AFSNIT F

BEBYGGELSENS REGULERING VED BYGGEVEDTÆGT.

Byplanvedtægt og byggevedtægt ..... side 1

Bebyggelsens differentiering ..... side 2

Plan af etagehusenes udbredelse ..... side 3

Sikring af den åbne bebyggelse ..... side 4

Regulering af bebyggelsens tæthed ..... side 5

Udnyttelsesgrad ..... side 5

Udnyttelsesgraden o,5 ..... side 5

Områder med stærkere udnyttelse ..... side 6

Forskellig udnyttelse ved eksisterende bebyggelse ..... side 7

Planer visende udnyttelse i eksisterende karréer i Esbjerg ..... side 8-10

Forslag til grundkredse i Esbjerg ..... side 12

Byplanvedtægt og byggevedtægt

I henhold til byplanloven af 1938 skal der ved en byplan træffes bestemmelser om bebyggelsesarterne og deres fordeling på området derunder i henseende til benyttelse såsom til bolig-, forretnings- eller industriformål. Der kan endvidere træffes bestemmelse om byggegrundenes dybde, bredde og arealindhold samt om bebyggelsens beliggenhed og udstrækning på grundene, om bygningers indbyrdes afstande, endvidere bebyggelsens ydre udformning såsom i henseende til ensartede højder og tagformer.

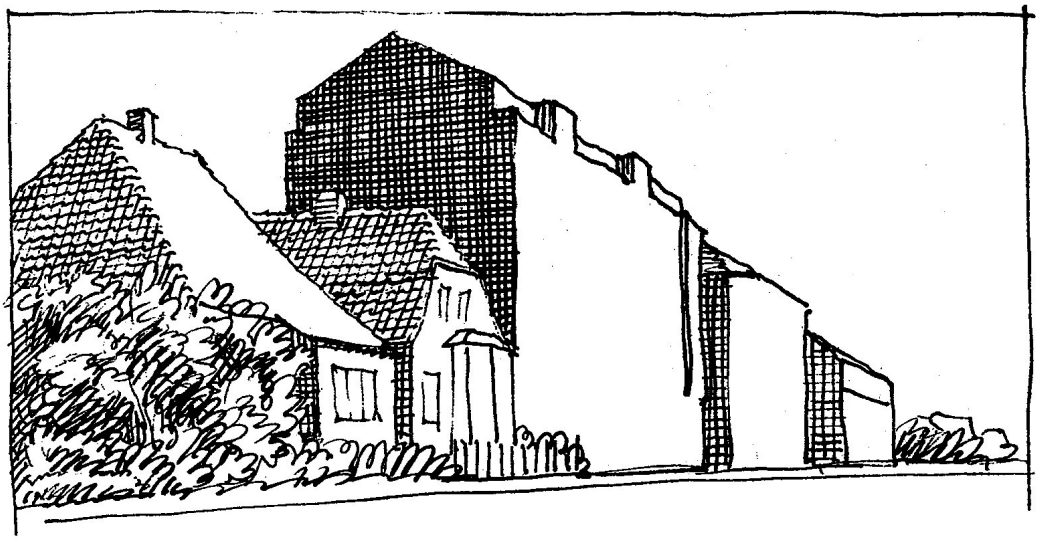
Bestemmelser i henhold til en efter loven fastlagt byplan fastsættes i en byplanvedtægt, og de skal tinglæses på hver enkelt grund, som de berører. Dette er meget vigtigt, når det drejer sig om detaillerede bestemmelser, der kan variere fra grund til grund. Ingen køber af en grund må nemlig være i uvidenhed om, hvilke rådigheds-indskrænkninger det offentlige har lagt på den. Når det drejer sig om meget almene bestemmelser, der er gældende for store samlede områder, er det simplere - og ligeså effektivt - at indføre dem i en byggevedtægt. Byggeloven af 1939 for staden København indeholder en mængde sådanne almene bestemmelser af byplanmæssig art. Man har således netop fastsat både bebyggelsesarternes fordeling og bebyggelsestætheden for nærmere definerede områder af staden.

I lovens § 75 er der åbnet adgang til at overføre disse nye principper til andre kommuners vedtægter, idet den lyder:

> "Indenrigsministeren bemyndiges til efter Indstilling af vedkommende Kommunalbestyrelse at stadfæste kommunale Vedtægter, hvorved Bestemmelserne i denne Lov helt eller delvis og med de Forandringer, som det paa gældende Steds særegne kommunale og stedlige Forhold gør tilraadelige, gøres anvendelige i de paagældende Kommuner".

Det må anbefales, at man gør brug af denne hjemmel til at indføre en ny byggevedtægt for Esbjerg. (Det bliver ikke blot som den gamle en "bygningsvedtægt", der træffer bestemmelser for de enkelte bygninger; det bliver en byggevedtægt, nemlig om byggeri som helhed, d.v.s. hvordan man bygger en by).

Der er udarbejdet et forslag til de byplanmæssige bestemmelser for en sådan byggevedtægt tilpasset efter Esbjergforhold. De udtrykker i paragraffer noget af det samme, som er udtrykt i ord og tegninger i dispositionsplanens forskellige afsnit. Og ligesom dispositionsplanen får betydning for administrationen ved at give et samlet billede af, hvad man sigter mod, således vil også byggevedtægten være af vejledende betydning, inden den bliver vedtaget. Der skal samtidig peges på, at boligministeriet som betingelse for tildeling af statslån ved boligbyggeri stiller, at bygningerne tilfredsstiller kravene i Københavns-loven. Det er derfor vigtigt at have dem præciseret i den for Esbjerg tillempede form, som man ønsker at anvende.



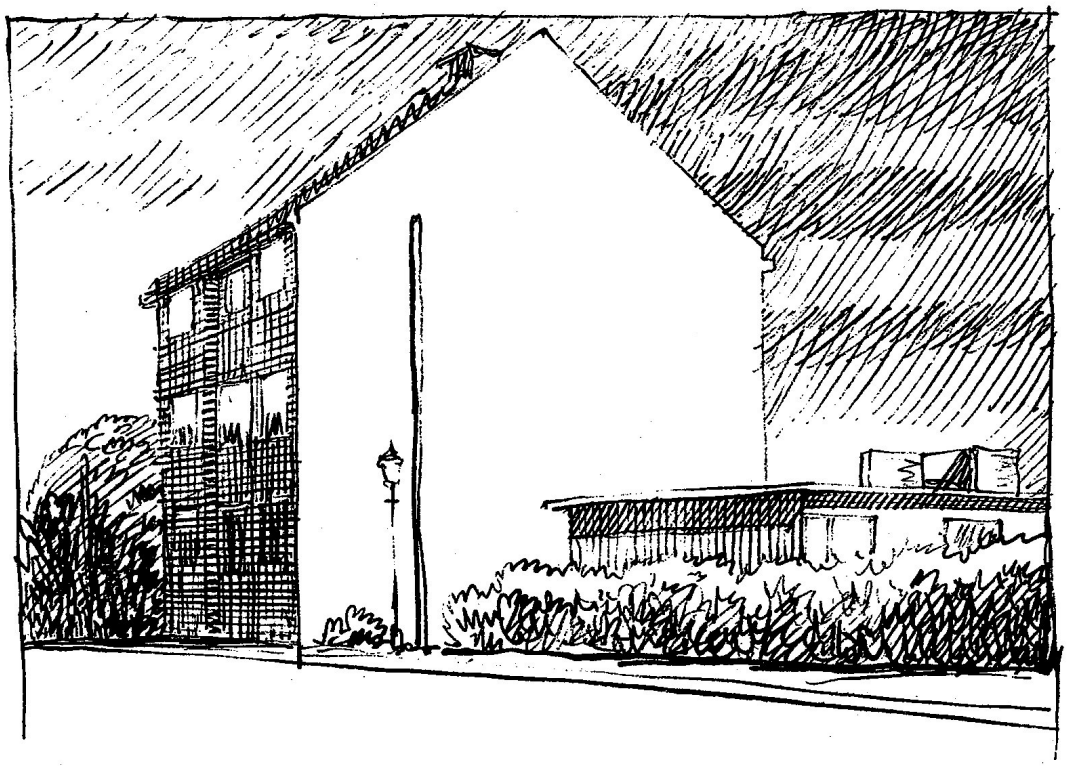
Bebyggelsens differentiering

Efter den eksisterende byggevedtægt kan man godt på een grund bygge villa og på nabogrunden et højt etagehus. Den nye lovgivning adskiller sig fra den gamle især ved, at dens mål er (Københavns Byggelov, § 51), at der ikke blot på selve den enkelte grund, men også i forhold til de tilstødende grunde opnås de bedst mulige samlede bebyggelsesforhold. Men det kan man ikke nå ved som tidligere at træffe de samme bestemmelser for alle grunde i en hel kommune. Dels kræver forskelligartet bebyggelse forskelligartede lovbestemmelser, dels må der for samme arter af bebyggelse (herunder tænkes på boligbyggeri) være en forskel på bestemmelser for bygninger nær byens centrum og fjernt fra dette.

