

PARCELGÅRDEN, RUDERSDAL KOMMUNE

FREDNING AF PARCELGÅRDEN

AFGØRELSE

Kulturstyrelsen har besluttet at frede rækkehusbebyggelsen Parcelgården med 66 rækkehuse, garagebygninger og veje, stier, ankomstpladser, fællesarealer samt afgrænsningen af de private haver. (1950-54, Palle Suenson og C. Th. Sørensen) på Parcelvej 28A-B, 30A-B, 32A-B, 34A-C, 36, 38A-B, 40A-B, 42A-B, Granholmen 9-44 og Vejlemosevej 38-64, 2840 Holte, matr.nr. 1aød m.fl., Dronninggård, Ny Holte, Rudersdal Kommune.

Beslutningen er truffet efter § 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

BAGGRUND

Kulturstyrelsen underrettede Dem i brev af 8. april 2015 om, at Det Særlige Bygningssyn har indstillet rækkehusbebyggelsen Parcelgården til fredning. Samtidig igangsatte styrelsen en høring herom.

Kulturstyrelsen har modtaget 10 bemærkninger hertil, der alle bakker op om en fredning:

Mail af 5. juli 2015 fra Elizabeth Norn og Claus Norn Pakmor, Granholmen 30, der udtrykker deres fulde støtte til fredningen, men som inden mødet d. 10. juni 2015 [Møde med Kulturstyrelsen og BYFO arrangeret af Parcelgårdens bestyrelse] var bekymrede for om en fredning vil give mulighed for at udnytte husets anden sal. De understreger, at det er vigtigt, at det kan lade sig gøre.

Mail af 8. juli 2015 fra K. Preben Olesen, Vejlemosevej 50, der med stor glæde erfarer, at bebyggelsen er indstillet til fredning. K. Preben Olesen gør tillige opmærksom på, hvilke problemstillinger man fremover skal være opmærksom på. Herunder at Frederikholms vingetegl er udgået af produktion, hvilket kan skabe udfordringer, når tagfladerne på sigt skal istandsættes. Derudover opfordrer K. Preben Olesen til, at der bliver taget stilling til, hvordan man bedst istandsætter tagfladerne: et enkelt hus, en række af huse eller hele bebyggelsen. K. Preben Olesen gør ligeledes opmærksom på, at bebyggelsens karakteristiske lampe ligeledes er taget ud af produktion, og at man derfor skal tage stilling til, hvad man erstatter lampen med, når det er nødvendigt at udskifte denne. Endelig kommer K. Preben Olesen ind på problemstillinger vedr. tekniske installationer, hvor han anbefaler, at en række af disse, herunder solceller, parabolantenner og andre installationer, der er synlige på tagflader eller ydermure ikke tillades.

Mail af 12. juli 2015 fra Anna og Peter Brun, Granholmen 9, der udtrykker en varm støtte til fredningsforslaget, blandt andet fordi de håber, at en fredning af bebyggelsen vil kunne sikre de kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter som på trods af lokalplan og byggeblade igennem årene er blevet svækket. Herudover opfordrer de til, at der tages stilling til problematikken omkring de udgåede teglsten og den fremtidige procedure for udskiftning af tag. Endvidere opfordrer de til, at der udarbejdes konkrete retningslinjer for vedligeholdelse og ombygninger.

Mail af 15. juli 2015 fra Rudersdal Kommune og Museer, hvor forvaltningen tilslutter sig Det Særlige Bygningssyns anbefaling om at udarbejde en manual for bebyggelsen med dens tilhørende omgivelser. Kommunen foreslår, at manualen udarbejdes på baggrund af lokalplanen, Parcelgårdens Byggeblade og Reetablerings- og Plejeplan for Parcelgårdens Fællesarealer. Kommunen påpeger tillige, at alle udbygningsmuligheder i Lokalplanen ikke er udnyttet, og forvaltningen anbefaler, at disse byggemuligheder indgår i den kommende fredning. Endelig er det Rudersdal Kommunes vurdering, at en bygningsfredning med omgivelser og udarbejdelsen af en manual vil kunne erstatte lokalplanen, hvorfor muligheden for at afløse den eksisterende lokalplan vil blive vurderet. Som en del af Rudersdal Kommunes høringssvar indgår en udtalelse fra Rudersdal Museer, der opfordrer til, at fredningen kommer til at omfatte de ubebyggede arealer, eller at Lokalplanen bevarer.

Mail af 18. juli 2015 fra John Lange og Anne Mette Brygmann, Vejlemosevej 64, der ser positivt på, at bebyggelsens fine ydre helhed og arkitektoniske værdier kan fastholdes med en fredning. Herudover vurderer de, at den i fredningsforslaget beskrevne model med opdeling af huset i zoner giver god mulighed for at opretholde husets overordnede karakter, men med mulighed for at indrette nyt inden for disse zoner.

Mail af 27. juli 2015 fra Hanne og Per Følner, Granholmen 41, der finder, at en fredning af bebyggelsen er helt nødvendig såfremt

bebyggelsens fremtoning skal fastholdes. Hanne og Per Følner påpeger tillige, at der bør udarbejdes en procedure for istandsættelse af tagene. De er ligeledes positivt indstillet over for Det Særlige Bygningssyns anbefaling om, at kvistene ikke udvides mere end de allerede er.

