højformat og fremtræder som huller i mure, ikke som sammenhængende bånd. Oprindeligt har den lodrette opdeling været gennemgående også i stueetagen. Dette træk bør søges genetableret, der hvor murpiller er fjernet.



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



Specielt i 1950'erne og 1960'erne gennemgik mange butikker i historiske huse i bykernen hårdhændede ombygninger. I mange tilfælde blev husets underetage erstattet med en lang glasfacade – huset mistede jordforbindelsen. Husene blev af og til slået sammen med en fælles ny tagkonstruktion.



Laugsskilt



En elegant skilteløsning kan være enkeltbogstaver direkte på ruden. Let og alligevel tydelig.

Retningslinjer

Bykernens butiksskiltning

- Butikkernes skiltning skal begrænses, og den skal tilpasses den enkelte bygning og den enkelte gades arkitektur. Det, der er smukt og kan tillades på én bygning, kan være helt forkert på en anden.
- Der må ikke være lys i skiltebogstaverne. Gaderummet er oplyst af gadelygter og lys fra vinduerne, hvilket på smukkeste vis fremhæver bygningernes arkitektur. Hvis der også er lys i skiltene, vil det sløre de fine facader og gaderummet som helhed. Lyset fra butiksvinduerne skal være afdæmpet og komme fra diskrete lyskilder.
- Skiltning må ikke helt eller delvist dække arkitektoniske led på en bygning, f.eks. gesimser, bånd, indfatninger eller lignende.
- Skilte skal udformes som enkeltbogstaver, fx malet på facaden eller på ruden. Logoer kan tillades, men kun efter selvstændig godkendelse.
- Skiltebogstaver må max. være 35 cm høje.
- Udhængsskilte kan kun tillades til offentlige eller halvoffentlige servicevirksomheder, til restauranter og ved brancher med tradition for gamle laugsskilte, f.eks. bagere, samt på bygninger hvor facadens udformning (f.eks. bindingsværk) er/eller udsmykning gør det umuligt at placere et facadeskilt.
- Skiltet må ikke få karakter af facadebeklædning.
- Der kan opsættes ét skilt pr. facade. Skiltet skal så vidt muligt placeres over indgangsdøren
- Markiser skal være i samme bredde som vindueshullerne og må ikke dække over flere vinduer, når disse er opdelt af murpiller.

Støttemuligheder og regler

Forvaltningen af bevaringsbestemmelserne i Køge bykerne sker med hjemmel i planloven og Lokalplan 3.11, Rammelokalplan for bykernen.

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

Rammelokalplanen suppleres af en vejledende pjece om udformning af facader og skilte. Denne pjece blev i 1997 erstattet af folderen "Bevaring af Køge Bykerne" og nu af denne senest reviderede udgave.

Klage over kommunens afgørelser

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

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

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

Denne folder er udarbejdet af Klima- og Planudvalget i samarbejde med Køge Handel, Connect Køge og Køge-Fonden.

Støttemuligheder

- Carlsen-Langes legatstiftelse
- Byfornyelse og boligforbedring
- Slots- og Kulturstyrelsen ved fredede bygninger
- Køge-Fonden

Har du brug for yderligere information og inspiration kan du søge oplysninger her:

- Museum Sydøstdanmark, Kulturarvsenheden
- Køge Arkiverne
- Slots- og Kulturarvstyrelsens fredningsliste
- Dansk Byggeskik, "Danske bygningsudtryk"
- Slots- og Kulturstyrelsens information om bygningsbevaring

Yderligere oplysninger kan fås ved henvendelse til:
Køge Kommune, Teknik- og Miljøforvaltningen
Torvet 1, 4600 Køge

www.koege.dk
tmf@koege.dk
Tlf. 5667 6767