Esbjerg bygningsvedtægt, ligesom andre købstæders, forudsatte fra begyndelsen egentlig, at al bebyggelse efterhånden måtte gå over til at blive etagehuse opført ganske efter det gamle københavn-frederiksbergske mønster. Imidlertid har udviklingen forlængst medført en tydelig differentiering. Den oprindeligt planlagte del af Esbjerg er formet med rektangulære karréer beregnet til en samlet randbebyggelse bestående af etagehuse. Den stammer fra det 19. århundrede, da man mente, at denne byggeform var og måtte være normen for al bymæssigt byggeri. Allerede da byen nåede ud til Frodesgade, bestemte man (i 1926), at udenfor denne linie skulle bygningerne holdes lavere. Der måtte ikke bygges huse med mere end 3 etager. Endnu længere borte fra byens midte strækker sig kvarterer, der enten er udstykket til småhuse eller forudbestemt til en fri bebyggelse med etagehuse, der ligger åbent i grønne omgivelser. Denne nye art af etagebyggeri, der skyder op i de ydre kvarterer af alle danske byer, er meget forskellig fra de ældre bydeles lukkede karréer med snævre gårde opfyldt af skure og plankeværker. Det er værd at bemærke, at den ikke er et resultat af påbud og bestemmelser. Den er opstået som et naturligt udtryk for tidens krav til lys og luft og grønne omgivelser.



Med sort er angivet etagehusenes udbredelse. Arealet mellem Nørregade og Frodesgade er for mange karréers vedkommende bebygget med en blanding af høj og lav bebyggelse. Uden for Frodesgade har en del af etagehusene en anden karakter. Boligselskaberne udfylder hele karréer. De nyeste ligger med forhaver eller helt omgivet af grønne anlæg.



Sikring af den åbne bebyggelse

Man kunne mene, at når den store åbenhed i bebyggelsen er kommet af sig selv, er det også overflødigt at binde den ved særlige bestemmelser. Men det viser sig, at det er det alligevel ikke. Selv om mange nu foretrækker at bygge og bo åbent og frit, kan der stadig hist og her ligge grunde, hvis ejere spekulerer i en hårdere udnyttelse. Og i et kvarter, der ellers består af åben bebyggelse, kan et eneste etagehus med brandmure være ødelæggende for mange ejendomme. Det store hus ser ikke blot hæsligt ud mellem de andre, men det kaster skygger over haverne på de tilstødende grunde, og det gør dem yderligere værdiløse ved de mange vinduer fra etagerne, der giver indblik til private områder, der før lå beskyttet. Den enkelte grund, der bliver bebygget særlig hårdt, opnår selv store fordele, men det sker på andres bekostning. Den ene vinder i værdi, og de mange taber. Hvis man gennem lovbestemmelser beskærer friheden til at opføre sådanne bygninger hvor som helst, er det en tiltrængt beskyttelse og en forsikring mod tab for de mange, der bygger deres huse i god tro til, at de skal kunne leve i et åbent og frit kvarter. At der er trang til en sådan beskyttelse, viser sig også mange steder ved indførelsen af såkaldte villa-servitutter. Men for et bysamfund er det vigtigst, at byggeindskrænkninger sker efter en samlet plan. Thi ligesom den uhæmmede frihed kan være uheldig, kan også tilfældigt pålagte servitutter være en hæmsko for en fornuftig udvikling. De kan meget vel komme til at ligge på områder, hvor det var særlig ønskeligt, at der kom forretninger, som villa-servitutterne forbyder eller måske, at der netop blev opført etagehuse.

Regulering af bebyggelsens tæthed

Byggevedtægter efter Københavnslovens mønster giver, som allerede omtalt, ikke detaillerede forskrifter, der er specielle for de enkelte grunde, men retningslinier for store områder. Det er ikke formålet at begunstige enten etage- eller eenfamiliehuse. Bestemmelserne fastslår en bebyggelses-tæthed, som man ikke må gå ud over. Det betyder, at den, der i et åbent kvarter vil bygge et hus i flere etager, i og for sig godt kan det, når der til gengæld udlægges så meget mere fri-areal og gives lige så gode lysforhold som ved den lavere bebyggelse.

De gamle bygningsvedtægters bestemmelser om tvangsforhold mellem bebygget og ubebygget areal sammenholdt med bestemmelser om maksimale etageantal og om lysafstande giver en vis regulering af bebyggelsens tæthed for hver enkelt grund. De fastsætter en øverste grænse for, hvor stærkt den kan udnyttes. Men denne maksimal-udnyttelse giver meget varierende udnyttelse efter grundenes form og beliggenhed i forhold til gaden og efter bebyggelsens etageantal. For at formindske de deraf opståede uligheder, har man i Esbjerg-vedtægten efter Frederiksberg-lovens mønster varieret forholdet mellem bebygget og ubebygget areal dels efter etageantallet og dels efter grundens beliggenhed som hjørnegrund eller mellemgrund. Men selv med disse bestemmelser bliver der meget ulighed i bebyggelsestætheden for de forskellige grunde. Dybe grunde kan udnyttes forholdsvis meget stærkere end mindre dybe grunde, og en bebyggelse med mange etager giver stadig en højere udnyttelse end en med færre.

Udnyttelsesgrad

For at undgå ulighederne har man i Københavns-loven af 1939 indført et nyt begreb "udnyttelsesgraden", der defineres som forholdet mellem etageareal og grundareal indbefattet halv gade ud for grunden. Ved direkte at fastsætte udnyttelsesgradens størrelse opnår man helt at undgå særlige regler for hjørnegrundstykker. Man undgår den større tæthed, hvor der er udlagt mindre gadeareal, og man behøver ikke særbestemmelser for forskellige etageantal. Udnyttelsesgraden udtrykkes ved et tal. Hvor tætheden er lav, bliver det et lavt tal, hvor den er høj, bliver det højere.

Udnyttelsesgraden 0,5

I København er udnyttelsesgraden for de ydre distrikter sat til 0,5. Det betyder, at der i husene kun må være et brutteetageareal, der er halvt så stort som det samlede grundareal plus halv vej ud for grunden. Opfører man rækkehuse i to etager og ti meters husdybde, må den halve vejbredde plus grunddybden være to gange tyve meter, altså fyrre meter. Man kan med denne udnyttelsesgrad også opføre treetages huse, men så skal der for hver kvadratmeter bebygget areal i alt være seks gange så meget grundareal plus vejareal. Man kan opføre mange-etages huse, når blot grundarealet vokser tilsvarende.

Den nu igangværende bebyggelse på den gamle dyrskueplads har for hele området taget under eet en udnyttelsesgrad på 0,49. For Esbjerg Boligselskab er der øst for Stormgade af arkitekt Sottrup Jensen udarbejdet en bebyggelsesplan med seksetages huse på det noget lavere liggende terræn. For dette område vil udnyttelsesgraden efter tegningerne blive 0,5. (For området med seksetages blokke alene er udnyttelsen 0,6, for den treetages bebyggelse er den 0,335).

Af disse eksempler vil man se, at man meget vel kan gennemføre et etagebyggeri, selv om man ikke vil tillade en udnyttelsesgrad på over 0,5. Betingelsen er, at der bliver rigeligt ubebygget areal. Man kan altså med denne udnyttelsesgrad ikke på en tilfældig lille parcel bygge et etagehus. Den lave udnyttelsesgrad hindrer en overdreven grundudnyttelse, men ikke økonomiske byggeformer og i forbindelse med passende lysafstandsregler hindrer den tillige, at etagehusene bliver for nærgående over for lave huse.

Områder med stærkere udnyttelse

Med en udnyttelsesgrad på 0,5 kan der tilvejebringes et bruttoetageareal på 5000 kvadratmeter pr. ha. Man kan regne med, at der i nye huse bor 1 beboer for hver 20 kvadratmeter etageareal. Det betyder 250 beboere pr. ha. bebygget areal. (Der ud over må der være plads til områder for offentlige bygninger, erhvervsvirksomheder, rekreation etc.). Det er en ret tæt udnyttelse. (I Esbjerg var der før indlemmelsen gennemsnitlig 72 beboere pr. ha.). I kvarterer med villaer og parcelhuse er udnyttelsen meget lavere, men en maksimal udnyttelsesgrad på 0,5 er altså tilstrækkelig til at hindre de værste forsyndelser.

I betragtning af, at der i Esbjerg inden indlemmelserne kun boede ca. 72 mennesker pr. ha., kan det synes overflødigt selv for disse kvarterer at fastsætte en højere udnyttelgrad end 0,5. Imidlertid har mange grunde faktisk en meget større udnyttelse. Den hidtil gældende bygningsvedtægt tillader for en grund, der er 40 m dyb og beliggende ved en 12 m bred gade, en udnyttelsesgrad af 0,87 for 2-etages bebyggelse, 1,16 ved 3-etages bebyggelse, 1,39 ved 4-etages bebyggelse og 1,58 ved 5-etages bebyggelse. Når der ikke er et til disse tal svarende antal beboere i byen, skyldes det dels, at der foruden beboelse findes mange butikker, værksteder, fabrikker, lagerlokaler, etc., dels at praktisk taget alle grunde har en bebyggelse, der ikke tilnærmelsesvis har nået det tilladelige maksimum.

Det er ønskeligt at undgå et befolkningstal på over 250 pr. ha. Alle erfaringer viser, at den første betingelse for hygiejniske boligforhold er, at beboelsestætheden ikke bliver for stærk. Alligevel kan det ikke tilrådes at fastlægge en udnyttelsesgrad på 0,5 for hele byens område. Gadeanlægget og udstykningsformen for de indre kvarterer har en højere udnyttelse som forudsætning, og hvis man holdt den kunstigt nede, vilde mange karréer for bestandigt komme til at henligge i en ufærdig stand. De grundstykker, der har en relativ lav og midlertidig bebyggelse, ville aldrig få nogen anden, og de grundstykker, der har en sammentrængt etagebebyggelse med utidsvarende lejligheder, ville heller aldrig blive erstattet af bedre huse.

