




# Arkitektur- politik 2024

Fokus på Odsherreds identitet,  
landskab og mennesker





## KOLOFON

Fotos: Fotograf Martin Schubert

Arkitekturpolitikken er vedtaget den xxx  
Forsidebilledet er af Vallekilde Højskole, foto: Torben Arendal

En stor tak til idépanelet:  
Kim Dirckninck-Holmfeld, Torben Arendal, Jonas Møller, Gitte Jantzen og Nete Sølvssøe

# Forord

Odsherred er et særligt sted, som er kendt for sit smukke landskab, lange kyststrækninger, gamle landsbyer, og harmoniske sommerhusområder. Men der er også en stolt tradition for hverdagsarkitektur i høj kvalitet, og fine arkitektoniske perler fra forskellige tider og byggestile spredt udover hele kommunen, fra Vallekilde til Havnebyen, som sammen udgør vores kulturarv. Det er vigtigt at passe på og pleje, så vi bliver ved med at have det, også om 100 år.

Arkitekturen omfatter alle steder vi lever, og den har stor betydning for os som mennesker. At være i gode gennemtænkte miljøer, påvirker vores velvære, humør, sundhed og sociale liv.

Derfor er arkitekturen en god investering, ikke kun i kroner og ører, men også i menneskers velfærd, trivsel og hverdag. Kort sagt handler god arkitektur om livskvalitet og det er derfor vi har udarbejdet denne arkitekturpolitik.

Med denne politik forpligter Byrådet sig til at sætte fokus på at øge kvaliteten af det byggede miljø. Ud fra tre hovedtemaer udpeger vi konkrete målsætninger og handlinger som skal sikre at vi passer på det vi har og det vi bygger i fremtiden.

Det er vigtigt at arkitekturpolitikken er levende, tilpasser sig virkeligheden, og at der er et fokus på at de ting vi ønsker at opnå, er realistiske. Derfor vil vi revidere handlingsplanen hvert andet år og sørge for en årlig status på handlingsplanen.

Mange handlinger er kommunale opgaver, men nogle handlinger skal ske fra borgernes, landliggerens og bygherrens side, da det er jer som bygger og lever i Odsherred.

Der har derfor også været en stor inddragende proces, hvor mange, gennem borgermøder, dialogmøder, oplæg, politisk engagement og høringer er kommet med input som sikrer at de mange forskellige ønsker har dannet grundlaget for politikken. Denne borgerinddragende indsats er forsat tilstræbt, også i processen for politikken praktisering og vedligeholdelse.

Jeg håber at denne politik kan være til gavn for alle som ønsker at være med til at sørge for at Odsherred forsat er et dejligt sted at bo, arbejde og besøge.



*Karina Vincentz*  
*Borgmester*

# Indhold

---

**Forord** 3

---

**Indhold** 4

---

**Indledning** 6

---

**Vision 2035** 7

---

**Målsætninger** 7

---

**Odsherreds  
arkitekturhistorie** 8

**1. Identitet og historie** 11

**Kulturarv** 12

- Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer

**Kulturmiljøer** 15

**Steders særlige identitet** 15

- Tilpasning til omgivelserne

**Vedligeholdelse af  
ældre bygninger** 18

- Istandsættelse frem for udskiftning
- Traditionelle materialer
- Proportioner

---

<b>2. Landskab og miljø</b>	23	<b>3. Mennesker og samtalen</b>	35
<b>Genbrug og cirkularitet i byggeriet</b>	24	<b>Den demokratiske samtale</b>	35
· Materialer		· Borgerinddragelse og -indflydelse	
· Bygningsbevaring, omdannelse og restaurering		· Samarbejde med bygherre	
<b>Samspil mellem byggeri og landskab</b>	26	<b>Sociale byer og bymiljøer</b>	37
· Tilpasning til landskabet		· Rummene mellem husene	
<b>Landskab og natur i sommerhusområder</b>	28	· Oplevelsesrige byrum	
<b>Bebyggelse i det åbne land</b>	28	· Mangfoldighed i arkitekturen	
<b>Beplantning og træer</b>	30	· Sanselighed og detaljering	
· Biodiversitet		<b>Infrastruktur</b>	40
<b>Vandhåndtering</b>	31	<b>Ændrede sociale forhold</b>	40
<b>Byfortætning</b>	32	· Voksende ældrebefolkning	
· Flere funktioner i de eksisterende bymidter		· Alternative boformer	
· At bygge højere			
· Huludfyldning		<b>4. Kilder</b>	42
		<b>5. Fotokredit og links</b>	43

---

# Indledning

Arkitekturpolitikken skal være med til at skabe en kultur i Odsherred, som sikrer et godt hverdagsliv gennem arkitektur af høj kvalitet. Odsherreds arkitekturpolitik har til formål at skabe en fælles forståelse og et fælles sprog for, hvad kvaliteterne i Odsherreds bebyggede miljø er.

Politikken skal være med til at understøtte en meningsfuld samtale mellem politikere, borgere og bygherrer, når der skal udarbejdes nye planer og bygges nye bygninger, men også hvis bygninger skal bevares og renoveres.

God arkitektur handler om meget mere end det æstetiske. Det vigtigste er, at arkitekturen forholder sig til omgivelserne, steders historie og identitet. Men det handler for eksempel også om sammenhænge mellem bygning og landskab, proportioner og materialer, tilgængelighed, beplantning, belægning, sanselighed og detaljering.

I tider med store klimamæssige udfordringer handler det også om at indtænke genbrug og transformation i byggeriet, både for klimaet men også fordi det skaber rigere bymiljøer. Det handler om at bevare de eksisterende kvaliteter og at bygge nyt, der støtter op om det gamle.

Arkitekturpolitikken er opdelt i tre emner:

1. **Identitet og historie**
2. **Landskab og miljø**
3. **Mennesker og samtalen**

Under de emner bliver bygninger eller bymiljøer fremhævet og en række parametre beskrevet, som er med til at skabe kvalitet. Under de forskellige emner bliver der sat nogle mål. I handleplanen bliver beskrevet, hvordan de mål skal opnås.

## Sådan læses politikken

Arkitekturpolitikken er opdelt i tre dokumenter:

- Arkitekturpolitikken, som du sidder med hér
- En handleplan, som udpeger handlinger som skal ske over de næste to år
- Et idékatalog som indeholder en række idéer til handlinger, som ikke forventes at kunne blive implementeret de næste to år, men som vil komme i spil, når handleplanen skal revideres om to år

## Politikken skal sætte retning

Arkitekturpolitikken skal sætte retning for udviklingen af Odsherred, og er et udtryk for politiske ønsker for hvor vi er på vej hen, i forhold til hvordan vi bygger og lever i Odsherred.

Ikke alt i politikken kan (eller skal) bestemmes af kommunen. Hvor kommunen bærer ansvar, skal vi gøre hvad vi kan – det er det vi vil vise med handleplanen.

Men store dele af politikken er vejledende for hvordan man kan støtte op om at Odsherred fortsat er en smuk kommune, både i byerne og i landskabet.

## Vision 2035

Odsherred Kommunes arkitekturpolitik har givet grundlag for en samtale om, hvordan det byggede miljø giver gode oplevelser og styrket velvære i hverdagen. Odsherred har gennem målrettet arbejde fået styrket kvaliteten af arkitekturen i hele kommunen.

Odsherreds historie fremstår klart og tydeligt i det byggede miljø, og nye byggerier er indpasset nænsomt til de eksisterende miljøer, og sikrer oplevelsesrige byrum.

Odsherred har fået flere grønne åndehuller i byerne, og der bygges og renoveres i bæredygtige materialer.

Odsherreds sommerhusområder, fremstår karakteristiske med deres store grunde og rolige skovomgivelser ved kysterne. I byudviklingen passer vi på det åbne land.

## Målsætninger

Hovedmålsætningen for denne arkitekturpolitik er at øge kvaliteten af det byggede miljø.

Øvrige målsætninger kan sammenfattes som følger:

- » At vedligeholde og bevare vores arkitektoniske kulturarv
- » At fremme samspil mellem arkitektur og omgivelser
- » At genanvende og transformere den eksisterende bygningsmasse til ny anvendelse
- » At sikre god, eksisterende natur, beplantning og stiforløb som en del af nybyggeri

Målsætningerne opnås gennem en række bevidste handlinger i handleplanen.



Grevinge Landsby

# Odsherreds arkitekturhistorie

Arkitekturen i Odsherred er knyttet til landskabet og lokale bygningstraditioner. Det er en byggeskik baseret på materialer, som var tilgængelige såsom ler, kalk, træ og strå, som ses overalt i Odsherred og skaber ensartethed og fælles identitet og stilfærdigt glider sammen med omgivelserne.

Odsherred har en rig bygningsarv, som gør Odsherred bemærkelsesværdig. Fra gammel tid var byggeskikken præget af beskedenhed – bindingsværk med indvendige sidebånd og udvendige stolper som blev kalket over og ikke gjorde væsen af sig. Senere blev Nationalromantikken og Bedre Byggeskik stilarter, som satte deres præg på bebyggelsen og ofte er baggrunden for dens arkitektoniske kvalitet, homogenitet og ærlighed.

