

Mail af 15. marts 2022 til ejerne af Hovedgaden 36 fra forvaltningen:

Kære Per og co.

Tak for en fin besigtigelse og snak om jeres projekt og bevaringsværdierne sidste mandag.

Som aftalt er her en opsamling på bevaringsværdierne, og hvad det betyder for jeres projekt mere konkret. Samt lidt uddybende om proces og roller i forlængelse af min mail af 1. marts 2021 om rammerne og den foreløbige vurdering af projektet. Jeg har desuden vedhæftet den tidligere sagsbehandlers telefonnotat fra februar 2021.

Hvis I vælger at tilpasse jeres projekt for gården, før det fremlægges i bevaringsfonden og herefter politisk, står forvaltningen selvfølgelig til rådighed i den videre dialog om de muligheder og begrænsninger, der er for ombygning af en gård med en høj bevaringsværdi.

Deltagere på mødet:

Lars Remfelt (rådgiver)

Mathias Palle (rådgiver)

Per Nørregaard Andersen (ejer)

Søren Friis (ejer)

Lærke Nielsen (byplanlægger)

Hanna Rehling (planchef)

Mikala Kloppenborg (byplanlægger)

Landinspektør, Lars Vognsen, havde ikke mulighed for at deltage, men har på vegne af ejer efterfølgende indgivet sin positive vurdering af projektet ift. rammerne.

Proces:

Uanset om I fastholder det nuværende projekt eller vælger at bearbejde det, skal projektet forelægges Store Magleby Bevaringsfond før det fremlægges politisk.

Næste møde i bevaringsfonden er d. 27. april 2022 og materiale til drøftelse skal være os i hænde 14 dage før. Dvs. senest 13. april 2022.

Det betyder at projektet vil kunne blive forelagt efterfølgende på Klima-, By- og Erhvervsudvalgets møde 8. juni 2022.

Det er forvaltningens opgave at vurdere projektet i forhold til overholdelse af den bevarende lokalplan. Denne vurdering ligger til grund for den politiske indstilling.

Store Magleby Bevaringsfond er kommunalbestyrelsens rådgivere i behandlingen af principielle byggesager indenfor virkeområdet.

Klima-, By- og Erhvervsudvalget varetager den umiddelbare forvaltning af kommunens planmæssige opgaver. Det vil sige at projektet som udgangspunkt behandles politisk i dette udvalg.

Herefter, og såfremt et forslag bliver godkendt, skal der meddeles landzonetilladelse, før end der kan gives en byggetilladelse. Projektet skal desuden i høring.

Næste skridt:

Som fortalt på mødet, afventer forvaltningen en tilbagemelding på, om I ønsker at få behandlet jeres nuværende projekt politisk med forudgående høring i St. Magleby bevaringsfond. Eller om I ønsker at arbejde videre med projektet med afsæt i bevaringsværdierne.

Muligheder ift. ombygning af gårdanlægget

Stuehuset

Da stuehuset oprindeligt har været en bolig, synes det oplagt at anvende denne længe til bolig igen, i det de eksisterende vindues- og dørhuller i facaderne passer til denne funktion. Det vil sige, at stuehuset ikke kræver væsentlig ombygning for at kunne fungere som en bolig igen. Såfremt tagetagen ønskes inddraget, skal det være med afsæt i de muligheder, de eksisterende vinduer i gavlen giver. Det er ikke på forhånd givet, at tagetagerne i gårdanlægget kan anvendes til bolig.

Vestlængen

Denne længe er helt eller delvist nyere (1909). Det betyder, at bevaringsværdierne ikke er så udtalte. Hertil vender facaden ikke ud mod en gade, og det giver samlet set nogle muligheder for ændringer, som de andre længer ikke har. Fx for etablering af kviste dog maksimalt to mindre kviste mod naboen på hver side af den tidligere portåbning. Længen er dog fortsat en vigtig del af det samlede gårdanlæg, og alle ændringer skal være harmoniske og i overensstemmelse med helhedsudtrykket.

Nord- og østlængen:

Den nordlige længe er markant placeret og meget synlig i landsbyen. Den fremstår velbevaret med ubrudt, stråttækt tagflade mod gaden, den er hvidkalket med sortopstreget, spinkelt bindingsværk med en enkelt grønmalet trædør og luge og taktfast placerede små jernvinduer. Den er smuk, ikke fordi det er stor arkitektur, men fordi den i al sin enkelhed repræsenterer den lokale byggeskik og godt håndværk gennem flere hundrede år.

Det er forvaltningens vurdering, at den skal fastholde sit nuværende udtryk som en stald/ ladebygning, hvor den ubrudte, stråttækte tagflade og dens lukkede facadekarakter med små og få vindues- og dørhuller er en bærende bevaringsværdi. Det vil sige, at her kan kun foretages mindre ændringer for at dens særlige karakter ikke svækkes. Det samme gælder for østlængen med vognporten.

Alle stråttækte tagflader bør som udgangspunkt fremstå ubrudte særligt mod gaderne dvs. mod Skolegade, Hovedgaden og Englandsvej. Det er ikke udelukket, at der kan etableres en enkelt eller to små stråttagskviste i de stråttækte tagflader. Det vil bero på en samlet vurdering af et tilpasset projekt.

Det er bestemmelserne i lokalplanen og dermed bevaringsværdierne, og ikke bygningsreglementet, der går forud ved alle ønsker om ændringer.