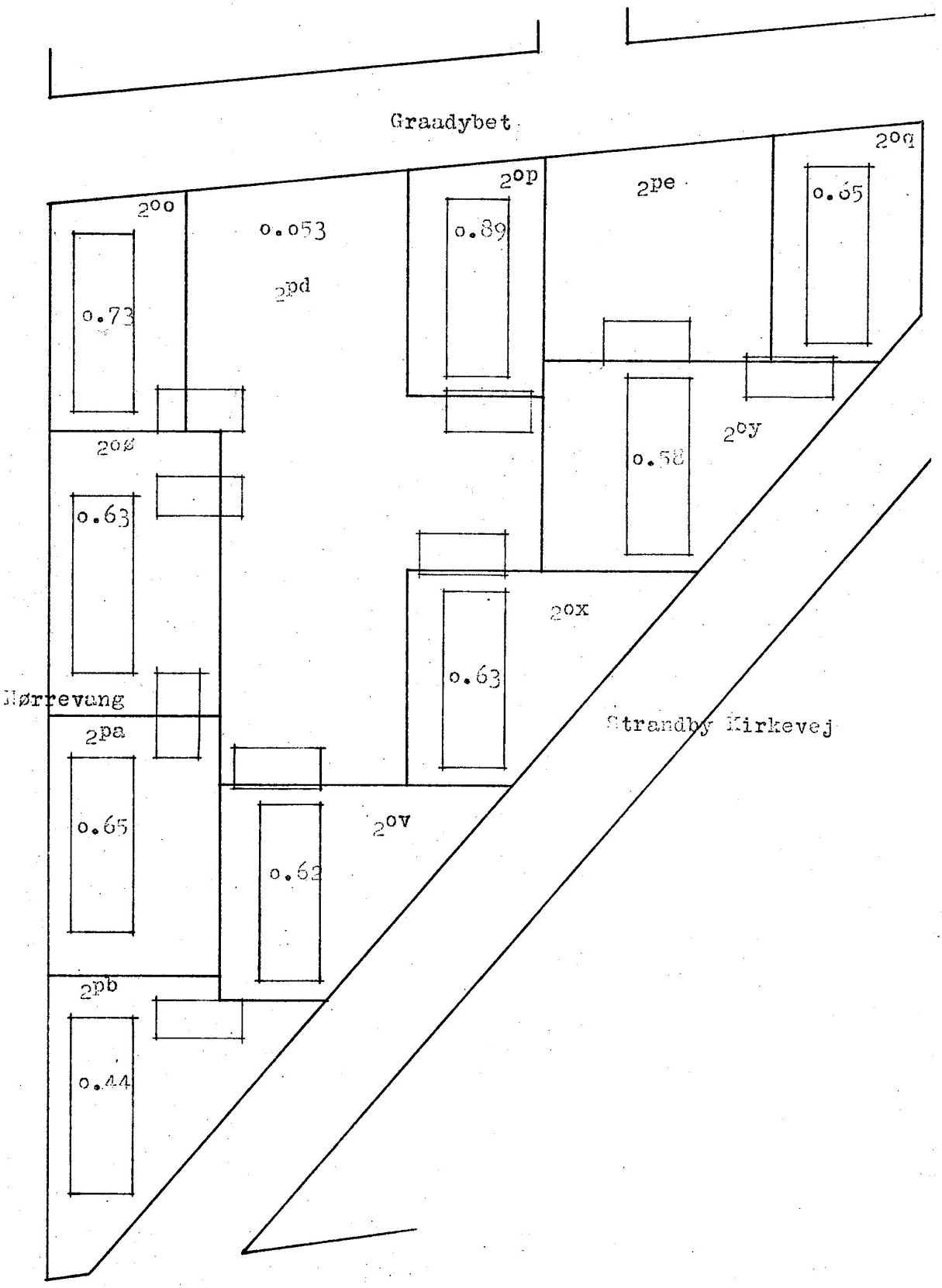
Forskellig udnyttelse ved eksisterende bebyggelse

Undersøger man udnyttelsesgraden, som den er ved den eksisterende bebyggelse, viser det sig, at den inden for samme karré kan variere overordentlig stærkt. Mindst varierer den ved karréer med ren eenfamiliehus-bebyggelse. Inden for karréen mellem Drachmanns Alle, Rosenvængets Alle, Jeppe Aakjærs Alle og Jernevej finder vi, at den mindste udnyttelse er 0,07 og den højeste er 0,22. Den ligger altså betydeligt under 0,5, som man har sat for de yderste distrikter i København. Karréen mellem Grundtvigs Alle, Ewalds Alle, Ingemanns Alle og Carit Etlars Alle frembyder et lignende billede med en mindste udnyttelse på 0,9 og en højeste på 0,34 (af hjørnegrunden mellem Ewalds Alle og Grundtvigs Alle), og for karréer nærmere bymidten finder vi meget lav udnyttelse. Mellem Torvegade, Gormsgade, Kirkegade og Svendsgade er den højeste udnyttelse 0,39 (af hjørnegrunden mellem Torvegade og Gormsgade). For karréer, hvor etagehuse er blandet med lav bebyggelse, er variationerne der imod store. I karréen mellem Vardevej, Rolfsgade, Sjællandsgade, Frodesgade og Strandby Plads er der på hjørnegrunden ud imod denne sidste en udnyttelsesgrad på 2,14, medens andre grunde inden for samme karré er helt nede på 0,14. Hvor højt man vil sætte udnyttelsesgraden for den konkave bebyggelse mod Strandby Plads er dog i nogen grad et spørgsmål om, hvorledes man vil beregne tillægsarealet. Meget taler for at give en sådan grund et ekstra tillægsareal ud i pladsen, hvorved udnyttelsesgraden vil komme meget længere ned. Men planerne viser alligevel tydeligt, hvor uharmonisk bebyggelsen er med de store og små huse sammen. Det trekantede areal mellem Strandvej, Kirkevej, Nørvang og Graadybet har med sine byggeforeningshuse gennemsnitlig kun en udnyttelsesgrad af ca. 0,4. Men i forhold til de grunde området er udstykket i, er udnyttelsen af de enkelte grundstykker betydeligt større - helt op til 0,89. Dette eksempel viser, at hvor man kan udarbejde bebyggelsens tæthed og placering efter en samlet plan og kan sikre, at der ikke sker ændringer, vil man kunne se bort fra udnyttelsesgraden for de enkelte grunde. Mellem Strandbygade, Cort Adelersgade, Havnegade og Peder Skramsgade varierer udnyttelsen mellem 0,95 for den store samlede bebyggelse mod Havnegade og 1,59 for hjørnegrunden Peder Skramsgade/Strandbygade. Det gældende bygningsreglement giver i det hele mulighed for en stærkere udnyttelse af hjørnegrunde end af mellemgrunde. For karréerne mellem Kongensgade og Borgergade er der en udtalt forskel i udnyttelsen mod de to gader. En undersøgelse af de to karréer på begge sider af Torvegade viser det tydeligt. Ud til Borgergade er bebyggelsen lav og kan gå helt ned til en udnyttelse af 0,26.

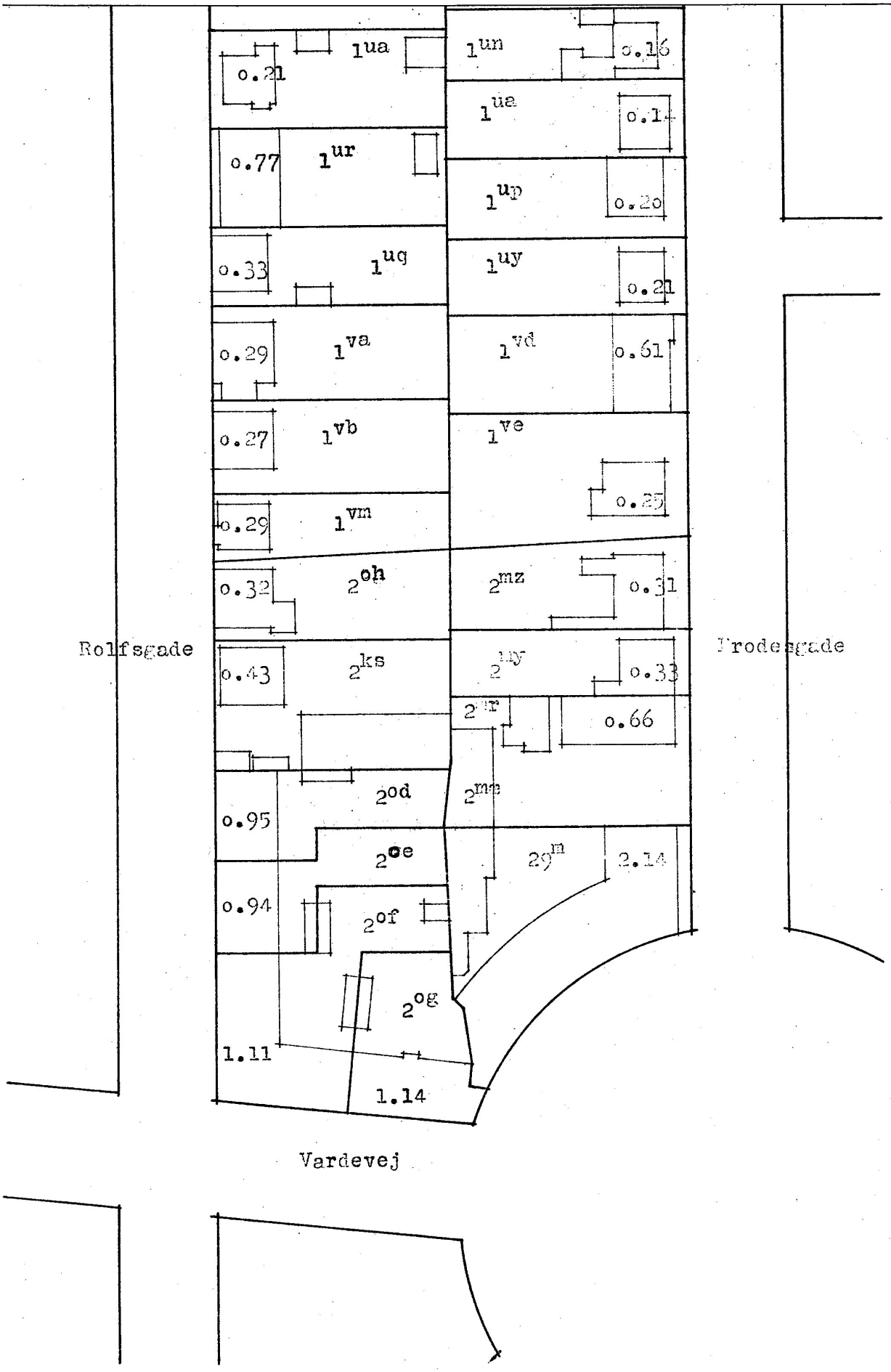
Der vil også i yderdistrikterne, på ganske enkelte steder, være grund til at skabe en stærkere koncentration, end man ønsker over en hel bydel. Det vil skabe bedre muligheder for bycentre med butikker, banker, restauranter, etc. Hvis man ellers kan skabe gode kvarterer med en åben bebyggelse og med udbredte grønne områder, vil en enkelt koncentreret boligbebyggelse specielt beregnet til husstande med få eller ingen børn kunne være med til at give en vis samling og helhed over et ellers lidt udflydende kvarter.