Tidligt blev man bevidst om disse værdier. Arkitekten Andreas Bentsen fra Vallekilde Højskoles bygmesterskole blev inspireret af klassisk nordisk byggeskik og skabte Nationalromantikken i dansk arkitektur. Denne byggeskik blev videreført af blandt andre Heinrich Wenck, Martin Nyrop, Olaf Petri og Ivar Bentsen i Odsherreds nye stationsbyer efter omkring 1900.

Tankerne bag Nationalromantikken blev videreført af højskole- og andelsbevægelsens tilhængere, som skabte smukke bygninger til blandt andet brugsforeninger, andelsmejerier, friskoler og forsamlingshuse. Byggerierne vidner om, at man forstod vigtigheden af smukt byggeri, der styrkede fællesskabet og den lokale selvfølelse.

Det gjaldt bl.a Einar Andersen, en betydende lokal arkitekt, der efter sit arbejde ved byggeriet af Nykøbings store hospitals- og haveby i 1915, skabte talrige villaer, beboelsesejendomme, skoler, gårdhuse, mejeribygninger og sommervillaer i Odsherred, hvor traditionel byggeskik forenedes med nyklassicismen.

Dertil kom sommervillaer, som tidligt blev en markant del af bebyggelsen. I dag finder man her nogle af landets smukkeste og mest karakterfulde sommerhuse, både nye og ældre, skabt af gode arkitekter og håndværkere.

## Odsherreds arkitektur

Odsherreds byggeri er særligt præget af Nationalromantikken og Bedre Byggeskik, som vi skal værne om og bygge videre på.

Til højre er vist et overblik af nogle af de karakteristiske historiske bygninger, som er med til at skabe Odsherreds særlige identitet.



Vallekilde Højskoles bygningskompleks fra 1907, tegnet af Martin Nyrop. Til højre det nationalromantiske gymnastikhus, som han opførte med Andreas Bentsen i 1884.



Grundtviggsskolen i Nykøbing opført cirka 1922 i Bedre Byggeskik stil, tegnet af Einar Andersen



Jagthytte ved Rørvig fra 1918, tegnet af Poul Kofoed.



Slynget landsbygade i Højby med gamle gård- og længehuse samt nyere villaer, som er tilpasset landskabet



Stråttækt længehus fra 1800 og den gamle smedje i Nakke landsby.



Eksempel på et "ods bindingsværk" - Opført med de materialer som var tilgængelige, som strå, kalk, ler og træ



Nationalromantisk stationsbygning i Grevinge fra 1899. En stor del af Odsherredsbanernes bygninger var tegnet af DSB's overarkitekt Heinrich Wenck ligesom stationerne i hovedstaden.



Præstegård i Egebjerg fra 1776. "Ods" bindingsværk til venstre, vestsjællandsk bindingsværk til højre



Dragsholm Slot i Hørve.

# 1. Identitet og historie

Hvor vi bor, og hvor vi færdes, er med til at forme vores liv og har en indvirkning på, hvordan vi mennesker forstår os selv. Arkitekturen støtter op om vores identitet og selvforståelse. Derfor er det vigtigt, at vi altid tilstræber at skabe arkitektur med lokal forankring og diversitet - en arkitektur med identitet formet af konteksten af den sammenhæng den indgår i.

Arkitekturen viser også en geografisk identitet i et område. Fra middelalderen og frem til omkring år 1900 var byggeriet i Odsherred baseret på de materialer, der var let tilgængelige som kalk, ler, træ og strå. Det er med til at skabe ensartethed - en fælles identitet.

Byggeskikken med lokale materialer, tilpasset lokale forhold, er det, der skaber de lokale og regionale og globale forskelle i arkitekturen, og er grunden til at gamle huse i Odsherred ser anderledes ud end Tanghusene på Læsø eller haciendaer i Spanien.

Vi skal værne om den historiske fortælling i vores byggede miljø ved at sikre gamle huse mod nedrivning og udslettelse.



*Den røde gård i Vindekilde, som er fredet, er opført med de materialer som var tilgængelige som strå, kalk, ler og træ.*

Dette kapitel sætter fokus på Odsherreds kulturarv, og den måde vi kan skabe opmærksomhed på det gennem registrering af bevaringsværdier og kulturmiljøer. Vi fokuserer også på steders identitet og vigtigheden af at tilpasse arkitekturen til dens omgivelserne. Til sidst er der et afsnit om vedligeholdelse af ældre bygninger, fordi det er de bygninger, som er med til at skabe Odsherreds identitet.



*Øvelses- og forsamlingshus fra 1880 i Stenstrup, opført i nationalromantisk stil og beklædt med træspån, tegnet af Andreas Bentsen.*

## Kulturarv

En tydelig og velbevaret kulturarv bidrager til at skabe tilknytning til steder, og er med til at skabe identitet for mennesker. Det øger forståelsen for, hvordan vores byer og omgivelser har udviklet sig over tiden.

Analyser viser, at kulturarvsværdier i form af fredede og bevaringsværdige bygninger og bymiljøer er med til at gøre et område mere attraktivt. Det er samtidig med til at øge værdien af bygninger og områder<sup>1</sup>.

**Målsætning:** At skabe opmærksomhed på og stolthed over vores kulturarv

## Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer

Som nævnt i introduktionen om Odsherreds arkitekturhistorie, rummer Odsherred nogle fine bygninger og bymiljøer med høj bevaringsværdi.

Bygninger betragtes som bevaringsværdige, hvis de har nogle særlige arkitektoniske kvaliteter, og hvis bygningen historisk set har haft en vigtig funktion eller betydning for området, eller er udtryk for en særlig byggeskik, som fortæller noget om områdets arkitektoniske historie.

Desværre er langt fra alle bevaringsværdige bygninger i Odsherred Kommune registreret.

Læs mere om **bevaringsværdige huse hos Slots- og Kulturstyrelsen**.

### Fredning og bevaringsværdi

Bevaringsværdi 1 er ikke det samme som fredning. Det er kun Det Særlige Bygningssyn i Slots- og Kulturstyrelsen, som kan frede bygninger.

Fredede bygninger er omfattet af en meget mere restriktiv administrationspraksis, der administreres af Slots- og Kulturstyrelsen.



Den Tekniske Skole i Nykøbing cirka 1918.



Den Tekniske Skole i Nykøbing anno 2023, en del af Odsherreds kulturarv.

## SAVE-registrering

SAVE-registrering er en metode som kommunen kan bruge til at tildele bygninger eller byområder en bevaringsværdi. Metoden bygger på en skala fra 1 til 9 (hvor 1 er højest), som gives ud fra en vurdering af fem forskellige forhold ved en bygning:

- » Arkitektonisk værdi
- » Kulturhistorisk værdi
- » Miljømæssig værdi
- » Originalitetsværdi
- » Tilstandsværdi

Hvis en bygning tildeles en vurdering på 1-3, betragtes det som en høj bevaringsværdi. Det betyder, at den ikke må nedrives uden kommunal tilladelse.

SAVE-registreringer er, sammen med bevarende lokalplaner, de værktøjer, som kommunen kan bruge for at sikre at bygninger bliver bevaret og renoveret med respekt for den arkitektoniske historie. Derfor vil vi arbejde målrettet mod at få registreret bevaringsværdige bygninger, så vi sammen kan passe på vores historie og identitet.



Røgeriet i Havnebyen, tegnet af Arne Jacobsen, er hverken fredet eller SAVE-registeret.



Et vindue i Museum Malergården i Plejerup, som har bevaringsværdi 2.



Den gamle bymidte i Nykøbing er ikke SAVE-registeret endnu.



Hovedbygning i Annebergpraken, tegnet af Kristoffer Varming, er fredet.



Gårdrum i Museum Malergården i Plejerup.

## Når du ejer en bevaringsværdig bygning

Hvis dit hus er registreret som bevaringsværdigt, er det fordi, der er noget helt særligt ved det. Det betyder, at du som boligejer bør være bevidst om den historie, dit hus repræsenterer, og når du laver ændringer på huset skal tænke på, om det passer til huset.

Det kan fx være, om du kan istandsætte dine vinduer og indsætte forsatsvinduer i stedet for skifte til nye vinduer. Hvis du udskifter dit tag, kan du få et der ligner husets originale eller respekterer bygningens udtryk. Der er i nogle perioder mulighed for at søge tilskud til renovering af bevaringsværdige huse (se faktaboks).

Odsherred Kommune vil ikke bremse moderniseringen af huse. Fx er det vigtigt at have lys nok i sin bolig, og at huset er tæt og sundt. Vi vil blot sikre, at ændringer sker i respekt for den samlede arkitektoniske helhed og stedsidentiteten, som også er vigtigt for dine naboer og områdets samlede udtryk.



*Et bevaringsværdigt hus fra 1924 i Vallekilde, tegnet af Ivar Bentsen, som ikke er registreret som bevaringsværdigt via SAVE-metode.*



*Et bevaringsværdigt længehus fra 1800 i Nakke, optaget i en bevarende lokalplan for Nakke landsby.*

### **Vidste du?**

*Analysen viser, at enfamiliehuse med høj bevaringsværdi i gennemsnit sælges for 30 % højere kvadratmeterpriser, og ejerlejligheder sælges for 18 % højere pris.*

*Prisen på ikke-bevaringsværdige bygninger er højere jo flere bevaringsværdige bygninger, der er i lokalområdet<sup>2</sup>*

Hvis dit hus er omfattet af en bevarende lokalplan, skal man sørge for, at ændringer på huset er i overensstemmelse med lokalplanen. Det kan eksempelvis være udskiftning af vinduer eller taget.

