



FORSLAG

Arkitektur- politik 2023

Fokus på Odsherreds identitet,
landskab og mennesker



ARKITEKTUR
POLITIK



KOLOFON

Fotos: Fotograf Martin Schubert

Tryk: xxx

Arkitekturpolitikken er vedtaget den xxx

Forsidebilledet er af Vallekilde højskole af Torben Arendal

Bagsidebilledet er Ordrup Landsby

En stor tak til idepanelet:

Kim Dirckinck-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, at 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 hver 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.

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	1. Identitet og historie	11
Indhold	4	Kulturarv	12
Indledning	6	· Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer	
Vision 2035	7	Kulturmiljøer	15
Målsætninger	7	Steders særlige identitet	15
Odsherreds arkitektur	8	· Tilpasning til omgivelserne	
		Vedligeholdelse af ældre bygninger	18
		· Istandsættelse frem for udskiftning	
		· Traditionelle materialer	
		· Proportioner	

2. Landskab og miljø 23

Samspil mellem byggeri og landskab 24

- Tilpasning til landskabet

Landskab og natur i sommerhusområder 26

Bebyggelse i det åbne land 26

Beplantning og træer 28

- Biodiversitet

Vandhåndtering 29

Byfortætning 30

- Flere funktioner i de eksisterende bymidter
- At bygge højere
- Huludfyldning

Genbrug og cirkularitet i byggeriet 32

- Materialer
- Bygningsbevaring, omdannelse og restaurering

3. Mennesker og samtalen 35

Den demokratiske samtale 35

- Borgerinddragelse og -indflydelse
- Samarbejde med bygherre

Sociale byer og bymiljøer 37

- Rummene mellem husene
- Oplevelsesrige byrum
- Mangfoldighed i arkitekturen
- Sanselighed og detaljering

Infrastruktur 40

Ændrede sociale forhold 40

- Voksende ældrebefolkning
- Alternative boformer

4. Kilder 42

5. Fotokredit og links 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 skabe en fælles forståelse og et fælles sprog for de bygninger og bymiljøer, vi værdsætter. Den 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. Det handler om, at man kan gå en tur i sin by og få en god oplevelse. Det handler om at bevare de kvaliteter, der er, gennem bygningsbevaring og nænsom renovering, og om 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 ideer 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, 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 et 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 målsætningerne kan sammenfattes som følger:

- » At vedligeholde vores arkitektoniske kulturarv
- » At fremme samspil mellem arkitektur og omgivelserne
- » At genanvende den eksisterende bygningsmasse
- » 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 arkitektur

Arkitekturen i Odsherred er knyttet til landskabet og lokale bygningstraditioner. Det er en byggeskik baseret på materialer, som var tilgængeligt såsom ler, kalk, træ og strå, som ses overalt i Odsherred og skaber ensartethed, 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 sit 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 gymnasstikhus, som han opførte med Andreas Bentsen i 1884



Grundtvigsskolen 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 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 nemt tilgængeligt 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, 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 sine 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.

Analysen 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 områder¹.

Målsætning: At skabe opmærksomhed på og stolthed over vores kulturarv

Bevaringsværdige bygninger og bymiljøer

Som nævnt i introduktionen om Odsherreds arkitektur, 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 hvis bygningen 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, som 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
- » Originalitet
- » Tilstand

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 registrere bevaringsværdige bygninger, så vi sammen kan passe på vores historie og identitet.



*Røgeriet i Havnebyen, tegnet af Arne Jacobsen.
Hverken fredet eller SAVE-registreret*



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



Den gamle bymidt i Nykøbing er ikke SAVE-registreret 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 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 lokalområdet²

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.

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, stemning 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 kan bestå af enkelte elementer eller større sammenhængende områder. 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 24 udpegede kulturmiljøer, som tilsammen repræsenterer mange af de kvaliteter, som tilsammen 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 by-miljøer, 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 bevaringsværdigt eller fredet

I bund og grund handler det på at bygge videre på de stedbundne potentialer, der allerede forefindes 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 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**



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



Nykøbing theater fra 2021 er i klart kontrast med den historiske bygning på Algade. Arkitekter Christensen & Co, Primus Arkitekter og STED



Biblioteket i Nykøbing fra 1987 er i klart kontrast med den historiske bygning ved siden af. Tegnet af Dissing+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.

Dernæst kan også have økonomiske konsekvenser – man vil nemmere kunne sælge huset, når det er vedligeholdt i respekt for det oprindelige byggeskik og brug af uhensigtsmæssige materialer kan desuden resultere i endnu større omkostninger pga. fx vand- eller revningsskader³.



I det her hus i Vallekilde er der brugt forsatsrammer med termoglas. Det har besparet ejeren en hel del på varmeregning 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 ved 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 vinteren⁴.

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 skader⁵. 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 bygning 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 kalket som 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 flygter den 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



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



Passage ved Lokalkompagniet i Nykøb



Et sommerhus på 29m² på Sjællands Odde

2. Landskab og miljø

Odsherreds bebyggelse er i høj grad knyttet til landskabet og kysten. Odsherreds landskab er særligt fordi den rummer stort set alle de danske landskabstyper – de tre markante morænebakker, de maritime forland ved Sejerøbugten 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. 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. Samtidig sætter vi fokus på, hvordan byen møder landet, og hvordan vi samtidig tænker på miljøet.



Udsigten over sejerøbugten fra Veddingevej



Ordrup strand mod Ordrup Næs

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.

Eksempelvis kan man have en skåning 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 vindforholdene 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



Landbrugsbygning gemt i det åbne land



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



Hus i landskabet, på syd Sjælland 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

Landskab og natur i sommerhusområder

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.