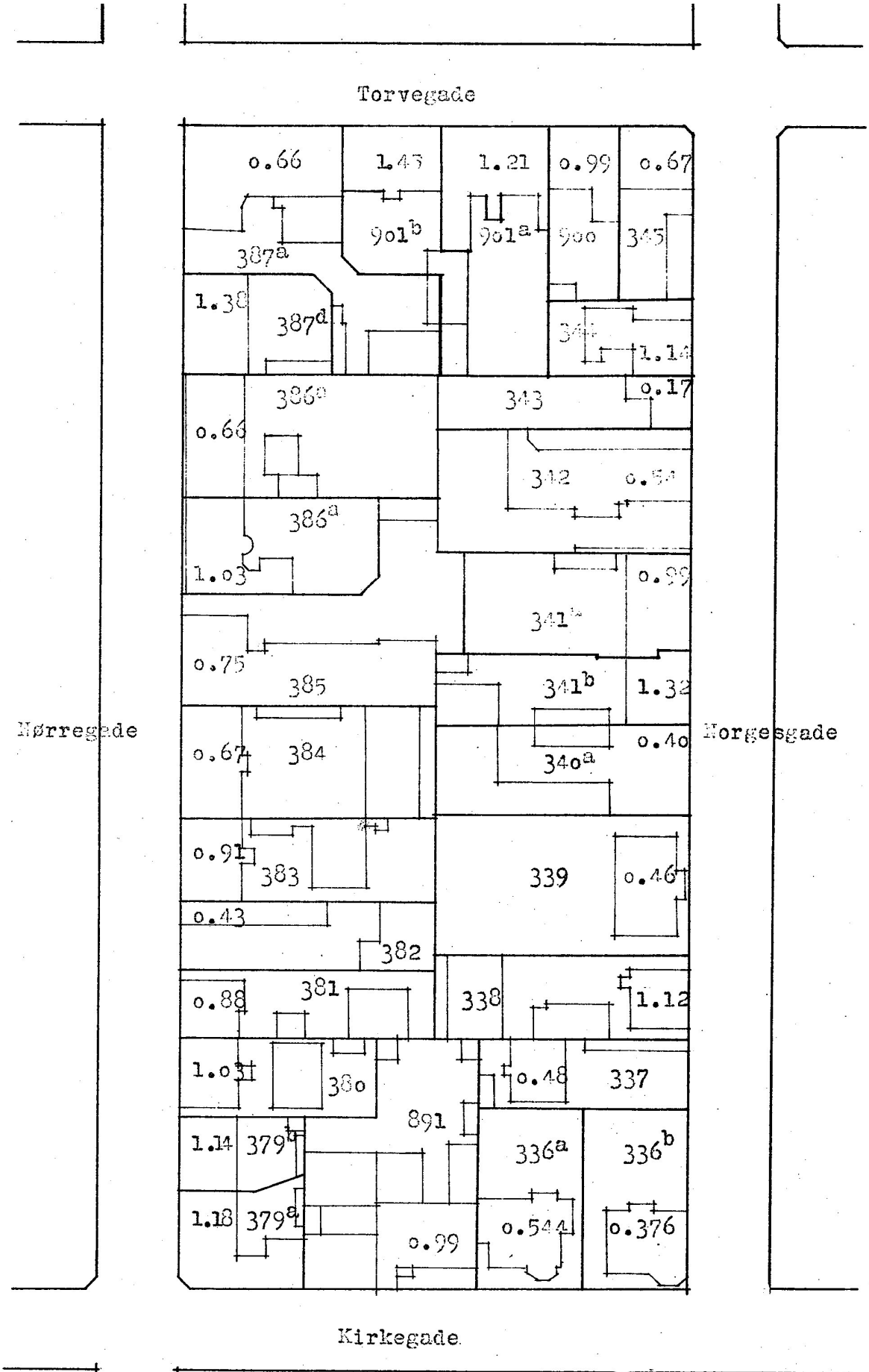
Undersøgelse af eksisterende Udnyttelsesgrader.



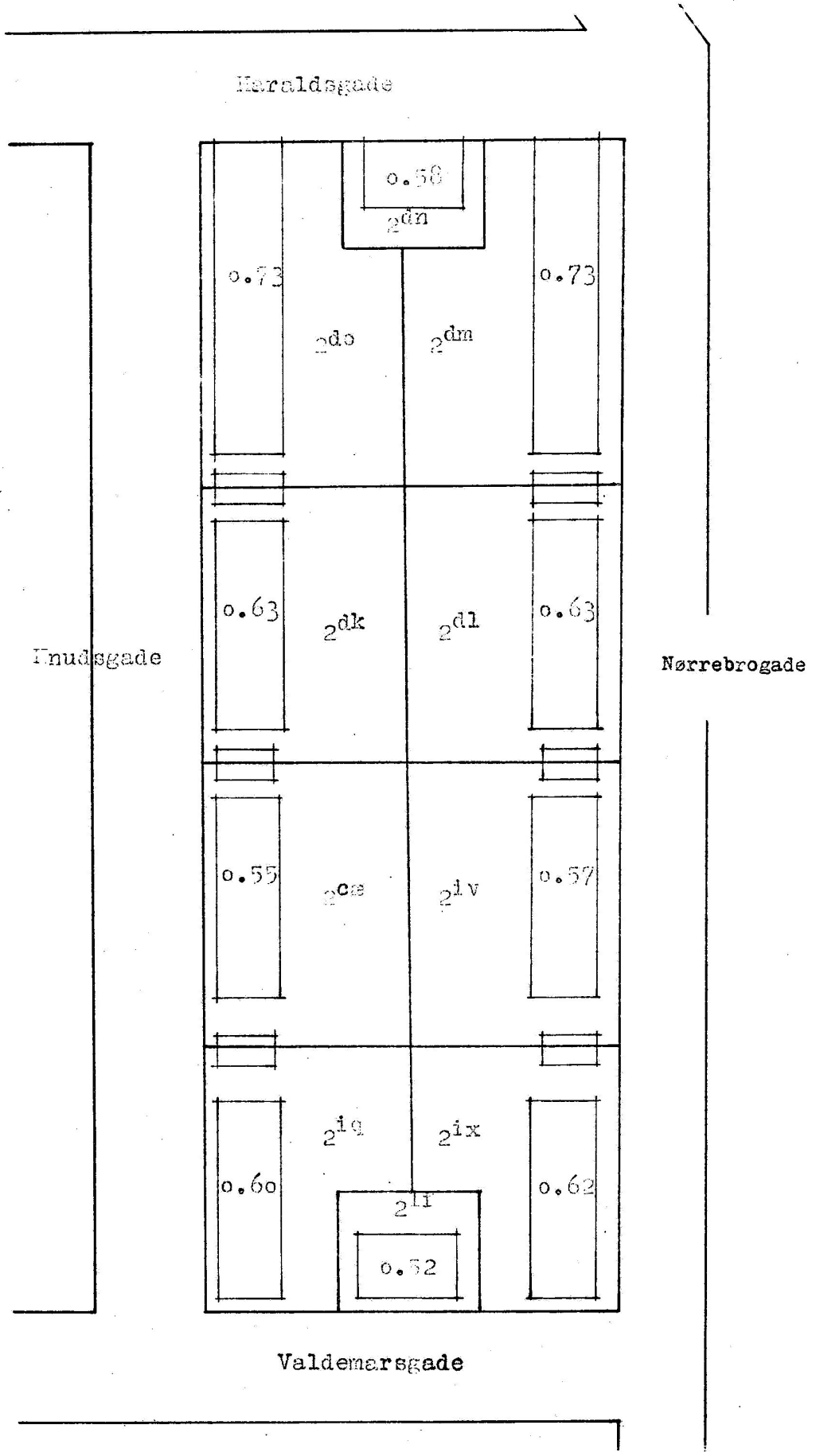
Karre mellem Graadybet, Strandby Kirkevej og Nørvang med angiven Udnyttelse



Karre mellem Rolfsgade, Frodesgade og Vardevej.