Selvom dit hus ikke er bevaringsværdigt, er det en god idé at respektere din boligs oprindelige byggeskik, når du istandsætter og renoverer.

Tjek om dit hus er omfattet af en lokalplan på planportalen eller book en tid hos byggesagsbehandlingen på [odsherred.dk/bestiltid](https://odsherred.dk/bestiltid).

---

**Målsætning:** At identificere vores bevaringsværdige bygninger og opnormere bevarende lokalplaner

---

## Tilskud til bevaringsværdige bygninger

I 2023 har vi ikke kommunalt tilskud til bevaringsværdige huse. Statens pulje for landsbyfornyelse giver mulighed for tilskud til bevaringsværdige bygninger i byer under 4.000 indbyggere. Det vil sige hele Odsherred undtagen Nykøbing Sj.

Dette kræver dog kommunal medfinansiering, derfor skal der også sættes penge af i kommunens budgetter til dette.

## Kulturmiljøer

Kulturmiljøer er en del af vores fælles hukommelse for steder, stemninger og historien. De danner grundlaget for at videreudvikle de stedbundne kvaliteter, der gør Odsherred til et særligt sted at bo, leve og arbejde i.

Et kulturmiljø er et geografisk afgrænset område, der i sin fremtræden afspejler væsentlige træk af den samfundsmæssige udvikling. Et kulturmiljø kan godt indeholde en række fredede eller bevaringsværdige bygninger, men gør det ikke nødvendigvis. Et kulturmiljø kan godt bestå af andre elementer som gadeforløb, beplantninger mv.

I Odsherred har vi 25 udpegede kulturmiljøer, som tilsammen repræsenterer mange af de kvaliteter, som skaber Odsherreds særlige bygningsmæssige kultur, og er en del af Odsherreds arkitektoniske identitet. Se de udpegede **kulturmiljøer i vores kulturmiljøatlas på netkort.odsherred.dk**

Vi vil udvikle en praksis for omdannelse i vores bymiljøer, som tager hensyn og understøtter kulturmiljøer og de bevaringsværdige bygninger – fordi det er med til at skabe lokal forankring og identitet.

Se side 6 i handleplanen for tilhørende handling.

---

**Målsætning:** At styrke lokal identitet ved at skabe opmærksomhed på vores kulturmiljøer

---

## Steders særlige identitet

Stedsidentitet handler om den måde, vi oplever steder på og tillægger dem betydning. For at styrke stedernes særlige identiteter, skal arkitekturen understøtte funktionerne og skabe en genkendelighed i området.

For at bevare den historiske fortælling i et område, som også er med til at skabe stædernes særlige identitet, skal nybyggeri respektere de historiske miljøer og tilstræbe at indpasse sig til området. Det betyder ikke, at det skal være en kopi af den eksisterende bebyggelse, det kan også være en detalje, farve eller form, som tages med i den nye bebyggelse.



*Kulturmiljø i Vallekilde, med mange bevaringsværdige bygninger og smukke gamle træer.*



*Lodsoldermandsgaarden i Rørvig 1681 er del af den gamle landbys kulturmiljø, som markerer sig med krumme gader og stræder og mange gamle bygninger, hvoraf nogle er flere hundrede år gamle.*



*Annebergpark kulturmiljø, i bedre byggeskik stil. Bygninger indenfor området er bevaringsværdige eller fredede.*

I bund og grund handler det om at bygge videre på de stedbundne potentialer, der allerede findes i et område. Området kan være præget af fx naturen, en landsby eller stationsbystruktur eller historiske bevaringsværdige bygninger.

---

**Målsætning:** Nybyggeri skal forholde sig til steders særlige identitet og respektere historiske miljøer

---



*Det nyere hus i Nykøbings gamle bymidte (i baggrunden) er tilpasset områdets særlige identitet.*



*Bådværft på Odden havn, som har en særlig identitet med sine små fiskehytter og træværkstedet.*



*Martin Nyrops øvelseshus i Vallekilde fra 1884. Huset er forsynet med dekorationer og ornamentik - muligvis hentet fra vikingerne, for at slå på forbindelsen til den oldnordiske fortid.*



*Dette hus er tilpasset omgivelserne i Vallekilde ved at bruge de samme materialer og farver, som forskellige bygninger i området, blandt andet øvelseshuset på billedet til venstre. Arkitekt Arcgency, opført i 2020.*

## Tilpasning til omgivelserne

God arkitektur er altid tilpasset omgivelserne. Steder kan være præget af en bestemt udformning, eller farvesætning. Bebyggelsen kan være placeret langs vejen eller være trukket tilbage. Husene kan have en særlig placering i landskabet eller være præget af den omkringliggende natur.

Tilpasningen kan ske gennem skala, proportioner eller farvesætning til de omkringliggende huse, eller være præget af bestemte taghældninger eller vinduer. I de fleste tilfælde er det en kombination af flere greb, som skaber en god tilpasning til byområdet eller landskab.

Nogle få gange kan en tilpasning til et område også bestå i en klar fravigelse af det, som kan bruges til at fremhæve den historiefortælling, der er i området og lade det nye spille op mod det gamle.

I Odsherred vil vi tilstræbe at skabe arkitektur, som er bygget til den bestemte kontekst. Det gør vi for eksempel ved at lave en stedsanalyse i starten af et projekt, som beskriver, hvad der er særligt ved lige netop dette sted - og derefter udvikler et projekt, som forholder sig til dette og understøtter historien og identiteten i et område.

### Hvilke regler gælder for dig?

I kulturmiljøer kan man sikre at nybyggeri er i overensstemmelse med den eksisterende bebyggelse, gennem byggelovens §6d.

I lokalplanlagte områder, skal du, uanset om dit projekt kræver byggetilladelse, overholde kravene som er stillet i lokalplanen.

Er du i tvivl om hvad der gælder for din ejendom, kan du altid booke en tid til et telefonopkald på [odsherred.dk/bestiltid](https://odsherred.dk/bestiltid)



*Den nyere bygning tegnet af Tranberg arkitekter er tilpasset Ribes gamle bymidte gennem blandt andet proportioner, materialer og farver.*



*Odsherred Teater fra 2021 er i klar kontrast til den historiske bygning på Algade. Arkitekter Christensen & Co, Primus Arkitekter og STED.*



*Biblioteket i Nykøbing fra 1989 er i klar kontrast til den historiske bygning ved siden af. Tegnet af arkitektfirmaet Dissing og Weitling.*

**Målsætning:** At lægge vægt på en helhedsvirkning med omgivende gademiljøer og landsbymiljøer og respektere steders særlige identitet

## Vedligeholdelse af ældre bygninger

Ældre bygninger er skabt til at kunne repareres og vedligeholdes. Vi definerer som udgangspunkt ældre bygninger som værende opført før 1960. Det er ca. omkring den tid, hvor vi begyndte at bruge andre typer af materialer og andre byggeteknikker. Når du renoverer og vedligeholder en ældre bygning, er det vigtigt at bevare den æstetiske oplevelse af bygningen. Ikke kun for oplevelsen af selve bygningen men for oplevelsen af området som helhed. De næste afsnit vil inspirere og vejlede til, hvordan man kan vedligeholde og ombygge ældre boliger i respekt for kulturarven.

Det kan også have økonomiske konsekvenser – man vil nemmere kunne sælge huset, når det er vedligeholdt i respekt for den oprindelige byggeskik, og brug af uhensigtsmæssige materialer kan desuden resultere i endnu større omkostninger pga. fx vand- eller revningskader<sup>3</sup>.



*I det her hus i Vallekilde er der brugt forsatsrammer med termoglas. Det har sparet ejeren en hel del på varme-regningen, og det lever nu op til moderne energikrav.*

## Istandsættelse frem for udskiftning

Odsherred Kommune vil gerne understøtte en kultur, hvor vi renoverer og vedligeholder fremfor at udskifte og bygge nyt. Et godt eksempel er vinduer og døre, som kan holde i 200-300 år, hvis de vedligeholdes med omhu. De passer bedre til bygningen, og vil med en god istandsættelse holde mange flere år end et nyt vindue – og dermed spare dig penge i længden. Ofte vil du med en forsatsrude også opnå en fin isolering af huset, så du kan holde varmen indenfor om vinteren<sup>4</sup>.

Center for Bygningsbevaring har skrevet en god **vejledning til istandsættelse og sikring af bevaringsværdier**.

---

**Målsætning:** At fremme renovering og restaurering af den gamle bygningsmasse

---



*Det øverste vindue er skiftet til et nyere vindue, mens det nederste er beholdt, på den gamle skole i Egebjerg. Med et forsatsvindue kan man leve op til nye energikrav og trævinduer kan holde i længere tid end fx et alu-vindue.*

## Traditionelle materialer

Når man istandsætter og renoverer en ældre bygning er det vigtigt, at man bruger de oprindelige materialer - altså de materialer som bygningen er født med, hvor det er muligt. Det er der flere årsager til. Den ene som er beskrevet på de forrige sider, forholder sig til vigtigheden i at bevare vores kulturarv. Den anden handler om bygningens sundhed.

