

Bygningsarven hæver vores huspriser med **30%**

Realdania fastslår i analyse, at huse med høj bevaringsværdi som vores humlebyhuse har 30% højere salgspris end andre huse. Derfor kan det i den grad betale sig, at vi passer på vores bygningsarv og overholder den bevarende lokalplan for Humleby.

Bygningsarven er penge værd for boligejere over hele landet. Det viser analysen "Værdien af bygningsarven", som konsulenthuset Incentive sammen med Dansk Bygningsarv har udført for Realdania.

Blandt hovedkonklusionerne i analysen er, at bygningsarv betyder:

- 30% højere salgspriser for bevaringsværdige enfamiliehuse
- 13% højere priser for boliger i områder med over 15% bevaringsværdige bygninger (fx Hasseris, Lønstrup og Troense).

Analysen viser også, at bygningsarven har en værdi for de mennesker, der bor i de bevaringsværdige boliger og bevæger sig i de byrum, hvor bygningsarven ligger. En sjov (og lidt dyr) pointe er, at bygningsarven ofte er mere værd for naboerne end for ejerne, da vi står med den dyrere vedligeholdelse, mens naboerne kan nyde synet gratis.

Med analysen slår Realdania et slag for, at husejere, der er så heldige at bo i bevaringsværdige huse, skal værne om de gamle, smukke boliger – og sammen med Kommunen sikre, at arkitektur, godt håndværk og gode materialer bidrager til livskvalitet nu og her og til bygningsarven på sigt.

KORT OM ANALYSEN

Realdanias analyse opgør bygningsarvens værdi i kroner og øre og viser, at bevaringsværdige boliger udgør et økonomisk potentiale for den enkelte husejer, men også for det omkringliggende samfund.

Passer vi godt på vores huse, er det ud over egen pengepung et bidrag til vores kulturhistorie, arkitektur, det historiske miljø, originalitet samt dén identitet og stolthed, folk føler ved at bo i områder med bygningsarv.

Analysen peger også på afledte effekter som social sammenhængskraft, tryghed i lokalområdet, tiltrækning af turister og nye beboere – som igen har en positiv effekt på erhvervslivet og kommunens økonomi. Analysen byder på masser af info, tal og cases – og du kan downloade den på:

www.humleby.dk/bygningsarven

Det er lige her den bevarende lokalplan for Humleby kommer ind i billedet. Den præciserer nemlig, hvordan vi skal restaurere og vedligeholde vores humlebyhuse, og hvilke krav og retningslinjer Kommunen stiller for at sikre, at værdien på bygningsarven fastholdes.

Humbleby har høj bevaringsværdi

Humblebyhusene er vurderet til en SAVE-værdi på 3. SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment og er en metode til at kortlægge bevaringsværdier i bygninger. En bygning SAVE-vurderes på en skala fra 1-9 på fem dimensioner:

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

De fem dimensioner opsummeres til én overordnet værdi:

- 1-3: Høj bevaringsværdi (Humbleby)
- 4-6: Middel bevaringsværdi
- 7-9: Lav bevaringsværdi

I Danmark er der i alt 350.000 boliger/bygninger, som er blevet SAVE-vurderet. Et hus kan ikke blive erklæret bevaringsværdigt ud fra alder alene. Huset eller området skal have særlige arkitektoniske eller byggetekniske kvaliteter, og huset skal i sin helhed anses for at være unikt enten for sin tid eller hustype. Jo mindre karakter et hus har fået, jo mere bevaringsværdigt er det.



Hustype med lille kvist

Hustype med gavlkvist

Lokalplanen skal sikre bygningsarven

Slots- og Kulturstyrelsen har en database over bevaringsværdige bygninger – her er Humleby også registreret. Nogle kommuner udarbejder desuden et kommuneatlas over bevaringsværdige bygninger. Andre kommuner – som København – udarbejder lokalplaner for at sikre bevaringen af huse med særpræget arkitektoniske og byggetekniske karakteristika.

Når der eksisterer en bevarende lokalplan, må husenes ydre ikke ændres uden Kommunens tilladelse. Dette gælder husenes facade, tag, vinder, døre, kviste, skorstene, haver – ja, alt det man kan se udefra. Det er nemlig disse særlige konstruktioner, udtryk og facade-detajler, som Kommunen har ansvaret for at bevare, når der ligger en SAVE-vurdering på boligen. Når et hus er blevet kendt bevaringsværdigt, ophører denne status sjældent igen.