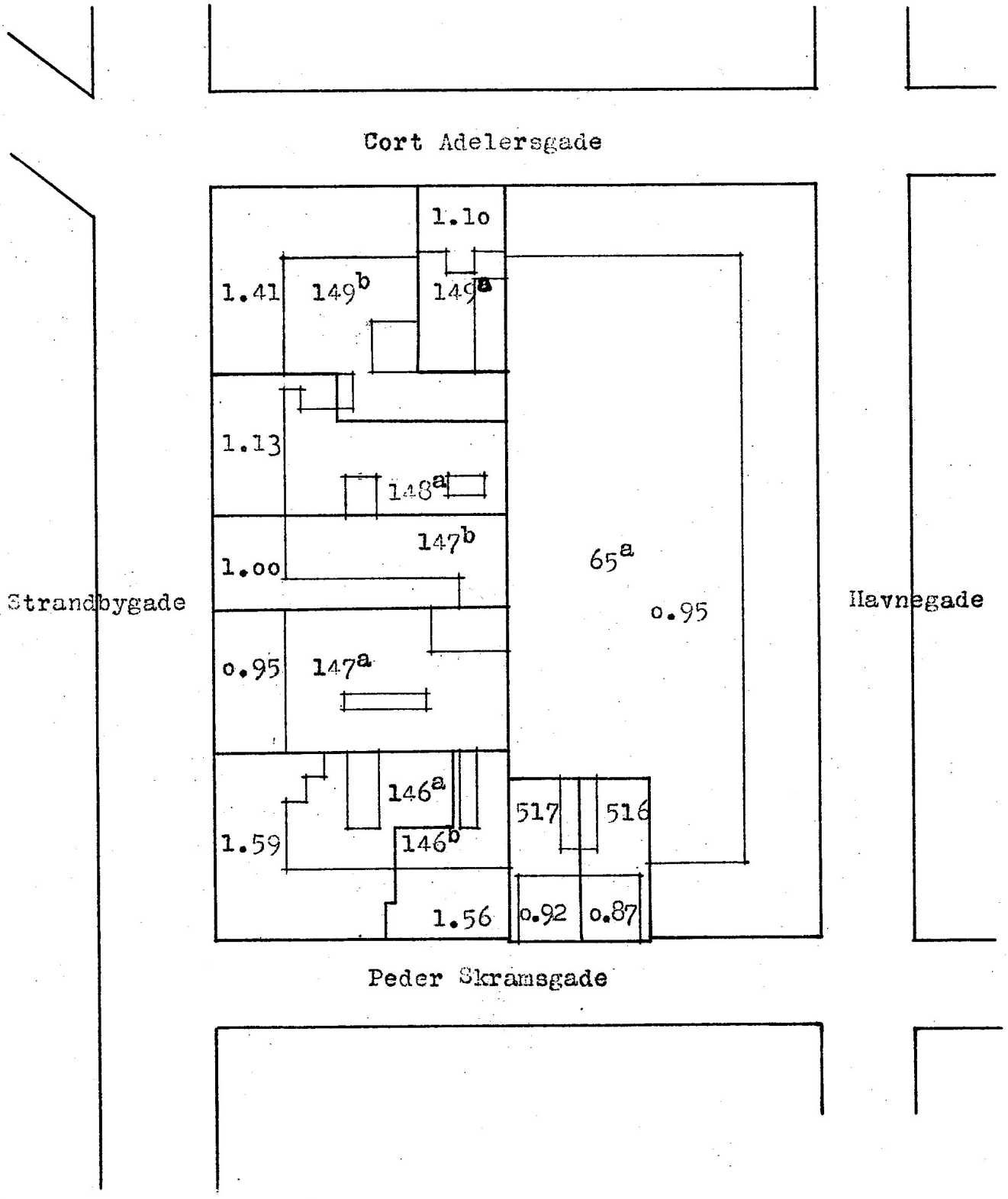
Karre mellem Nørregade, Norgesgade, Torvegade og Kirkegade.



Karre mellem Knudsgade, Nørrebrogade. Haraldsgade og Valdemarsgade med angiven Udnyttelse.

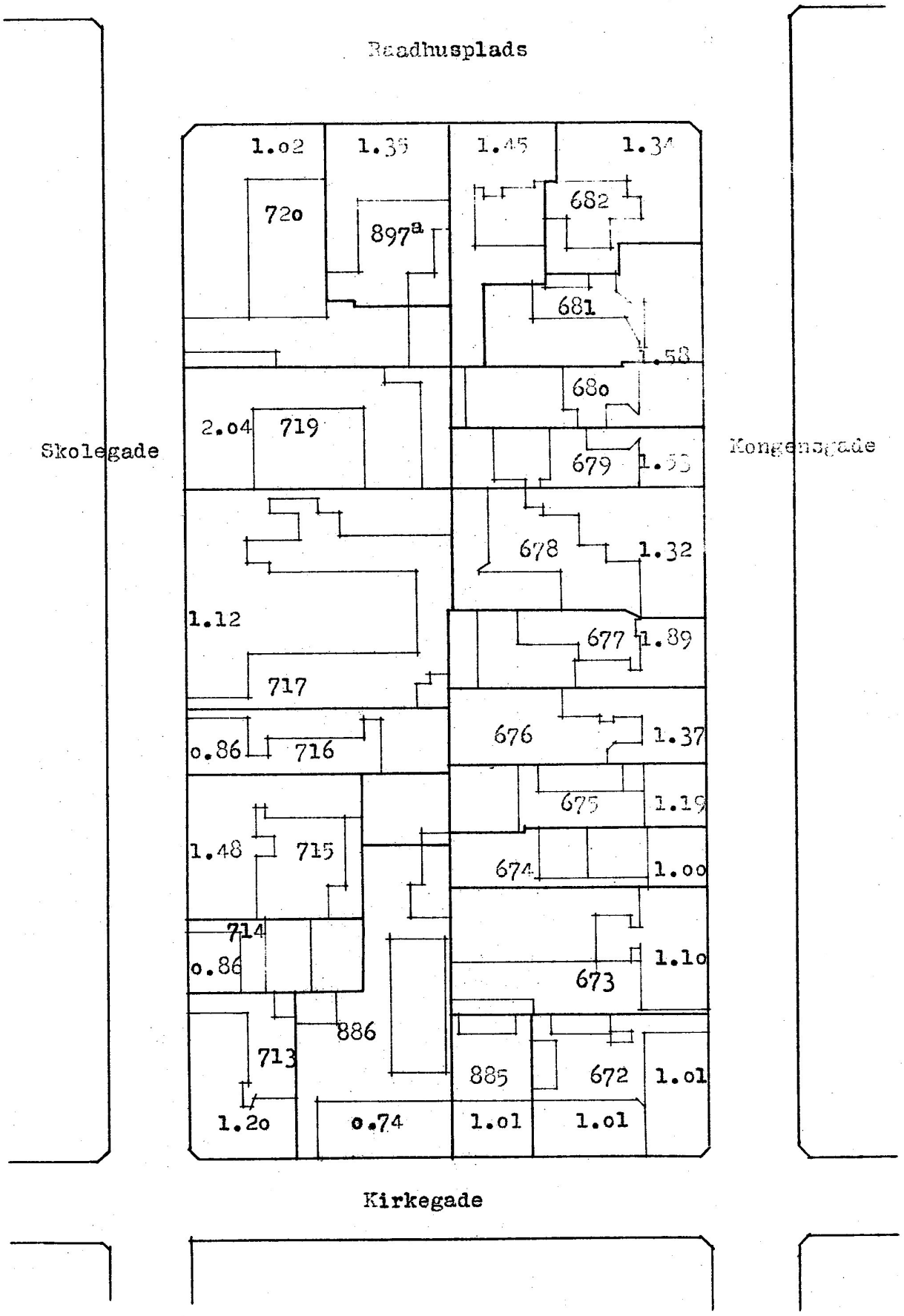


Undersøgelse af eksisterende Udnyttelsesgrader.