Ældre bygninger er konstrueret, så de kan ånde. Hvis du påfører lukkede materialer som hård cementpuds eller akrylmaling, forhindrer du dette, og der kan derfor opbygges fugt i bygningen, som på sigt vil give skader<sup>5</sup>. Du kan finde vejledninger på renovering og restaurering mange steder. Vi har fundet et lille udpluk, som du kan finde på sidste side af arkitekturpolitikken.

---

**Målsætning:** At tilstræbe at istandsætte og renovere gamle bygninger med de materialer som bygningen er født med

---



Forskellige materialer som bliver brugt til at vedligeholde et hus i Vallekilde fra før 1960. De er allesammen baseret på kalk.



Annebjerggård i Nykøbing, tegnet af arkitekten Einar Andersen i 1923. Bygningen er desværre blevet malet med akrylmaling, og derfor er der sket skader på bygningen.



Den røde kirke på Sjællands Odde fra omkring 1300 fremstår stadig smukt med en kalket overflade,



Huset i den gamle bymidte i Rørvig står kalke, hvilket giver det et levende udtryk og gør at huset kan ånde.

## Proportioner

Når man renoverer eller ombygger en ældre bygning, skal man være opmærksom på de oprindelige proportioner og rytmer i byggeriet. Taget skal passe til husets størrelse og ikke gives et stort udhæng, hvis bygningen ikke er født med det. Vinduer og døre skal tilpasses bygningens facade og placeres på en måde, som skaber harmoni. Er du i tvivl, kan du søge råd hos bevaringsforeninger eller en arkitekt.

I Odsherred Kommune lægger vi vægt på, at bygningens oprindelige proportioner overholdes, når der forandres og moderniseres. Der skal gerne være en balance mellem bygningens forskellige dele, og den oprindelige arkitektoniske værdi skal bibeholdes. Det gælder også når der fx skal tilføjes trapper eller ramper til bygninger.

---

**Målsætning:** Bevaringsværdige bygninger skal istandsættes og renoveres med respekt for den oprindelige arkitektur

---



*På huset i Grevinge flugter det gamle tag med gesimsen, i stedet for at hænge over gesimsen. Huset fremstår harmonisk.*

**Har du idéer til at forbedre indsatserne?**

Skriv til [arkitektur@odsherred.dk](mailto:arkitektur@odsherred.dk)



*Det nyere hus til venstre er i proportioner og nænsomt tilpasset det ældre, stråttækte hus til højre. Huset står i Høve og er tegnet af Leif Jørgensen.*



*Passage ved Lokalkompagniet i Nykøbing Sj.*



*Et sommerhus på 29m<sup>2</sup> på Sjællands Odde.*

## 2. Landskab og miljø

Odsherreds bebyggelse er i høj grad knyttet til landskabet og kysten. Odsherreds landskab er særligt, fordi det rummer stort set alle de danske landskabstyper – de tre markante morænebakker, de maritime forland ved Sejrøbugten og de flade, inddæmmede fjorde. Dette er selvfølgelig en af årsagerne til, at Odsherred er Danmarks første UNESCO-Geopark. Landskabet er en hovednøgle i forhold til både klimatilpasning, biodiversitet og ikke mindst mental trivsel, fysisk bevægelse og sundhed.

I dette kapitel sætter vi fokus på Odsherreds landskab og miljø. Først og fremmest har vi fokus på genbrug og cirkularitet i byggeriet. Vi sætter fokus på, hvordan vi skaber arkitektur, som spiller sammen med landskabet, og hvordan vi skal sikre bebyggelse af god arkitektonisk kvalitet i det åbne land og i sommerhusområderne.



*Udsigten over Sejrøbugten fra Veddingevej.*



*Ordrup strand mod Ordrup Næs.*

## Genbrug og cirkularitet i byggeriet

Byggematerialer udgør den største andel af det europæiske materialeforbrug ifølge Det Europæiske Miljøagentur. Vores byggeri bruger ikke alene mange materialer, men udleder også store mængder CO<sub>2</sub> som følge af ressourceudvinding, raffinering, produktion, anvendelse og bortskaffelse af vores byggerier.

Hvis vi skal den store udledning til livs, skal vi ikke alene bygge mindre og genbruge mere, men også se på, hvordan vi bygger – og det stiller nye krav til arkitekturen.

Hvor vi tidligere har været vant til at tegne en bygning og så skaffe de krævede materialer, bør man i højere grad gå over til at tegne bygningen ud fra de tilgængelige bæredygtige materialer – eksempelvis genbrugsmaterialer fra nedrevne bygninger eller transformation af bygninger til nye formål

### Materialer

Udtrykket og oplevelsen af arkitekturen er påvirket af materialevalget i byggeriet – men også klimaet påvirkes. Man skal derfor overveje, om valget af et materiale med høj CO<sub>2</sub>-belastning eller meget uønsket kemi giver en tilsvarende lang holdbarhed i forhold til mere klimavenlige løsninger.

Eksempelvis kan et trævindue ofte holde længere end et aluminiumsvindue (som kun kan holde op til 40 år) og udleder samtidig færre drivhusgasser i produktionen<sup>7</sup>.

Mange materialer patineres smukt. Disse kan med fordel bruges igen og vil så endda bidrage med historiefortælling og sjæl til en renoveret eller ny bygning. Et eksempel er mursten: De kan bruges igen og igen som mursten, hvis der ikke bruges en hård cementmørtel.

---

**Målsætning:** At fremme brug af materialer, der patinerer smukt og kan genbruges og genanvendes

---



Stålhøjvej i Asnæs bygget omkring 1900, foto ca. 1953.



På Stålhøjvej i Asnæs har bygherren besluttet at beholde den gamle gård fra 1900-1923 og lave den om til 17 moderne lejligheder. Det betyder, at vi både sparer på jordens ressourcer, men også at områdets kulturhistorie bliver bevaret.

### Formålet med byggeloven (§1) er bl.a. at fremme

- foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt ressourceforbrug i bebyggelser
- foranstaltninger, som kan modvirke unødvendigt råstofforbrug i bebyggelser

## Bygningsbevaring, omdannelse og restaurering

Som følge af den generelle urbanisering hvor vi rykker fra land til by og en samtidig udvikling mod større landbrug, bliver der flere og flere funktionstømte landbrugsbygninger.

På landsplan er der 60 mio. m<sup>2</sup> funktionstømte landbrugsbygninger, hvoraf ca. 30 mio. m<sup>2</sup> vurderes at have et genanvendelsespotentiale<sup>8</sup>. Det giver os mulighed for at se på, hvordan vi kan sikre en god anvendelse af de efterladte bygninger.

For at skåne klimaet og værne om kulturhistorien, bør vi være varsomme med nedrivninger, og først og fremmest se på, hvordan vi kan genanvendende bygningerne, som ofte rummer store arkitektoniske og kulturelle kvaliteter.

Først derefter skal vi se på, hvordan bygningens materialer kan benyttes til at føre sjælen videre i nybyggeri.



*De gamle mursten bliver brugt til at bygge et nyt byggeri på samme sted i Veddinge.*



*En cirkulær bygning, bygget med materialer fra en nedrivning på samme sted. Bygherre Gladsaxe Kommune.*



*I den gamle skole og bibliotek i Vig, tegnet af Ivar Bentsen og Marius Pedersen, opført i 1905 er der nu opført boliger.*

### Inspiration

Se mere om cirkulært byggeri i **Affaldsplan 2023**.



**Målsætninger:** At fremme renovering og restaurering af den gamle bygningsmasse gennem vidensdeling og dialog

## Samspil mellem byggeri og landskab

Bygningernes funktion og æstetik skal gerne tage udgangspunkt i det konkrete miljø og landskab, man ønsker at placere dem i. Særligt langs kysterne og i det åbne land er det vigtigt at forholde sig til landskabet. Samtidig skal man forholde sig til, om der er særlige landskabstræk, man ønsker at passe på, bevare eller fremhæve.

Fx kan man have en skråning på sin ejendom, hvor det kan give mening at lade husets form følge skråningen, eller lade bygningen putte sig for foden af bakken.

Hvis der er særlige udsigter i området, kan man arbejde på at styrke dem. Man bør også tænke på lys- og vindforhold og fx indbliksgener ift. naboer.

---

**Målsætning:** Odsherreds bebyggelse skal tage udgangspunkt i landskabet og tilpasses landskabets særlige kvaliteter

---

### Tilpasning til landskabet

Når man skal bygge noget nyt i landskabet, skal man forsøge at underordne sig landskabets naturlige form, for at skabe en kontakt mellem stedet og byggeriet.

Når vi bygger nyt, skal vi derfor se på, hvad der karakteriserer terrænet og hvordan projektet forholder sig til det.

Hvis du placerer et hus på tværs af et terræns naturlige højdekurver, vil huset hurtigt blive et fremmedelement. Hvis du derimod lader huset flugte med terrænets naturlige kurver, vil det oprindelige landskab være lettere at aflæse, og huset vil se mere naturligt ud.