Hvad betyder det for os?

For os i Humleby betyder lokalplan nr. 268, at Kommunen stiller krav til os, når vi skal restaurere og vedligeholde vores huse. Er du det mindste i tvivl om, hvorvidt din ombygning lever op til kravene i lokalplan, skal du derfor søge byggetilladelse og/eller dispensation.

Har du ikke gjort det, kan Kommunen kræve, at du inden for en tidsfrist får lavet arbejdet om. Det kan være fristende at ændre huset uden at søge dispensation, men det kan give store problemer senere fx i forbindelse med salg af huset.

Ejeren har ansvaret

Som køber af et Humlebyhus, skal du være opmærksom på, om de krav og retningslinjer, som fremgår af vores bevarende lokalplan er overholdt af sælger, så du ikke risikerer at blive holdt ansvarlig. Du vil godt kunne gøre et ansvar gældende overfor den tidligere ejer, men det er dig selv, der skal føre sagen. Det kan være både dyrt og tidskrævende.

Det betyder samtidig, at du – hvis du vil sælge dit Humlebyhus – skal være opmærksom på, at det er dig, der har ansvaret for, at lokalplanen er overholdt. Ved en hushandel skriver du faktisk under på, at huset er lovligt, og at det lever op til lokalplanens krav, uanset om det er dig eller en tidligere ejer, der har renoveret huset.

En ejerskifteforsikring dækker ikke udgifter til at føre huset tilbage til den oprindelige arkitektoniske og byggetekniske stand.

Byggeforeningshuse i fokus

Københavns Kommune har ansvaret for at håndhæve vores bevarende lokalplan i Humleby. De er myndigheden, og det er dem, der afgør, om ombygning og reno-

vering af vores Humlebyhuse lever op til kravene i vores lokalplan – eller det er en "ommer".

Kommunen har for nylig nedsat et særligt udvalg, der arbejder målrettet med overholdelse af de bevarende lokalplaner – herunder vores i Humleby. Det betyder bl.a., at Kommunen har været på tilsyn i Humleby i starten af november, og at der i det hele taget er et skærpet fokus på store og små renoveringer af huse og haver i Humleby – og i de andre byggeforeningskvarterer i København.

Hvad gør Husejerforeningen?

Kommunens bevågenhed smitter selvfølgelig af på Husejerforeningens arbejde. Konkret betyder det, at vi

arbejder på højtryk for at få overblik over, hvad Kommunen håndhæver ift. lokalplanen, så vi er i stand til at håndtere det stigende antal henvendelser fra ombygere og naboer. Dernæst er vi i gang med at udarbejde et facaderegulativ, som skal gøre det nemmere at være byggherre og styre sine håndværkere og entreprenører, når der skal bygges om.

Det er husejerforeningens håb, at vi står sammen og hjælper hinanden med at overholde lokalplanen, så vi kan give en sund og flot bygningsarv videre til næste generation. Det ser ud til at kunne betale sig. Også økonomisk.

Heidi JE32

Lokalplansudvalget

HUSEJERFORENINGENS VEDTÆGTER

§ 25. Arbejder vedrørende foreningens ejendom, kloakledninger mv. (jvf § 21) må kun igangsættes, såfremt det i forvejen er anmeldt til et bestyrelsesmedlem og godkendt i overensstemmelse med § 21. Medlemmerne er forpligtet til at overholde lokalplan nr.268 for Humleby af 29. februar 1996 med evt. senere ændringer.

Ændringer i husenes facade eller opførelse af tilbygninger samt alle ændringer på husene, som er omfattet af lokalplanen skal forelægges bestyrelsen til udtalelse. Kan bestyrelsen og medlemmet ikke opnå enighed om, hvorvidt ændringerne er overensstemmelse med lokalplanen, kan bestyrelsen indbringe sagen for Københavns Kommune, jvf. nedenstående:

- Den enkelte husejer kan indberette overtrædelser af lokalplanens bestemmelser.
- Indberetninger skal sendes til rette myndighed i Københavns Kommune, medmindre husejeren først ønsker at forelægge sagen for Husejerforeningens bestyrelse.
- Husejerforeningens bestyrelse har pligt til at rådgive og vejlede alle medlemmer vedrørende lokalplanens bestemmelser.
- Bestyrelsen har endvidere pligt til at udtale sig om spørgsmål vedr. lokalplanen som medlemmerne måtte forelægge.
- Bestyrelsen kan beslutte at overtrædelser af lokalplanen skal forelægges kommunen