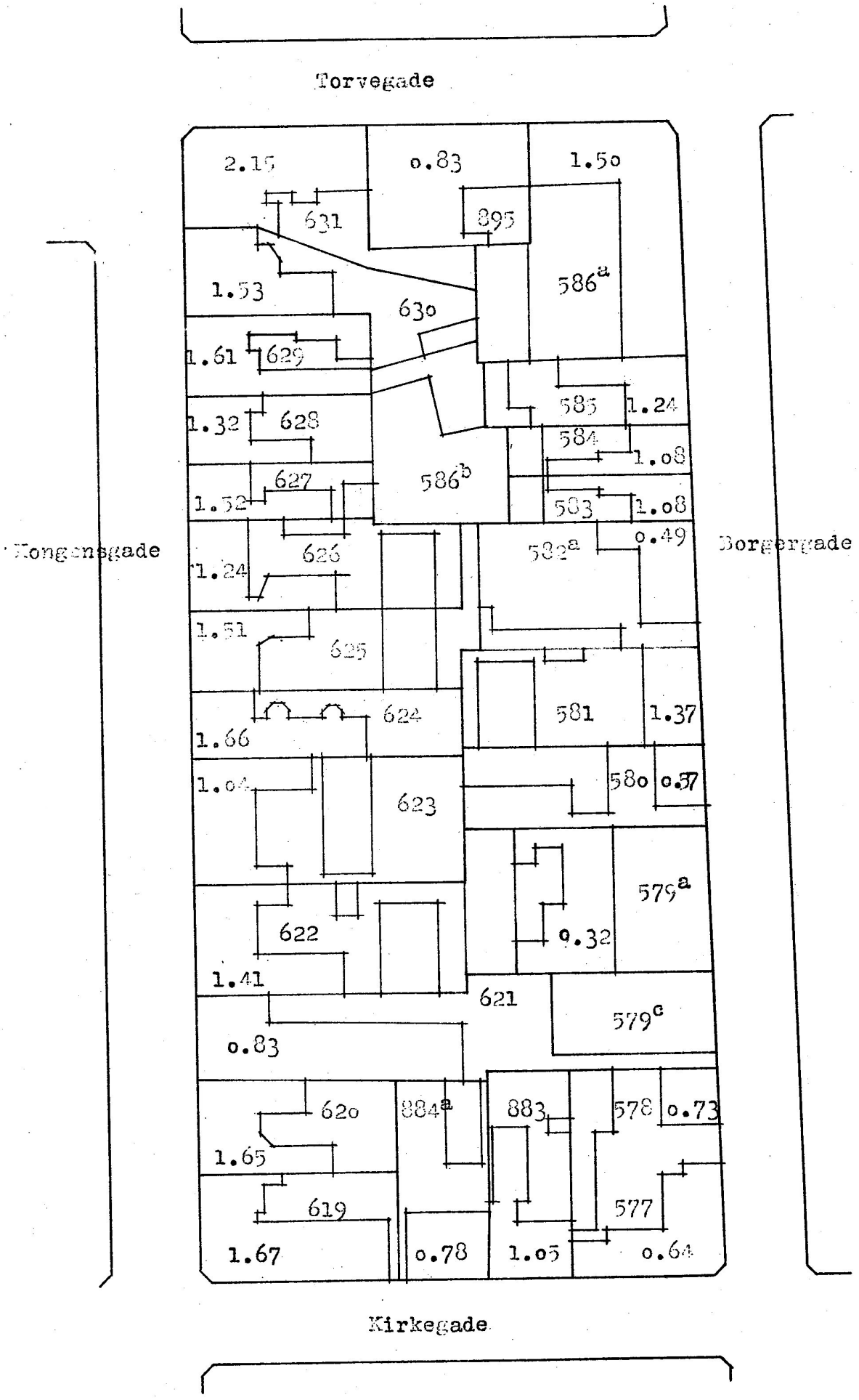


Esbjerg.

Karre mellem Strandbygade, Havnegade, Cort Adelersgade og Peder Skramsgade med angiven Udnyttelse.

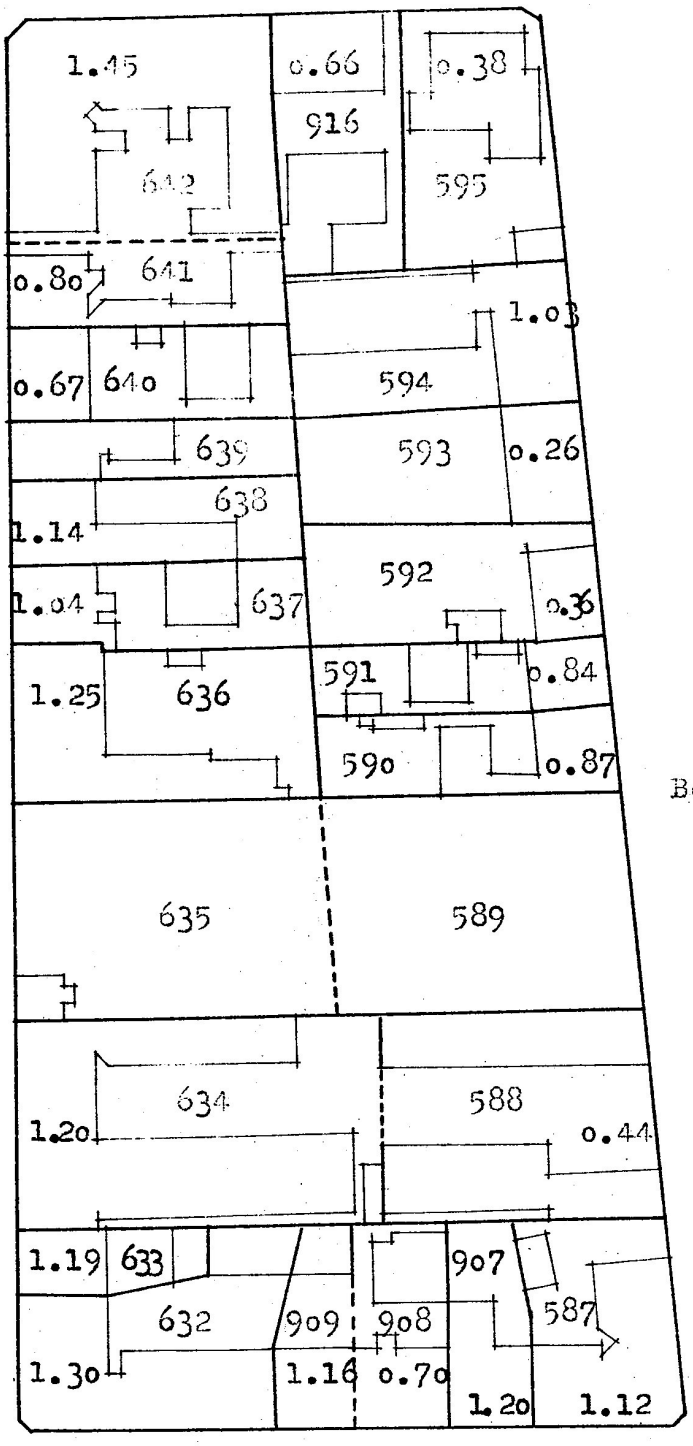


Karre mellem Skolegade, Kongensgade, Kirkegade og Raadhusplads.



Karre mellem Kongensgade, Borgergade, Kirkegade og Torvegade.

