

## Husejer i Svaneke

Husejere i Svaneke er begunstiget af at bo i en af landets smukkeste og mest helstøbte byer.

Baggrunden for, at det er lykkedes at bevare Svaneke så godt, skal først og fremmest ses i den tradition, som borgerne har haft for at vedligeholde deres huse omhyggeligt. Bymiljøet tegnes af de mange gamle huse i oprindelig udformning, af haver og hegn, stengærder, af gadeforløb og pladser, alt præget af terrænforholdene. Byens kvaliteter er fint bevaret, uden at den har fået karakter af museum, og dette bør fortsætte!

Svaneke har et godt handelsliv, erhverv og et rigt kulturliv. Svaneke har modtaget flere anerkendelser for fremragende bybevaring, således Europarådets guldmedalje i 1975 og udpegningen til Danmarks smukkeste købstad i 2013 af Bygningskultur Danmark. Disse belønninger er et synligt skulderklap til alle de mennesker, der gennem hele byens historie har arbejdet på at gøre byen til det, den er i dag. Disse anerkendelser luner, men det væsentligste er dog, at Svaneke er en by, hvor det stadig er rart at leve og bo.

At bevare bymiljøet er efter vores opfattelse en opgave for alle borgere i Svaneke. Men det forudsætter mange gange en viden om ældre byggeskik og gammelt håndværk, som ikke alle er i besiddelse af. Byforeningen Svaneke Venner ønsker med denne folder at angive, hvor der kan søges viden om og støtte til bygningsændringer.

## Historien

Svaneke bymiljø er, som det også er tilfældet for andre byer, et produkt af historien. Byens historie fylder mere, end der er plads til i denne folder, og det anbefales at læse to bøger, der begge er udgivet af Byforeningen Svaneke Venner: "Svaneke Bys Historie" af Th. Lind (ny udgave ved Robert Egevang, 2011), og "Svaneke - Guide til Byens Historie" af Robert Egevang og Flemming Larsen, 1993. I øvrigt kan byens bibliotek og Byforeningens arkiv supplere disse bøger.

## Regler for byggeri i Svaneke

**Den første bevarende bygningsvedtægt blev tinglyst i 1960'erne på ca. 450 ejendomme.** Det var bestemmelser om bebyggelsens ydre fremtoning, hvor kommunen kunne gøre en byggetilladelse afhængig af, at bygningers og omgivelsernes ydre udformning og fremtræden skulle danne en helhed sammen med den øvrige bebyggelse på stedet, og at bebyggelsen bevares i samme skikkelse, som den forefindes. Kommunens afgørelser i medfør af denne bygningsvedtægt skulle tinglyses på ejendommen.

Nationalmuseet fulgte i 1969 denne bygningsvedtægt op med en "Bevaringsplan Svaneke", der indeholdt en regi-strant over de fleste huse, der ligger inden for bygrænsen.

**Bevarende lokalplan nr. 30 for Svaneke og nabokystbyer, vedtaget i feb. 1989,** kan i sin fulde ordlyd ses på BRK's hjemmeside.

Lokalplan 30 er tinglyst på hovedparten af Svaneke's ejendomme inden for bygrænsen. Ejendomme, som tidligere havde fået tinglyst den føromtalt bygningsvedtægt, fik denne aflyst samtidig med tinglysningen af lokalplan 30. Enkelte ejendomme, f.eks. uden for bygrænsen, blev dog ikke pålagt lokalplan 30 og kan derfor stadig være omfattet af bygningsvedtægten fra 1960'erne. For husejeren er det altid en god idé at gøre sig bekendt med, hvilke servitutter der hviler på ejendommen. Dette fremgår af tingbogen ved at se under "servitutter" på [www.tinglysning.dk](http://www.tinglysning.dk)



Efter lokalplan 30 "...vil enhver udvendig bygningsændring inden for bevaringsområderne kræve bygningsmyndighedens forudgående tilladelse" med hensyn til facadeudformning, tagudformning, materiale- og farvevalg. "Kravet vil ofte være, at bevaringsværdige huse kun ændres i overensstemmelse med den oprindelige traditionelle bygningsudformning. For nyt byggeri vil der blive krævet, at det tilpasses lokalrådets eksisterende bygninger og særpræg i øvrigt. En godkendelse af bygningsændringer skal indhentes forud for udførelsen af den påtænkte ændring."

Den enkelte godkendelse kan gøres betinget af, om f.eks. tagflader dækkes med rød tegl, at gammelt bindingsværk erstattes af nyt, at vinduer, døre o. lign. svarer til det for bygningen og området traditionelle, og at kviste ved placering og udformning tilpasses bygningstypen. Kommunen kan endvidere i beskrevne situationer nægte en ejer tilladelse til nedrivning. Skiltning og reklamering må kun ske således, at det ikke efter kommunens skøn virker skæmmende for det pågældende område og bygningen.