Mail af 29. juli 2015 fra Peter og Lisbeth Eigtved, Parcelvej 42A, der støtter op om en fredning af bebyggelsen ud fra en forhåbning om, at en sådan vil fastholde og forbedre bebyggelsens høje arkitektoniske kvalitet. De udtrykker dog bekymring over tilføjelsen af mange nye vinduer og anbefaler, at disse begrænses. Herudover er de enige med Det Særlige Bygningssyns anbefaling om fremadrettet ikke at udvide kvistene.

Brev af 31. juli 2015 fra Per Schou, Granholmen 35, der bakker op om fredningsforslaget med en forhåbning om, at bebyggelsens udseende fremover bliver bevaret.

Mail af 1. august 2015 fra Christina Schulin-Zeuthen og Hans Monberg, Parcelvej 42, der er glade for, at Parcelgården er blevet indstillet til fredning, da de finder det vigtigt, at den arkitektoniske helhed og kvalitet som bebyggelsen er i besiddelse af også fremadrettet bliver bevaret. Herudover finder de, at inddelingen i zoner i husenes indre er forståelige og funktionelle. Endelig udtrykker de ønske om, at manualen bliver udarbejdet med en høj grad af detaljering.

Mail af 2. august 2015 fra Søren Arildsbo, Granholmen 21, der håber, at en fredning af Parcelgården kan være med til at bevare bebyggelsens fine og enkle udtryk. Han understreger tillige, at det er vigtigt at udarbejde en manual for bebyggelsen hurtigst muligt.

Kulturstyrelsen har følgende kommentarer hertil:

Kulturstyrelsen noterer, at alle de indsendte hørings svar tilslutter sig en fredning. Kulturstyrelsen noterer ligeledes, at en række af hørings svarene har kommentarer vedr. en kommende manual. Denne vil blive udviklet i samarbejde med Parcelgårdens Grundejerforening, og processen vil blive igangsat i løbet af efteråret 2015. Manualen vil tage udgangspunkt i bebyggelsens eksisterende byggeblade med retningslinjer for bevaringen af de bærende fredningsværdier i det ydre, herunder vinduer, kviste, tagflader og opsætningen af forskellige tekniske installationer. Herudover vil der i manualen være retningslinjer for opretholdelsen af den i fredningsforslaget beskrevne zoneopdeling og bevaringen af de bærende fredningsværdier i det indre. Kulturstyrelsen bemærker tillige, at flere af hørings svarene finder, at den beskrevne zoneopdeling i det indre virker forståelig og funktionel.

Kulturstyrelsen er opmærksom på, at flere byggematerialer og originalt inventar er udgået af produktion og vil i fremtiden være Grundejerforeningen og de enkelte ejere behjælpelige i dialog om andre alternative produkter.

Flere ejere påpeger, at det er nødvendigt at forholde sig til, hvordan udskiftning af tagene kan forløbe. Kulturstyrelsen kan ikke pålægge ejere at skifte tag på en gang, men vil opfordre Grundejerforeningen til at forholde sig til problematikken.

Rudersdal Kommune gør opmærksom på, at Lokalplanens byggemuligheder ikke er udnyttet, og at disse bør indgå i en kommende fredning. Kulturstyrelsen må understrege, at en fredning altid kun omfatter de aktuelle forhold. Alle ændringer, der går ud over almindelige vedligeholdelse, herunder ny bebyggelse på fredede arealer, kræver Kulturstyrelsens tilladelse. Styrelsen indgår gerne i en dialog om evt. ny bebyggelse, såfremt dette skulle blive aktuelt.

BEGRUNDELSE

Kulturstyrelsen finder, at rækkehusbebyggelsen Parcelgården (1950-54, Palle Suenson og C. Th. Sørensen) Parcelvej 28A-B, 30A-B, 32A-B, 34A-C, 36, 38A-B, 40A-B, 42A-B, Granholmen 9-44 og Vejlemosevej 38-64, Rudersdal Kommune, har de arkitekturhistoriske og kulturhistoriske værdier, der kan begrunde en fredning.

FORMÅL

Formålet med fredningen er at sikre en af periodens fineste og mest helstøbte rækkehusbebyggelser med en innovativ bebyggelsesplan, opført i et traditionelt formsprog med en knap, enkel udformning og bygget i traditionelle danske byggematerialer som tegl og træ.

DEN MILJØMÆSSIGE VÆRDI

Den miljømæssige værdi ved Parcelgården knytter sig til beliggenheden og relationen til de omgivende arealer og bebyggelser. Hertil kommer, at bebyggelsesplanen sammen med de smalle, krogede veje og stier på tværs af bebyggelsen skaber en oplevelsesrig og varieret bebyggelse. Sammen med bebyggelsens beplantning giver det en tæt og intim karakter, der skaber sammenhæng mellem de enkelte længer i bebyggelsen og styrer oplevelsen af bebyggelsen som helhed. Endvidere er der miljømæssig værdi relateret til haveplanen, der som bebyggelsesplanen er enkel og stram.