Det anbefales af det pigstensbelagte gårdrum fastholder sin åbenhed og ikke opdeles. Det hører til bevaringsværdierne og flere og flere af den type smukke uderum forsvinder mange steder. Det er fx en mulighed at lægge et flisebelagt spor ind ift. adgang for gangbesværede/ barnevogne etc.

Det anbefales, at der udarbejdes en bygningsanalyse af en restaureringsfaglig rådgiver, der redegør for de enkelte længers alder, konstruktion og tilstand.

Det anbefales, at der i et projekt for en ombygning tages afsæt i de forskellige længers særlige karakter og oprindelige funktion – da længernes indbyrdes sammenhæng og forskellighed er en del af bevaringsværdierne.

Vurdering af bevaringsværdierne

Ved en registrering af en bygnings bevaringsværdier bliver den almindeligvis vurderet på fem parametre: Arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssig værdi samt på originalitet og tilstand, hvor de tre førstnævnte parametre vejer tungest i vurderingen. Det vil sige, at en bygning godt kan være i en dårlig tilstand og stadig have en høj bevaringsværdi.

Hovedgaden 36 er udpeget som bevaringsværdig i lokalplanen. Når en bygning er udpeget som bevaringsværdig i en kommune- eller lokalplan eller af Slots- og Kulturstyrelsen betyder det, at den har en høj bevaringsværdi. Hovedgaden 36 er foruden at være udpeget som bevaringsværdig også omfattet af en bevarende lokalplan.

De bærende bevaringsværdier for Hovedgaden 36 (arkitektonisk, kulturhistorisk og miljømæssigt) der gør sig gældende på tre niveauer:

1. Kulturmiljøet, landsbyen som helhed:

Gårdanlægget er et væsentligt element i landsbyens hovedstruktur med gårdene langs to nord-sydgående hovedgader. Dvs. gårdens samlede form og placering bidrager til oplevelsen af landsbyens hovedstruktur. Hertil er den en af de få tilbageværende stråttækte gårde i bindingsværk, foruden de to fredede museumsgårde. Gården har desuden en markant placering og er meget synlig i landsbyens nordlige del tæt ved gadekæret og er derfor en vigtig del af landsbybilledet.

2. Gården som helhed

Hovedgaden 36 er et af de mest intakte gårdanlæg i landsbyen fra starten af 1800-tallet med sine ubrudte stråttækte tagflader og de hvidkalkede facader delvist i bindingsværk med funktionsbestemte døre, porte og små vinduer på de tre af længerne i traditionelle materialer. Hertil det bevarede, helt enkle, pigstensbelagte gårdrum. Gården er en repræsentant for såvel århundreders byggeskik og fremragende håndværk.

3. Bygningsdele og -detaljer:

Gården har velbevarede bygningsdele- og detaljer herunder vognporten, der fortæller noget om, hvordan man organiserede gårdens bygninger og adgangen til disse, den smalle kvist over stuehusets indgangsdør er et af de få eksempler på en såkaldt forstue- eller frontkvist, som er et lokalt træk i Dragør. Forstuekvisten kan være et af de sidste eksempler på en frisk byggeskik i Store Magleby, introduceret af de hollandske kolonister i 1500-tallet. Hertil kommer den egnsbestemte byggeskik med det spinkle bindingsværk samt alle ældre porte, døre og vinduer med samtlige detaljer. Hængsler på de nuværende porte og døre til udlængerne menes at stamme fra nedbrændte gårde fra 1700-tallet.

Originalitet: Hovedgaden 36 fremstår særdeles velbevaret og i hovedtræk, med de tre stråttækte længer, som opført omkring 1811 i grundmur/ bindingsværk med træk fra den lokale byggeskik og genbrugte bygningsdele, der kan være fra den tidligste gårdbebyggelse før branden i 1809. Vestlængen er helt eller delvist nyere og fremstår muret med bølgeeternit på taget - på facaden i gårdrummet fremgår årstallet 1909.

Tilstand: Hovedgaden 36 er skabt af en byggetradition med århundreders erfaring i holdbare materialer og fremragende håndværk. Den fremstår overordnet i god stand men med nedbrudte bygningsdele, der kan istandsættes på traditionel vis. Såfremt den vedligeholdes korrekt kan den holde længere end meget moderne byggeri.

Om ændret anvendelse:

Det er vigtigt at sige, at det handler ikke om, hvorvidt det danner præcedens ift. boliger i St. Magleby, men at her er tale om en særdeles vigtig og velbevaret gård i landsbyen, hvis bevaringsværdier skal varetages.

Der findes ikke andre gårde i landsbyen i dag, foruden de to museumsgårde, der har samme høje niveau, hvad angår bevaringsværdier. Derfor vurderer forvaltningen, at det er vigtigt at denne gård, som kan anvendes til bolig og/eller erhverv, bliver ført styrket videre, som en aktiv del af landsbymiljøet. Til glæde for beboere og besøgende og som et aktiv for St. Magleby, som skal være et attraktivt sted at bo og besøge også mange år fremover. Det er meget positivt for gården og landsbyen som helhed at bygningerne kan indeholde en nutidig funktion som bolig og/eller erhverv og derigennem vedligeholdes. Men anvendelsen af gården skal respektere bevaringsværdierne. Præmissen for at etablere flere boliger er derfor at tage afsæt i bevaringsværdierne.

I er velkomne til at kontakte mig, hvis denne opsamling giver anledning til spørgsmål.

Venlig hilsen

Mikala Kloppenborg