Antenneanlæg, herunder parabolantenner, må ikke opsættes i bevaringsområderne uden kommunens godkendelse.

### Retningslinjer for administration af bevarende lokalplaner 2010

Efter de førnævnte, tinglyste bestemmelser om bevaring vil enhver udvendig bygningsændring kræve bygningsmyndighedens forudgående godkendelse, og samme myndighed kan stille detaljerede krav om, hvorledes den ansøgte bygningsændring skal udføres.

Da der med tiden udvikledes nye teknikker og materialer inden for byggeri, opstod der et stort behov for at udstyre de generelle bevaringsbestemmelser med et mere konkret indhold.

For at give borgere, håndværkere og andre en bedre vejledning om, hvad der gælder, og hvad der kan forventes godkendt i byggesager, hvor der er tinglyst bevarende lokalplaner, vedtog kommunen i 2010 ensartede retningslinjer for administrationen. Disse retningslinjer gælder også for Svaneke. Retningslinjerne er lidt forskellige efter ejendommens type eller placering. For Svaneke skal f.eks. bin-

dingsværkejendomme administreres på én måde (A-principper) og grundmurede ejendomme på en anden (B-principper). Retningslinjerne omfatter beskrivelser af bygningsdele såsom tagform og tagdækning, skorstenspiber, tagvinduer, tagkviste, altaner, bindingsværk, sokler, vinduer og yderdøre, nybyggeri, tilbygninger og udhuse, farve- og materialevalg m.m.

For tekniske anlæg, f.eks. energianlæg som solfangere, solceller, minivindmøller, varmepumper, køleanlæg og lignende gælder, at de **ikke** må installeres uden kommunalbestyrelsens forudgående tilladelse.

Disse retningslinjer findes på [www.brk.dk](http://www.brk.dk), følg derefter borger/bolig/bygningsbevaring/godkendt ABCD-skema. Er ejendommen omfattet af en lokalplan kan det også ses på [www.plansystem.dk](http://www.plansystem.dk)

## Rådgivning og tilladelser

### Bornholms Regionskommune

Lokalplanens bestemmelser er af Bornholms Regionskommune blevet suppleret med 10 **vejledningsblade** om Bornholms Byggeskik. Disse vejledninger er opdelt efter bygningsdele. De er godt illustreret og lette at læse.

Nyttig information kan også hentes på Kulturstyrelsens hjemmeside [www.kulturstyrelsen.dk/information-om-bygningsbevaring-2014/](http://www.kulturstyrelsen.dk/information-om-bygningsbevaring-2014/)

Påtænker du at foretage en udvendig bygningsændring af et hus med tinglyste bevaringsbestemmelser, det være sig at ændre materialer i vedligeholdelsen, udskifte bygningsdele eller lave om- eller tilbygning m.m., er det **altid** nødvendigt at du ansøger Bornholms Regionskommune om dine planer. Denne ansøgning skal indeholde målfaste tegninger samt en beskrivelse af det, du ønsker at lave, og de materialer du vil anvende. Følg "Vejledning om byggesager – Byggeri i bevaringsområder" udgivet af Teknik og Miljø, BYG

Ansøgningen sendes til:

[byggesager@brk.dk](mailto:byggesager@brk.dk)

Teknik & Miljø, Skovløkken 4, Tejn, 3770 Allinge

Tlf. 56 92 21 16

BYG Kundecenter står i øvrigt til rådighed med vejledning.

### Byforeningen Svaneke's Venner

Denne forening har siden sin stiftelse i 1944 samarbejdet med borgerne og kommunen om en målrettet bevaring af Svaneke's bymiljø.

Se efter yderligere information på foreningens hjemmeside: [www.svanekevenner.dk](http://www.svanekevenner.dk). Her kan du også se, hvem der sidder i bestyrelsen. Foreningen tilbyder meget gerne sin hjælp og erfaring i byggesager. Du kan derfor trygt henvende dig til formanden eller andre i bestyrelsen, hvis du påtænker at ændre noget udvendigt på dit hus. Du kan også besøge foreningens **arkiv** for at få mere at vide om dit hus eller andre huse i byen samt disses historie. Arkivet er normalt åbent i vintersæsonen hver tirsdag kl. 19 – 22, men der er undtagelser. Se derfor på hjemmesiden under kalender.

Byforeningen Svaneke's Venner har også stiftet en **Bevaringsfond**, hvor der året igennem kan søges om tilskud til at bevare detaljer i huse med tinglyste bevaringsbestemmelser. Yderligere oplysninger fremgår af foreningens hjemmeside.



Byforeningen Svaneke's Venner har i forbindelse med udarbejdelsen af denne folder rådført sig med Teknik & Miljø's bevaringsgruppe.

Husejer i Svaneke, folder maj 2014.

Foto: Maya Hiort Petersen - Tryk: Jordt Nexø

# Husejer i Svaneke



Byforeningen Svaneke's Venner 2014