*Skamlebæk radiostation nær Fårevejle opført i 1929, gemmer sig i landskabet.*



*Sommerhus i Rørvig, tegnet af Lotte Elkiær.*

### Huset kan tilpasses landskabet ved fx at:

- Placere huset på langs af højdekurverne
- Placere huset hvor terrænforskellen er mindst
- Bygge huset i forskudte plan, delvist fritlagt kælder eller med høj sokkel

**Har du idéer til at forbedre indsatserne?**

Skriv til [arkitektur@odsherred.dk](mailto:arkitektur@odsherred.dk)



*Landbrugsbygning gemt i det åbne land.*



*Landbrugsbygning placeret på tværs af vejen, så den fylder mindre i landskabet.*



*Hus i landskabet på Sydsjælland, tegnet af Mette Lange.*

## Byggeri i landzone

Nye beboelsesbygninger i landzone kræver for det meste en landzonetilladelse. Men andet byggeri i landzone kan også kræve landzonetilladelser eller andre tilladelser.

Er du i tvivl om hvilke tilladelser du skal have til dit byggeprojekt, kan du altid booke en tid til en telefonsamtale via tidsbestillingen, på [odsherred.dk/bestiltid](https://odsherred.dk/bestiltid)

## Landskab og natur i sommerhusområder

Sommerhusområdernes karakter afgøres af tilstedeværelsen af træer, men anden hjemmehørende bevoksning er mindst lige så afgørende for det udtryk et område har.

Sommerhusområderne i Odsherred er primært lagt på den "dårlige" jord – altså der, hvor landbrugsdyrkning havde dårligst vilkår. Faktisk er de områder, nogle af vores allervigtigste naturtyper i forhold til at sikre biodiversiteten herunder heder, overdrev og strandenge. Disse naturtyper kan godt overleve nødtørftigt i sommerhusområdet, såfremt haverne bliver holdt naturnært.

Det påvirker derfor naturen og den samlede arkitektoniske fremtoning af et område positivt, hvis vi kan bevare den naturlige hjemmehørende bevoksning. Ligesom bebyggelse bør indpasses landskabets konturer, bør det også tilpasses den naturligt forekommende naturtype.

Naturtypen afgøres af jordens beskaffenhed og næringsindhold. Den næringsfattige jordbund i kommunes vestlige og nordlige egne har nogle helt andre arter tilknyttet end de mere næringsrige østlige jorder. Derfor skal man være påpasselig med eksempelvis at tilføre muldjord på naturligt næringsfattige grunde. At bibeholde den naturligt forekommende vegetation kræver typisk også mindre pasning af haven end den trimmede græsplæne og Rhododendronbedet.

Det er også af stor betydning for sommerhusområdernes karakter, at vi holder områderne åbne, så dyr kan færdes frit og det fremherskende naturudtryk ikke ændres til forstadshaver.

### Inspiration

Se **Odsherreds lille vilde** for at få inspiration.



På overstående eksempler har den naturlige næringsfattige jordbund og de dertilhørende arter få lov til at blive. Det øverste hus ved Rørvig er fra 1918, tegnet af Peter Ulstrup Hansen. Det nederste hus ved Ellinge Lyng fra 2017, tegnet af Mette Lange.

**Målsætning:** At inspirere sommerhusejere til at beholde og pleje det høje naturindhold, og at tilvælge de grønne løsninger

## Bebyggelse i det åbne land

Der skal være plads til landbrugsbygninger i det åbne land – og til de boliger som følger med. De nye landbrugsbygninger man ønsker at opføre, må selvfølgelig gerne have et nutidigt udtryk, der afspejler moderne byggeteknikker og æstetik, men skal tilpasses den lokale byggeskik, så bygningen indpasser sig i områdets fortælling.

I Odsherred har vi mange avls- og driftbygninger fra før 1900. Disse bygninger er som regel opført som firlængede gårde i hvidkalket mur med en overdel af rødmalet træ. De har typisk et saddeltag med en 45-50 graders hældning og er maksimalt otte meter høje.

Det giver derfor mening ved nyopførelse af landbrugsbygninger, at arbejde med den samme farvesætning, bygningsstruktur eller proportioner.

### Målsætninger:

At udføre ny bebyggelse i det åbne land i respekt for traditionel lokal byggeskik

At lægge særlig vægt på at indpasse bygnings-, produktions-, og energianlæg i landskabet

### Planloven om landzone

Ifølge Planlovens §35 stk. 10 kan kommunen give tilladelse til at etablere flere boligenheder i bygninger i landzone, hvis bygningen er egnet hertil.

Du er altid velkommen til at spørge vores byggesagsafdeling om reglerne ved ombygning i landzone.

Du kan bestille tid til et telefonopkald på [odsherred.dk/bestiltid](https://odsherred.dk/bestiltid)



Firelænget gård på Sjællands Odde opført i 1874. Luftfoto fra 1948.



Eksempel på hvidkalket mur med rødmalet træ. Landbrugsbygning i Vallekilde fra 1850.



Hus på Sjællands Odde fra 2011, har i den hvide farvesætning og strukturen som trelænget gård, refereret til Odsherreds kulturhistorie, men er samtidig et helt moderne hus.

### Vidste du?

Ifølge planloven må bygninger, der ikke længere er nødvendige for driften af en landbrugsejendom uden tilladelse tages i brug til håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig

## Beplantning og træer

Beplantning er vigtigt for både mennesker, dyr og planetens velvære. Mange studier viser en sammenhæng mellem adgang til haver, grønne arealer og natur, og vores mentale sundhed og velvære. Desuden binder træer CO<sub>2</sub>, opsamler regnvand og giver skygge og læ. Træer er smukke og kan være et flot element både i landskabet og i byerne. Odsherred har fået flere grønne åndehuller i byerne, som i rigt omfang benyttes af borgerne, men vi vil gerne have endnu mere fokus på det.

Træer og anden beplantning er også medvirkende til at indpasse byggerier i omgivelserne, og velplacerede træer, buske og andre (hjemmehørende) planter er med til at lade bygninger glide naturligt ind i landskabet.

Når vi bygger, påvirker vi området grønne arealer eksempelvis ved anlæg af haver, terrasser og de parkerings- og opholdsarealer, som følger med byggeriet. Ved en nænsom tilgang under anlægsfasen, kan man bevare mest muligt af den eksisterende natur, og sørge for at dyre- og planteliv hurtigst muligt kan genindvandre, eksempelvis ved ikke at tilføre jord udefra. Både ved nybyg og vedligeholdelse af bestående boligområder, kan vi sørge for at tænke på træer og beplantning, og hvordan de kan understøtte byggeriets møde med omgivelserne – både i by og på land.

Mange steder i Odsherred har vi alléer som skaber en markering af vejforløb eller indkørsel til en gård. Desuden har vi læhegn og skovbryn

### **Vidste du?**

*Planlovens §15 stk. 10 giver mulighed for at stille krav til beplantning.*

*I en lokalplan kan der optages bestemmelser om udformning, anvendelse, og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde*



*Lindeallé og Annebergparken i Nykøbing med karakteristisk beplantning.*

i det åbne land, som både skaber markeringer af markernes afslutninger, og skaber gode levesteder og overgange for dyrelivet. Det skal vi passe på og underbygge i fremtiden.

### **Målsætning:**

Sørge for at beplantning bliver en naturlig del af lokalplanlægning (jf. Planloven §15 stk.2 10)

Sikre at beplantning med høj natur- eller landskabsarkitektonisk værdi bevares når vi bygger.

## Biodiversitet

Odsherred Kommune kom i finalen i "Danmarks Vildeste Kommune" med projektet "1000 vilde sommerhusgrunde".

Med op mod 20 % af Odsherreds areal som sommerhusområde, er der her et kolossalt potentiale til endnu mere vild natur, og flere levesteder for dyr og planter. Her er træer blot en af mange ting, som skaber levesteder for tusindvis af arter.

Men det er ikke kun sommerhusejerne, der kan gøre noget godt for naturen. Det kan villaejeren og landmændene også. Når vi bygger nyt og renoverer, kan vi med fordel tænke biodiversiteten ind i projektet fra starten.

Dette gøres mest effektivt ved at overveje hvilken natur der er på grunden eller i nærområdet i forvejen, og bevare mest muligt af det eksisterende naturgrundlag, da det kan tage mange årtier at genopbygge en god overdrevs- eller lynggrund. Tilførsel af gødning og muldjord, som ofte bruges til at planere grunden ved anlæg, kan umuliggøre genopretning af de oprindelige naturtyper.

En anden måde at gøre mere plads til naturen på, er at overveje hvor meget fast belægning man egentlig har brug for i sin indkørsel og på terrassen – da dette ofte vil blive en reel ødemark for dyr og planter. Ofte bliver de også holdt alge- og ukrudtsfri med forskellige bekæmpelsesmidler.

“Ukrudt” er en samlebetegnelse for vilde planter, der er levested og fødekilde for insekter og fugle, så disse midler bør undgås.

## Vandhåndtering

Odsherred har en af de længste kyststrækninger i Danmark, og vandet trænger sig på. Samtidig er flere områder lavtliggende, og der er udfordringer med stigende grundvand og tilstrækkeligt afløb.

Derfor vil vi gerne have øget fokus på, hvordan vi kan tilpasse nye projekter, så de forholder sig til den stigende mængde regnvand og risiko for oversvømmelse på en måde som samtidig udnytter det arkitektoniske potentiale, klimatilpasningen kommer med. Der skal tages udgangspunkt i landskabets terræn og kysttype, før man bygger nyt, så fremtidige skader på bebyggelse undgås.

Derfor skal vi indtænke og integrere vandhåndteringen i starten af et byggeprojekt, så det bliver en integreret del af arkitekturen, og ikke fremstår som et fremmedelement bagefter.