Englandsgade



Kongengsgade

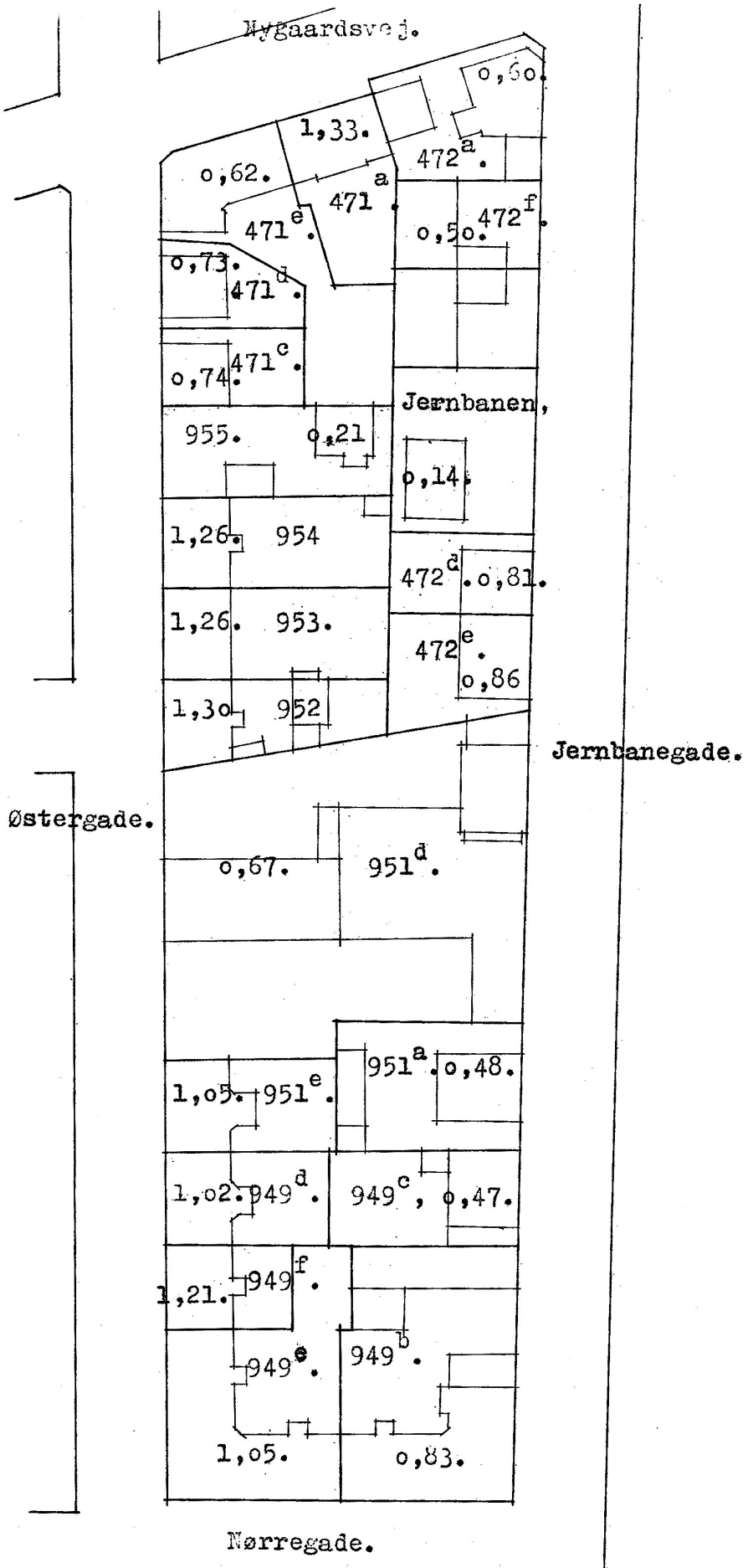
Borgergade

Torvegade

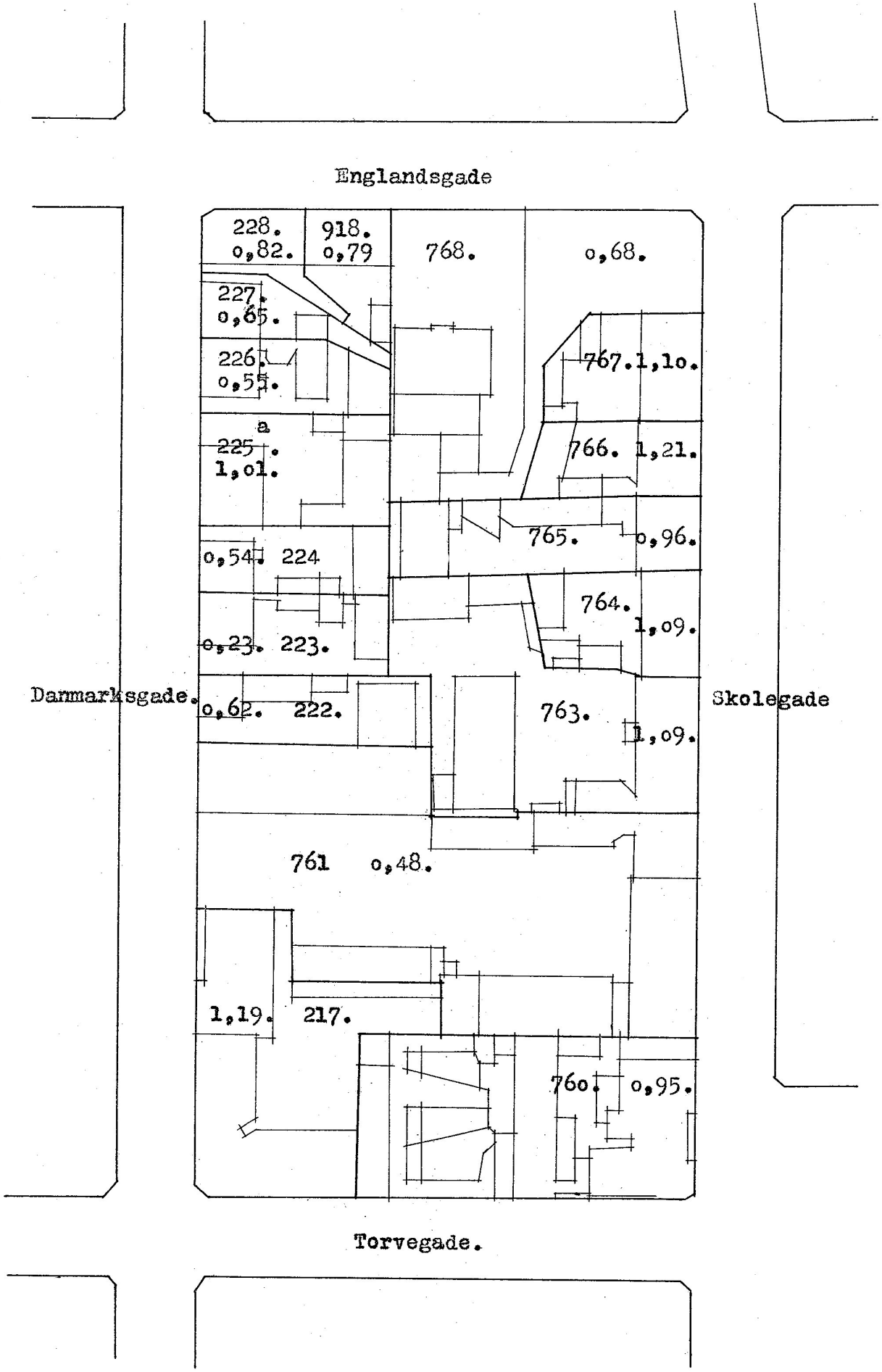
Karré mellem Kongensgade, Borgergade, Torvegade og Englands-



Undersøgelse af eksisterende Udnyttelsesgrader.

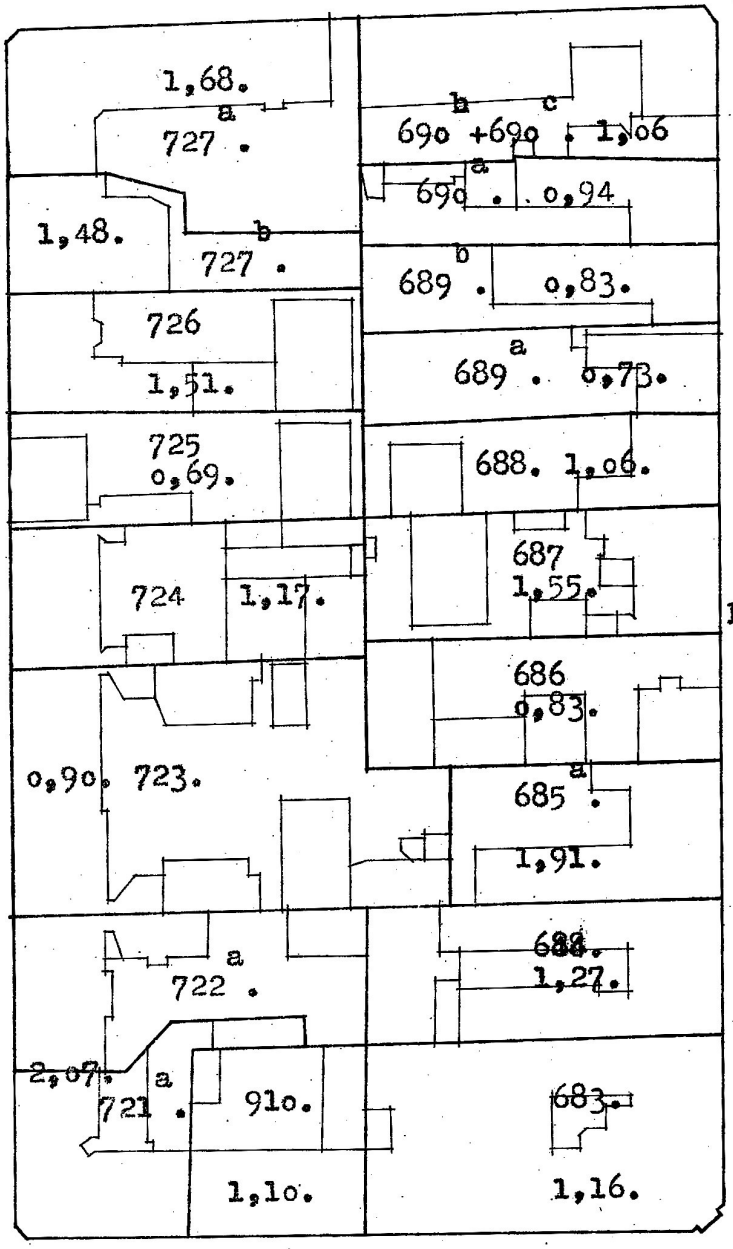


Karre mellem Østergade, Nygaardsvej, Jernbanegade og Nørregade.



Karre mellem Englandsgade, Skolegade, Torvegade og Danmarksgade.

Englandsgade.