DEN KULTURHISTORISKE VÆRDI

Den kulturhistoriske værdi knytter sig til den overordnede bebyggelsesplan og organisering af boligerne med private forgårde og haver samt veje, stier og fællesarealer, der skaber en klar og logisk orden mellem privathed og fællesskab i en velafbalanceret, menneskelig skala.

I en dansk arkitekturhistorisk kontekst markerer Parcelgårdens bebyggelsesplan et markant brud med de meget skematiske bebyggelsesplaner fra mellemkrigstiden og 1940'erne. Bebyggelsesplanen i Parcelgården peger tillige frem i tiden med nye ideer om nabo- og fællesskab, der for alvor kommer til at præge de følgende årtiers tætte og lave boligbebyggelser. Klarheden i organisationen af området understøttes af husene, der er udført i en ligefrem og harmonisk proportioneret arkitektur med en rigdom af sikker detaljering udført i få, traditionelle materialer. Hertil kommer i det indre husenes grundplaner med en klar og funktionel opdeling i zoner og de oprindelige bygningsdele, -detaljer og overflader.

DEN ARKITEKTONISKE VÆRDI

Den arkitektoniske værdi knytter sig til Parcelgårdens fremtræden som en homogen og harmonisk helhed, hvor bebyggelsens ensartede præg og helhedsindtrykket understreges af det konsekvente materialevalg og farvesætning, hvilket kommer til udtryk i alle bebyggelsens dele, hvor specielt den bløddstrøgne gule mursten står stærkt frem. Hertil kommer bebyggelsens ligefremme og uprætentiose fremtoning med klare, afgrænsede og velproportionerede længer, der afsluttes af markante gavlprofiler i enderne. Huslængerne har en rig, men enkel og funktionel detaljering i form af dør- og vinduesåbninger, skoddepartier, de knappe tagkviste, murstik og karnapper.

I det indre er den arkitektoniske værdi relateret til de enkle og ligefremme planløsninger med sammenhængende rumforløb samt til boligens opholdsrum med karnap, der er vendt mod syd og vest, hvilket giver gode lysforhold i de ellers forholdsvis små rum.

DE BÆRENDE FREDNINGSVÆRDIER

Kulturstyrelsen finder, at de bærende fredningsværdier i det ydre knytter sig til bebyggelsesplanen med de korte velproportionerede huslænger i gul blank mur med teglhængte tage med røde tagsten, til skorstenspiberne i tagfladerne og de knappe kviste. Hertil kommer facadens oprindelige detaljer, herunder åbninger med døre og vinduer, skodder, vinduesbånd mod haven, karnap og stik samt den traditionelle materialeholdning og farvesætning.

I det indre er de bærende fredningsværdier relateret til husenes grundplaner med en klar og funktionel opdeling i zoner med køkken/bryggers samt forstue mod gården, stuer mod haven og værelser på første salen og til de oprindelige bygningsdele og -detaljer, herunder toløbstrappen med enkel håndliste og spinkle balustre, rammedøre med to fyldinger og bakelitgreb samt enkle gerichter, revledør til kælderen, fodlister, indbyggede skabe, de koblede vinduer med greb, anverfere og stormkroge samt den traditionelle materialeholdning.

De bærende fredningsværdier er i omgivelserne knyttet til overfladernes forskellige belægninger, herunder asfalt og grus, ligusterhækkene, som former og afgrænser fællesarealerne, de græsbelædte rabatter samt birketræerne i disse som afspejler den oprindelige have- og landskabsplan.

KLAGEVEJLEDNING

De kan klage over Kulturstyrelsens beslutning til kulturministeren. Klagefristen er 4 uger fra den dag, De har modtaget dette brev.

Klagen skal sendes til Kulturstyrelsen, der sender klagen videre til kulturministeren sammen med sagens øvrige materiale.

KONSEKVENSER

En fredning betyder bl.a., at De skal søge Kulturstyrelsen om en tilladelse, hvis De vil foretage bygningsarbejder eller lignende, der rækker ud over almindelig vedligeholdelse.

Dette følger af § 10 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

Undtaget herfra er visse typer af bygningsarbejder, som kan iværksættes på grundlag af skriftlig underretning, jf. § 10, stk. 5, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger. Reglerne herfor fremgår af bekendtgørelse nr. 159 af 5. februar 2013 om iværksættelse af bygningsarbejder på fredede bygninger på grundlag af skriftlig underretning.

OFFENTLIG BEKENDTGØRELSE OG TINGLYSNING

Kulturstyrelsen vil foretage offentlig bekendtgørelse af beslutningen på sin hjemmeside, www.kulturstyrelsen.dk, og tinglyse fredningen. De vil modtage en kopi af tinglysningen, når den foreligger.

Bygningsfredningen skal respekteres af ejendommens ejer, brugere og andre indehavere af rettigheder over ejendommen, uanset hvornår rettigheden er opnået.

Dette følger af § 7, stk. 3 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger.

7. september 2015