En af de ting man kan gøre, er at begrænse den mængde fast belægning, man etablerer på grunden. En tæt belægningsgrad omkring en bygning, hindrer nedsivning og medfører derfor mere regnvand i kloaker mv.



*Biodiversitet på en sommerhusgrund.*



*I rådhusets gårdrum klippes kun kanterne af pladsen, hvorefter planterne og blomsterne er kommet op.*



*Rådhuset i Højby har permeable belægning på parkeringspladsen, som gør det nemmere for vandet at sive ned og samtidig gør området mere grønt.*

Hvis man både begrænser mængden af fast belægning og benytter en vandgennemtrængelig belægning, vil det gøre det muligt at aflede en langt større del af regnvandet på egen grund.

Derudover kan åbne nedsivnings- og forsinkelses-anlæg, både på egen grund og på fællesarealer og i byrum, give bedre grønne oplevelser og levesteder for dyr og planter.

---

**Målsætning:** At mindske den mængde af belægninger i vores byggeprojekter og gøre en indsats for at formidle om muligheder for vandhåndtering

---

## Byfortætning

Det åbne land og landskaberne omkring vores byer er en begrænset ressource – og samtidig et af de allervigtigste aktiver for Odsherred. Derfor er vi nødt til at se på, hvordan vi begrænser brugen af det åbne land mest muligt for at tage hensyn til både natur, landskab og landbrugserhvervet.

Fortætning handler om at gøre den eksisterende by mere bæredygtig og samtidig skabe grundlaget for et stærkere byliv. Ved byfortætning giver det mening at fokusere på stationsbyerne, som pga. adgang til god offentlig transport både er med til at skabe mere byliv, og understøtte den grønne omstilling, da det bliver lettere at tage det bæredygtige valg, når vi skal transportere os.

### Flere funktioner i de eksisterende bymidter

Ved at koncentrere funktioner og aktiviteter sparer vi på forskellige ressourcer - både i byggebranchen, i transporten og på vores tid.

Fortætningen også med til at understøtte byernes detailhandel og kulturliv. Endelig er fortætningen og flere funktioner i byerne, med til at skabe liv i byen over en længere periode, da folk både bor, arbejder og holder fri i den tætte by.



*Belægning med brede fuger som gør, at regnvandet har lettere ved at sive ned i jorden, i stedet for at blive ledt ned i kloakken.*

### Se, hvordan du kommer af med regnvandet

Du kan se, hvordan du kommer af med regnvandet i **spildevandsplanen** som du finder på kommunens hjemmeside, under Politikker, planer og udvikling.

### At bygge højere

Fortætning kan også ske ved at bygge højere. Det er dog vigtigt, at ønsket om at bygge højt, altid afvejes i forhold til det historiske bymiljø, skalaen, de grønne byrum og friarealer, samt bevaringsværdige bygninger. En nem vej til at bo tættere i byerne, kan også være at udnytte tagetager i eksisterende byggerier eller lave små add-ons i form af ny tagkonstruktion.

**Har du idéer til at forbedre indsatserne?**

Skriv til [arkitektur@odsherred.dk](mailto:arkitektur@odsherred.dk)

## Huludfyldning

Fortætning i byerne kan ske nænsomt ved huludfyldning i gadestræk. Der er mulighed for at foretage udfyldninger i byernes og bydelenes husrækker ved at opføre bebyggelse de steder, hvor der er huller. Det kan eksempelvis være mellem to etageejendomme langs en vej. Udfyldningen skal som hovedregel ske i form af en bebyggelse, der er tilpasset den omkringliggende bebyggelse og respekterer stedets identitet.

---

**Målsætning:** At tage stilling til byfortætning i forbindelse med planstrategi, kommuneplaner og lokalplaner

---

### **Vidste du?**

*Tage og belægninger udgør en stor del af vores byoverflader og derfor kan hvide materialer sænke temperaturen på jorden. Det kaldes*

*”Albedoeffekten”*

*Albedo er et udtryk for overfladers evne til at reflektere sollys.*

*Lysfarvede overflader returnerer en stor del af solstrålerne tilbage til atmosfæren (høj albedo).*

*Mørke overflader absorberer solens stråler (lav albedo).*



*3,5 etagers byvilla tæt på stationen i Nykøbing, tegnet i 1916 af Einar Andersen. Husene ved siden af er revet ned, for at gøre plads til parkeringspladser og et supermarked i ét plan.*



Gågaden Algade i Nykøbing Sj.

### 3. Mennesker og samtalen

I dette kapitel er fokus på, hvordan den demokratiske samskabelse er nødvendig for at skabe god arkitektur. Odsherreds arkitektur skal tage udgangspunkt i de mennesker, der bor her og være tilpasset til, hvordan vi bruger vores bygninger og bymiljøer. Arkitektur bidrager til menneskers velvære, sundhed, trivsel og kan styrke fællesskaberne til at forebygge ensomhed. Det er af væsentlig betydning, at der er sammenspil mellem de fysiske rammer og de aktiviteter, der skal foregå i vores bymiljøer.

Som også nævnt i de forrige kapitler opstår god arkitektur i velovervejede samspil mellem byggeriet og omgivelserne. Det er derfor altafgørende, at de mennesker som skal bruge bygninger eller bymiljøer, er involveret i processen med at skabe og omdanne vores byer og bymiljøer.

#### Den demokratiske samtale

Det er en demokratisk opgave at beslutte, hvordan Odsherreds fremtid skal se ud. Derfor er det vigtigt, at der er en god dialog mellem borgere, virksomheder, bygherrer, bevaringsforeninger og alle andre som bor, lever, arbejder eller besøger Odsherred.

Det kræver dog, at vi også er bevidste om arkitekturens værdi og betydning for os, samtidig med at vi skal opbygge et fælles sprog for de byggede miljøer, vi værdsætter.

Det vil Odsherred Kommune arbejde med igennem forskellige indsatser. Det starter selvfølgelig her med arkitekturpolitikken. Derudover vil Odsherred Kommune forbedre formidlingen af arkitekturens betydning, når der arbejdes med udviklingsprojekter, kommuneplan og lokalplaner – og skabe en forståelse for, hvor vigtigt det er at deltage i den offentlige proces. Indsatserne er beskrevet yderligere i handleplanen til arkitekturpolitikken.



Torvehallen på hovedgaden i Vig er skabt af borgerne selv.



I områdefornyelsesprojektet i Asnæs spiller borgerinddragelse en stor rolle.



Inspirationsmøde og workshop for arkitekturpolitik i 2023 på Sjællands Odde, præsentation af Jan Gehl.

## Borgerinddragelse og -indflydelse

Ved at inddrage borgerne og give rum til indflydelse på udviklingen af vores byer og landskaber, skabes der langt bedre forudsætninger for at skabe gode, langsigtede løsninger. Ved at forbedre inddragelsen af flere forskellige interessenter tidligt i processerne, bl.a. når kommuneplan og lokalplaner beslutter hvordan vores kommune skal udvikle sig, bliver udviklingen langt bedre. Samtidig vil Odsherred Kommune fremme den generelle samtale om arkitekturen i Odsherred og gøre en indsats for at invitere borgere og virksomheder til at tage del i arkitekturen og byudviklingen. På den måde forbedres grundlaget for nye byggeprojekter.

Det skal også være nemmere for borgere at finde forskellige oplysninger om arkitektur og tage del i den offentlige samskabelse af vores byggede miljø.

Vi vil fremme dialog og samskabelse om arkitektur samt gøre en indsats for at invitere borgere og virksomheder til at tage del i arkitekturen og byudviklingen.

Det skal også være nemmere for borgere at finde forskellige oplysninger og tage del i den offentlige skabelse af vores byggede miljø.

### Dialog med museer og foreninger

Ud over den brede borgerinddragelse, arbejder Odsherred Kommune også målrettet for et godt samarbejde med foreninger, museer og grundejerforeninger, som kan være kilde til værdifuld information om betydningsfulde bygninger og bymiljøer.

---

#### Målsætninger:

At styrke god formidling om arkitektonisk udviklingen og skabe tydelige inddragelsesprocesser

At fremme information og oplysning om arkitektur - stimulering af arkitekturinteresse samt debat og viden om arkitektur i skolen, i kommunen, i byggebranche osv.

---

### Vidste du?

*Du kan give din mening om lokalplaner til kende i høringsperioden. Hvis du er direkte nabo, får du besked i din digitale postkasse, og ellers kan du holde øje på kommunens hjemmeside, under 'Høringer og afgørelser'.*

*Dit hørings svar bliver altid forelagt politisk, og giver dig dermed mulighed for at have indflydelse på, hvad politikerne beslutter.*



*Kick-off mødet til arkitekturpolitik i 2022 i Vallekilde, præsentation af Claus Bech-Danielsen.*

## Samarbejde med bygherre

Det der bygges nu, skal gerne kunne stå i mange år og overleve os. Det stiller høje krav til arkitekturen og til bygherren. Der skal derfor tænkes på de mange forskellige elementer af et projekt som tilsammen skaber kvalitet.

Kommunen vil fremme den tidlige proces med bygherren og samtalen om den arkitektoniske kvalitet. Det gøres blandt andet ved at tage et dialogværktøj i brug (Arkitektonisk Kvalitets Tjekliste), som gennemgår nogle vigtige parametre i forhold til den arkitektoniske kvalitet, som bygherre skal tage stilling til i udviklingen af lokalplanpligtige projekter.