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

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 indpasses den naturligt forekommende naturtype. Naturtypen afgøres af jordens beskaffenhed og næringsindhold. Den næringsfattige jordbund i kommunens 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 rodendronbedet.

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

Inspiration

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



På ovenstående 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

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 i ved ombygning i landzone.

Du kan bestille tid til et telefonopkald på 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 samt 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 velvære⁶. Desuden binder træer CO₂, opsamler regnvand og giver skygge og læ. Træer er smukke og kan være et flot element både i landskabet og i byerne.

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 områdets 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 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.

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 beplantnings tilladte højde



Linde allé og Annebergparken i Nykøbing med karakteristisk beplantning

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.

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 kloakker 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 til parkeringspladser, som gør det nemmere for vandet til at sive ned og samtidig gør det gaden mere grøn

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 forsinkelsesanlæg, 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 af 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

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 nedrivet for at gøre plads til parkeringspladser og et supermarked i et plan

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 CO₂ 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, 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.

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 CO₂-belastning 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 produktionen⁷.

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 anno 1953



På Stålhøjvej i Asnæs har bygherren besluttet at beholde den gamle gård fra 1900-1923 og lave det 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 funktions-tømte landbrugsbygninger.

På landsplan er der 60 mio. m² funktionstømte landbrugsbygninger, hvoraf ca. 30 mio. m² vurderes at have et genanvendelsespotentiale⁸. 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 genanvende 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



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. 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 velovervejet 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 grund-ejerforeninger, 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 af 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 høringssvar 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 langsigtet og på arkitekturen som en helhed med mange forskellige komplekse elementer 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, 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 stier, vejforløb, forhold til landskabet, dets iboende biodiversitet og

indplacering heri, funktion, 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 og let at være 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 gennem digitalpost.



Mange muligheder for at sætte sig på en bæk 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, og udgangspunktet for at skabe et levende byrum er derfor at give det nogle 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 stadepladser 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



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

Vidste du?

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

Blandede byer fremmer social mobilitet, hvilket i fremtiden kan øge velstanden i samfundet⁹



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.

Et pejlemærke for mangfoldighed i arkitekturen er at skabe rum til bevægelse, kultur og meningsfuldt samvær, så det bliver en naturlig del af hverdagen. Byrummene skal 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.

Andelssamfundet Hjortshøj 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 mennesker¹⁰. 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 har¹¹.



Visualisering 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 at 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 bevaring af originale detaljer i eksisterende byggeri og god sanselighed og detaljering i nybyggeri

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 dog et stort ønske fra beboere, fritidsborgere og turister, 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 måske tænkes anderledes, fx med ensretninger eller flere gågader.

Det kan være en mulighed at se på midlertidige parkeringspladser – for eksempel i sommer-sæsonen, hvor mange turister gerne vil køre ture i Odsherred, eller om der kan laves grønnere parkeringspladser, som bliver forskønnet af træer og en belægning, der giver plads til naturen.

Desuden kan gode muligheder for at komme rundt med offentlig transport være med til at sænke behovet for parkeringspladser og dermed give bedre plads til bylivet i byen.

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 det 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 familieformer¹³, 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 hjemme-arbejde 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 tid¹⁴. Ligesom i det fleste steder i landet har Odsherred også en voksende ældregruppe. Derfor skal vores bygninger og byrum være



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



Familien spiser frokost ved siden af deres nybyggede domer i Egeskoven byggerfællesskab

tilgængelige for ældre. 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 Søkanthen

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

De seneste år drømmer flere og flere danskere om at bo i et bofællesskab¹⁵. 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 værksted¹⁶.

Det kan for nogle være at svar på flere ønsker, hvor der er mulighed for meningsfyldte 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

¹ Realdania – Værdien af bygningsarven

² 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)

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

⁴ Bygningsbevaring – Vinduer
energiforbedring
[bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/
/10-ANVISN_Vinduer_energiforbedring.pdf](http://bygningsbevaring.dk/uploads/files/anvisninger/10-ANVISN_Vinduer_energiforbedring.pdf)

⁵ Bolius – Huse der kan ånde
bolius.dk/huse-der-kan-aande-17873

⁶ 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)

⁷ 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)

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

⁹ 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)

¹⁰ 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

¹¹ Sarah Williams Goldhagen - How the
built environment shapes our lives

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

¹³ Danmarks Statistik

¹⁴ Arkitektens Forlag -
Aldersinkluderende rumlig praksis

¹⁵ Rapport fra Dansk og Kuben Management

¹⁶ 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 stråetækt 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: Rørvig Lodsoldermandsgården, 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 24: Sommerhus i Rørvig af Lotte Elkiær. Foto: Andreas Mikkil Hansen

Side 25: Hus på Sjælland tegnet af Mette Lange. Foto: Michael and Desi Lynge

Side 26: Mette Lange Ellinge Lynge Næs. Foto: Hampus Berndtson

Side 27: Firlænget gård luftfoto fra 1948. Foto: National Biblioteket

Side 27: Hus på Sjællands Odde. Foto: Mette Riis

Side 28: Annebergparken Allé. Foto: Martin Schubert

Side 30: Nykøbing bymidte. Foto: Martin Schubert

Side 31: Byvilla i Nykøbing. Foto: Torben Arendal

Side 33: Vig Skole/bibliotek. Foto: Martin Schubert

Side 33: Gladsaxe cirkulært byggeri. Foto: Torben Eskerod

Side 33: Rørvig Havn Foto: Martin Schubert

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/bedrebygge-skik-3.pdf

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

August 2023
Layout: Kommunikation