De parametre afspejler i høj grad denne politiks fokus og tæller blandt andet rummene mellem huse, stier, skala, materialer, cirkularitet, sanselighed

og detaljering, forhold til landskabet, anvendelse og beplantning. Formålet er at styrke dialogen og inspirere til at finde frem til de bedste løsninger for byggeriet. Ved at tage stilling til disse ting tidligt i processen, skabes det bedst mulige udgangspunkt for at udvikle Odsherred med en høj arkitektonisk kvalitet.

**Målsætning:** At fremme en god dialog med bygherre om arkitektonisk kvalitet så tidligt som muligt i planprocessen



Mennesker tiltrækker mennesker, på Algade i Nykøbing.



På Rørvig havn er der forskellige aktiviteter og funktioner som tiltrækker mange forskellige mennesker.

## Sociale byer og bymiljøer

Byen skal være tryk, let at være i og komme rundt i for alle. Der skal være flere lokale mødesteder og knudepunkter, som kan være grobund for forskellige fællesskaber og skabe mulighed for møder på tværs af alder, etnicitet og sociale baggrunde.

### Rummene mellem husene

Rummene mellem husene spiller en stor rolle for hvordan vi mennesker lever vores liv og indgår i spontane fællesskaber. Gennem arkitekturen kan muligheden for møder mellem mennesker derfor understøttes.

Man kan understøtte de sociale rum mellem husene på mange forskellige måder. Man kan eksempelvis lave bløde overgange mellem private og offentlige rum ved at gøre brug af terrasser, haver og altaner.

Man kan også kigge på opholdsmulighederne i det offentlige rum, så borde og bænke og indbydende offentlige opholdsrum inviterer til at bruge dem og gøre ophold, så livet sker på gaden og ikke gemmer sig.

### Oplevelsesrige byrum

Odsherred skal rumme inviterende og varierede byrum, hvor alle har adgang, og hvor man kan møde forskellige mennesker. For at få dette, skal der være oplevelsesrige byrum med aktiviteter, mangfoldighed og blandede funktioner, der kan facilitere det levede liv.

### Dispensationer fra lokalplaner

Nogle gange kan der være en god grund til at dispensere fra reglerne i en lokalplan, så længe det ikke strider mod planens principper. Når der gives en dispensation, skal naboer i området, og lokale foreninger der har bedt om det, orienteres. De fleste vil få besked via digital post.



*Mange muligheder for at sætte sig på en bænk på Odden havn, gør det muligt for forskellige mennesker at samles.*



*Det gamle bymidte i Nykøbing har ikke mange opholdsmuligheder.*

Det er vigtigt at give folk noget 'at komme efter', da mennesker tiltrækker mennesker. Udgangspunktet for at skabe et levende byrum er derfor at give det funktioner, som tiltrækker.

At skabe oplevelsesrige byrum kan opnås ved at skabe en koncentration af funktioner i bymidten ved at skabe plads til torvedage og studepladser og ved at sørge for, at der er udadvendte funktioner, som caféer og butikker i stueetagerne, som er med til at skabe oplevelser og forskellige former for aktiviteter. Vi skal undgå store lukkede facader.

---

**Målsætning:** At arbejde på blandede funktioner og koncentration af funktioner i bymidter og åbne stueetager

---

**Vidste du?**

*Blandede byer øger sandsynligheden for, at 'folk på kanten af arbejdsmarkedet' kommer i arbejde.*

*Blandede byer fremmer social mobilitet, hvilket i fremtiden kan øge velstanden i samfundet<sup>9</sup>*



*Nogle gange kan små og simple greb, skabe en mere blandet oplevelse af et boligområde. I andelssamfundet Hjortshøj, har man lavet et simpelt farveskift på de enkelte boliger, for at skabe større genkendelighed i arkitekturen.*



*Andelssamfundet Hjortshøj i Aarhus med både ejer-, leje- og andelsboliger. Den første boliggruppe blev bygget i 1992. Der bor nu 300 mennesker i 8 forskellige bogrupper.*

## Mangfoldighed i arkitekturen

For at skabe en god by for mennesker skal arkitekturen støtte op om diversitet og mangfoldighed, så der bliver plads til mennesker med forskellige livsformer. Det kan gøres på flere måder.

Byen skal være tilgængelig for mennesker med fysiske, psykiske, kognitive og sensoriske handicaps. Byrummene skal derfor gerne udformes, så det kan støtte op om forskellige menneskers forskellige brug.

Et andet pejlemærke er at støtte op om at forskellige mennesker kan bo, leve og arbejde i den blandede by. Det vil for eksempel sige, at byer skal udvikles med forskellige boligtyper til unge, børnefamilier og ældre, og forskellige ejerformer, som ejer-, lejer-, og andelsboliger.

Et godt eksempel af det er Andelssamfundet Hjortshøj, som blev skabt i 1992 og startede med en enkelt bogruppe. Nu er der bogrupper bestående af ejerboliger, almene lejeboliger, andelsboliger og boliger for udviklingshæmmede unge. På den måde er der plads til forskellige mennesker med forskellige drømme og budgetter.

I Odsherred er Vig Bakke et eksempel på et projekt, hvor der både er leje-, ejer- og andelsboliger. Det giver en større blanding i beboersammensætningen.

---

**Målsætning:** At arbejde for en diversitet i bebyggelsen og blandede byområder med social mangfoldighed

---

## Sanselighed og detaljering

Sanseligheden i arkitekturen - altså følelsen, lugten, rumligheden og detaljerne i byggeriet, betyder rigtig meget for, om man føler sig tilpas i det byggede miljø.

Mange undersøgelser viser, at sanseligheden af vores byggede miljø har en stor virkning på os mennesker<sup>10</sup>. For eksempel øges arbejdsglæden på arbejdspladser med mere naturligt lys, og patienter, som har udsigt til grønne arealer, bliver hurtigere udskrevet end patienter, som ikke har<sup>11</sup>.



Visualiseringer af nye tiny-houses ved Egedal behandlingssted for psykisk syge unge i Hørve af Tegnestuen Stedse.



Visualisering af den nye campus Odsherred i Asnæs af tegnestuen Vandkunsten.

Overflader og materialer påvirker vores ubevidste og bevidste forståelse af det byggede miljø. Derfor er det vigtigt at tænke på sanseligheden og detaljerne i arkitekturen, og at materialer og bygningens funktioner er lette af aflæse, så vi, som mennesker, kan forstå og være trygge i de byrum, vi er i.

---

**Målsætning:** Arbejde for en højere detaljering og sanselighed i arkitekturen med bevarelse af originale detaljer i både nybyggeri og eksisterende byggeri

---

## Infrastruktur

Odsherred Kommune skal indrettes, så det er nemmere at tage cyklen, løbe eller gå en tur. Det er både sundere og øger trygheden og fremkommeligheden i kommunen. Derfor er det vigtigt, at lokalplaner, trafikplaner mv. har øget fokus på, at vores byer og bydele skal forbindes bedre og har gennemtænkte vej- og stiforløb.

Biler og parkeringspladser fylder meget i Odsherred. Det er helt naturligt, og det er vigtigt, at alle kan transportere sig til de større byer og til aktiviteter både i og uden for kommunen. Samtidig er der et stort ønske fra både beboere og fritidsborgere, at biler og parkering fylder mindre i gadebilledet.



Eksempler på parkeringspladser, som er gemt her hos Tir bageri på Gniben, Sjællands Odde.



Det skal være nemmere at cykle og gå en tur i stedet for at tage bilen.

Derfor skal trafikken tænkes anderledes, fx med ensretninger af nogle gader, flere bilfrie gader. Det kan være en mulighed at se på midlertidige parkeringspladser – for eksempel i sommersæsonen, hvor mange turister gerne vil køre ture i Odsherred, eller på om der kan laves grønnere parkeringspladser, som bliver forskønnet af træer og en belægning, der giver plads til naturen.

Det kan også være relevant at have p-forhold i kanten af byrummene i stedet for inde i centrum af byerne.

---

**Målsætning:** At gøre en indsats for at Odsherred er godt forbundet med gennemtænkte stier og veje, som gør det nemmere at tage cyklen og at gå en tur

---

## Ændrede sociale forhold

Mange komplekse problemstillinger er med til at præge byudviklingen i disse år. Dette tæller blandt andet urbanisering, den store ældregeneration, ændrede familieformer, digitalisering og nye måder at arbejde på. Derfor er der behov for at tænke nyt og skabe plads til innovation og nye måder at tænke arkitektur på, som kan imødekomme de nye behov, drømme og visioner.

Der findes i dag mange forskellige familieformer<sup>13</sup>, men meget store dele af landets boligmasse er indrettet til kernefamilien med to børn og to voksne. Derudover ser det ud til at en større del af arbejdslivet i fremtiden foregår som hjemmearbejde og med fleksible arbejdsforhold, som stiller krav til at hjemmet i højere grad også imødekommer denne funktion. Disse tendenser kan være en grund til, at der ses en bevægelse imod alternative boformer som for eksempel byggefællesskaber og bofællesskaber.

## Voksende ældrebefolkning

Menneskers brug af byen er forskellig og ændrer sig over tid<sup>14</sup>. Ligesom i de fleste steder i landet, har Odsherred også en voksende ældregruppe. Derfor skal vores bygninger og byrum være tilgængelige for ældre.



56 plejeboliger og 26 seniorboliger i Himmelev ved Roskilde. Tegnet af RUBOW arkitekter.



Familien spiser frokost ved siden af deres nybyggede domer i Egeskoven byggefællesskab.

Det betyder blandt andet, at der skal kigges på om fortovene er gode nok, belægninger er lette at gå på, at der er bænke og toiletter nok, samt steder hvor man kan mødes med andre mennesker. Det er vigtigt at være en del af bylivet – hele livet. Derfor er det også vigtigt at der er nok boliger som er egnede til ældre, og at de er placeret klogt – tæt på indkøb, apotek, læge, bus og tog – så man kan komme rundt at nå det hele på en let og tilgængelig måde.

Samtidig skal der også være en plan for disse boliger, når de små generationer bliver ældre, og behovet for ældrevenlige boliger ikke er lige så stort – så skal de kunne bruges til noget andet, uden at det kræver en stor ombygning.

### Vidste du?

At der er både fællesskaber under opstart i Odsherred som Økosamfundet Egeskoven i Egebjerg. Der er et relativt nyt bofællesskab i Nykøbing, Gaias have. Bofællesskabet, Fri og Fro, som er startet op for næsten 20 år siden, og der er forskellige seniorbofællesskaber som Asbo, Dalbo, Perlen, Ved Rørvig Mølle og Søkantén

**Målsætning:** Ældrevenlige boliger skal som regel placeres centralt, tæt på stationer og service- og velfærdstilbuddene

### Alternative boformer

Der er flere tendenser indenfor alternative boformer. Nogle af de muligheder, som vokser frem i disse år, er tiny-houses, byggefællesskaber og bofællesskaber.

### Bofællesskaber

I de senere år drømmer flere og flere danskere om at bo i et bofællesskab<sup>15</sup>. Et bofællesskab er en boform, hvor hver familie har sin egen bolig, mens de deler nogle fællesarealer og -faciliteter som for eksempel gæsteværelser, vaskeri, fælleskøkken, have og værksted<sup>16</sup>.

Det kan for nogle være at svar på flere ønsker, hvor der er mulighed for meningsfulde fællesskaber med andre, men også hvor det er muligt at bo mindre og grønnere, fordi man deler nogle faciliteter.

Odsherred Kommune vil understøtte forskellige alternative boformer, gennem planlægningen og vejledning og hjælpe folk i etableringsfasen.

**Målsætninger:** At gøre en indsats for at stimulere og understøtte forskellige boformer

## 4. Kilder

---

<sup>1</sup> Realdania – Værdien af bygningsarven

---

<sup>2</sup> Dansk Arkitektur Center –  
Arkitekturens Værdiskabelse  
[dac.dk/wp-content/uploads/2017/11/  
Arkitekturens-V%C3%A6rdiskabelse-1.pdf](http://dac.dk/wp-content/uploads/2017/11/Arkitekturens-V%C3%A6rdiskabelse-1.pdf)

---

<sup>3</sup> Bolius – Byggematerialer til ældre huse  
[bolius.dk/byggematerialer-til-aeldre-  
huse-18132](http://bolius.dk/byggematerialer-til-aeldre-huse-18132)

---

<sup>4</sup> Bygningsbevaring – Vinduer  
energiforbedring  
[byggningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/  
/10-ANVISN\\_Vinduer\\_energiforbedring.pdf](http://byggningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/10-ANVISN_Vinduer_energiforbedring.pdf)

---

<sup>5</sup> Bolius – Huse der kan ånde  
[bolius.dk/huse-der-kan-aande-17873](http://bolius.dk/huse-der-kan-aande-17873)

---

<sup>6</sup> Friluftsrådet – effekter af  
friluftsliv på sundheden  
[friluftsradet.dk/files/media/document/  
2-viden-om-friluftslivs-effekter-paa-sund-  
hed-sund-i-naturen-2018final.pdf](http://friluftsradet.dk/files/media/document/2-viden-om-friluftslivs-effekter-paa-sundhed-sund-i-naturen-2018final.pdf)

---

<sup>7</sup> Bolius – Nye vinduer – Plast, Træ eller Alu  
[bolius.dk/nye-vinduer-plast-trae-eller-  
trae-alu-95844](http://bolius.dk/nye-vinduer-plast-trae-eller-trae-alu-95844)

---

<sup>8</sup> Udlændinge- Integrations-  
og boligministeriet – Fremtidens  
bofællesskaber  
[im.dk/Media/638040186661474772/  
fremtidens-bofaellesskaberpdf.pdf](http://im.dk/Media/638040186661474772/fremtidens-bofaellesskaberpdf.pdf)

---

---

<sup>9</sup> Dansk Arkitektur Center –  
Arkitekturens værdiskabelse  
[dac.dk/wp-content/uploads/2017/11/  
Arkitekturens-V%C3%A6rdiskabelse-1.pdf](http://dac.dk/wp-content/uploads/2017/11/Arkitekturens-V%C3%A6rdiskabelse-1.pdf)

---

<sup>10</sup> Dansk Arkitektur Center –  
Arkitekturens værdiskabelse  
[dac.dk/wp-content/uploads/2017/11/  
Arkitekturens-V%C3%A6rdiskabelse-1.pdf](http://dac.dk/wp-content/uploads/2017/11/Arkitekturens-V%C3%A6rdiskabelse-1.pdf)  
side 26

---

<sup>11</sup> Sarah Williams Goldhagen - How the  
built environment shapes our lives

---

<sup>12</sup> Sansernes arkitektur  
[dreyersfond.dk/okay-portfolio/  
sansernes-arkitektur](http://dreyersfond.dk/okay-portfolio/sansernes-arkitektur)

---

<sup>13</sup> Danmarks Statistik

---

<sup>14</sup> Arkitektens Forlag -  
Aldersinkluderende rumlig praksis

---

<sup>15</sup> Rapport fra Dansk og Kuben Management

---

<sup>16</sup> Udlændinge- Integrations-  
og Boligministeriet - Fremtidens  
Bofællesskaber

---

## 5. Fotokredit og links

### Fotos

Alle fotos af Odsherred Kommune, undtagen:

**Side 2:** Ordrup Landsby. Foto: Martin Schubert

**Side 4-5:** Nykøbing Havn. Foto: Torben Arendal

**Side 9:** Vallekilde Højskole. Foto: Arkiv.dk

**Side 9:** Nakke stråtækt længehus og den gamle smed. Foto: Rørvig Guide.

**Side 9:** Grevinge station. Foto: Martin Schubert

**Side 12:** Den gamle Tekniske Skole i Nykøbing. Foto: Lokalarkivet

**Side 12:** Tekniske Skole 2023. Foto: Torben Arendal

**Side 13:** Nykøbing gamle bymidte, Malergården og Annebergparken. Foto: Martin Schubert

**Side 15:** Lodsoldermandsgården i Rørvig, Annebergparken. Foto: Martin Schubert

**Side 16:** Øvelseshuset Vallekilde. Foto: Kim Dirckinck-Holmfeld

**Side 17:** Nykøbing Theater. Foto: Martin Schubert

**Side 17:** Bibliotek og Kulturhus. Fotos: Torben Arendal

**Side 19:** Odden Kirke Overby. Foto: Olaf Meister

**Side 20:** Grevinge Landsby. Foto: Martin Schubert

**Side 21:** Passage Nykøbing. Foto: Martin Schubert

**Side 23:** Ordrup Strand. Foto: Martin Schubert

**Side 25:** Vig Skole/bibliotek. Foto: Martin Schubert

**Side 25:** Gladsaxe cirkulært byggeri. Foto: Torben Eskerod

**Side 26:** Sommerhus i Rørvig af Lotte Elkiær. Foto: Andreas Mikkel Hansen

**Side 27:** Hus på Sjælland tegnet af Mette Lange. Foto: Michael and Desi Lyng

**Side 28:** Mette Lange Ellinge Lyng Næs. Foto: Hampus Berndtson

**Side 29:** Firlænget gård luftfoto fra 1948. Foto: National Biblioteket

**Side 29:** Hus på Sjællands Odde. Foto: Mette Riis

**Side 30:** Annebergparken Allé. Foto: Martin Schubert

**Side 32:** Nykøbing bymidte. Foto: Martin Schubert

**Side 33:** Byvilla i Nykøbing. Foto: Torben Arendal

**Side 38:** Nykøbing Bymidte. Foto: Martin Schubert

**Side 40:** Cykler. Foto: Martin Schubert

**Side 41:** Senior bofællesskab Himmelev ved Roskilde. Foto: HKL Enterprise

**Side 41:** Egeskoven familien. Foto: Martin Schubert

### Nyttige links

**[Bygningsbevaring.dk](https://byggningsbevaring.dk)**

**[Bolius.dk](https://bolius.dk)**

Bevaringsguide for bedre byggeskik  
**[arkitektforeningen.dk/wp-content/uploads/2019/11/bedrebyggeskik-3.pdf](https://arkitektforeningen.dk/wp-content/uploads/2019/11/bedrebyggeskik-3.pdf)**

Erhverv, Plan og Byg  
Odsherred Kommune  
Nyvej 22, 4573 Højby  
59 66 66 66  
odsherred.dk  
plan@odsherred.dk

Januar 2024  
Layout: Kommunikation