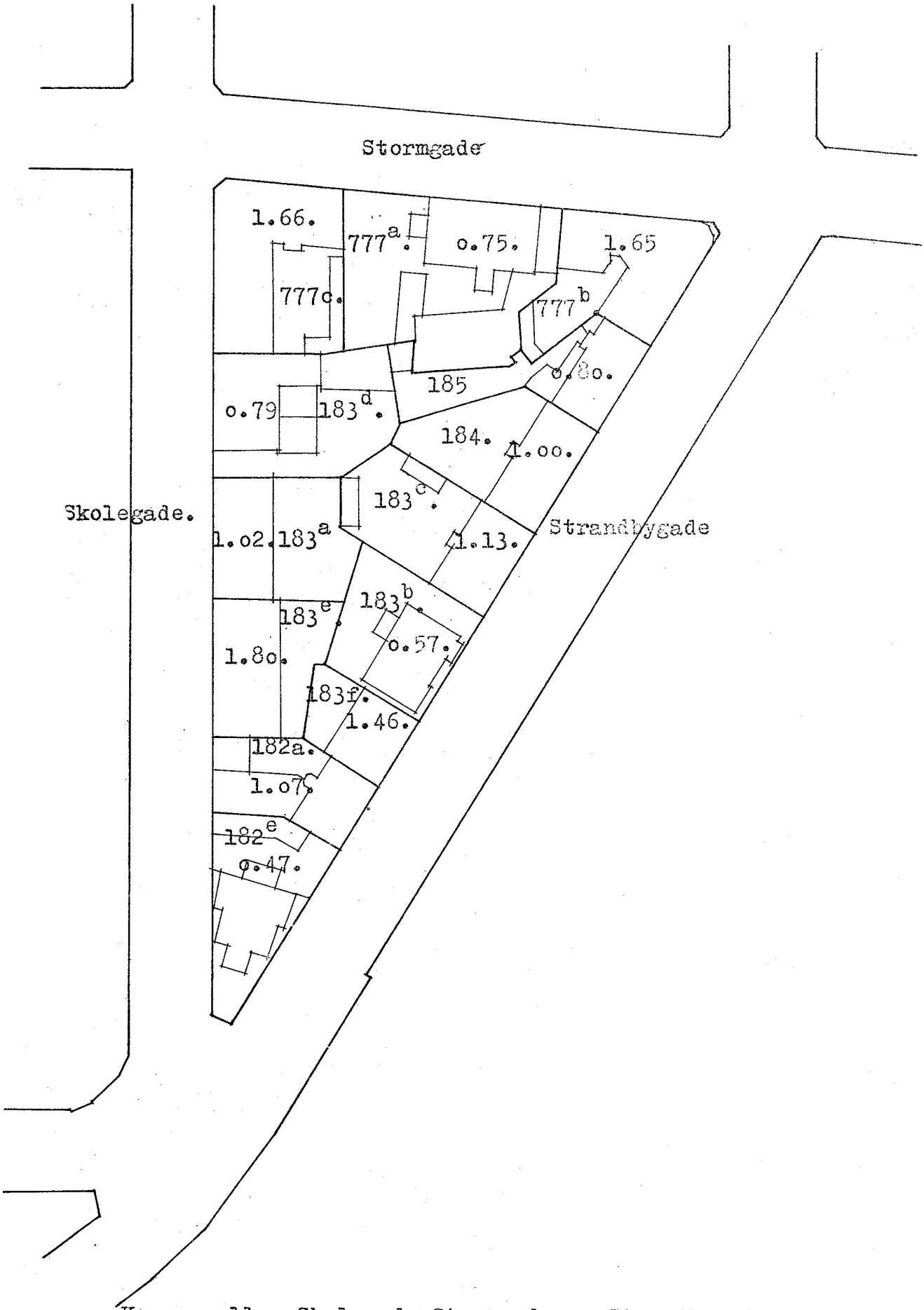


Skolegade.

Kongensgade.

Torvet.

Karre mellem Englandsgade, Kongensgade, Torvet og Skolegade.

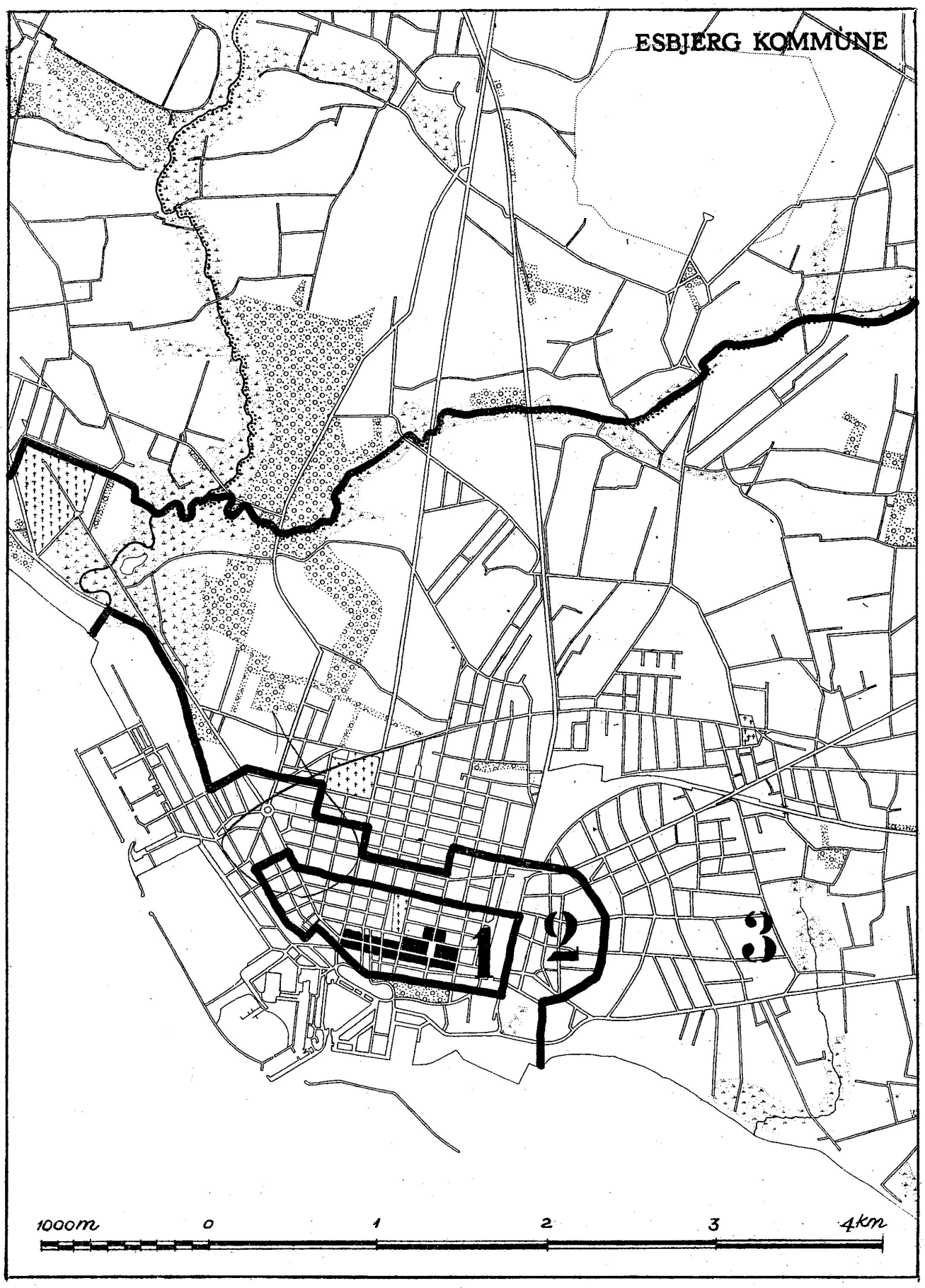


Karre mellem Skolegade, Storngade og Strandbygade.

Forslag til grundkredse.

Efter Byggeloven for København, er hovedstaden delt i 4 grundkredse, tildels bestemt af byens historiske udvikling. Der er næppe grund til at dele Esbjerg købstads område i mere end 3 grundkredse. Den koncentrerede udnyttelse, som findes i Københavns 1ste grundkreds, svarer til grundværdier, som slet ikke findes i Esbjerg. I det gamle København tillades en udnyttelse på 3,5 til forretningsbebyggelse, men der findes som vist næppe i øjeblikket nogen udnyttelse i Esbjerg, der er væsentligt over 2,0. Der kan heller ikke gives nogen begrundelse for, at man skulle have en højere udnyttelsesgrad. I praksis viser det sig, at den stærke udnyttelse, der tillades i København, medfører dårlige lysforhold og en mængde trafikvanskeligheder. Vil man altså opbygge en byggevedtægt for Esbjerg efter Københavnslovens mønster, er det rimeligt at lade den stærkeste udnyttelse svare til den, man har i København i distrikter uden for den gamle by.

Man kan næppe sætte grænser for grundkredsene, som ikke kan blive diskutable. Tegningen side 3 viser, at der er store områder, hvor etagehuse er blandet med lav bebyggelse. Hvis man trækker grænsen for grundkredsen, må man i vedtægten have ventiler, der muliggør, at bebyggelsen tilpasses efter forholdene i de enkelte grundkredse. Første grundkreds, den hvor man giver tilladelse til den stærkeste udnyttelse, må formentlig ligge mellem havnen, Nørregade og Exnersgade. Karréerne mellem Strandbygade og Havnegade er så stærkt udnyttet, at det er rimeligt at trække linien op til Peder Skramsgade. Inden for dette område ligger byens hovedstrøg. Ny bebyggelse ved Kongensgade og Torvet kan man regne med bliver ren forretningsbebyggelse, og man behøver ikke her at stille de samme krav til opholdsarealer som ved boligbebyggelse. Det betyder, at man uden at sænke bebyggelsens standard kan give tilladelse til en højere udnyttelse, end man ville gøre, hvor der var boliger. Københavns byggelov har en bestemmelse om, at man i fastlagte forretningskvarterer kan have en særlig intensiv udnyttelse. Man bør formentlig inden for 1ste grundkreds i Esbjerg fastlægge visse karréer ved hovedstrøget til ren forretningsbebyggelse (vist med sort på planen side 12 og på planen afsnit D side 13. Grænsen for 2den grundkreds må ligge omkring Frodesgade. Ved Strandbyplads må den trækkes noget længere mod nord, og mellem Stormgade og Torvegade foreslås den trukket gennem Nygaardsvej. Banegården danner i øjeblikket et meget skarpt skel, både hvad angår bebyggelsens tæthed og grundværdierne, der falder brat øst for banen. En fremtidsplan, der flytter banen, vil ikke blot stille nogle meget værdifulde grunde til rådighed nærmere byens centrum, men vil samtidig hæve værdierne på grunde øst for Exnersgade. Det bliver bycentrets naturlige udvidelse, og grænsen for 2den grundkreds foreslås derfor trukket i selve "ringen".



Forslag til grundkredse.

Udnyttelsesgraden i de foreslåede grundkredse.

Medens man kan overføre selve principperne i byggeloven for København til en ny bygningsvedtægt, vil man af det oven for anførte forstå, at man ikke fra københavnske forhold kan slutte meget om de konkrete tal, der bør være gældende for de Esbjergske grundkredses udnyttelsesgrad. De må rette sig efter de særlige forhold, man kan konstatere på stedet. Det vil være naturligt, som det også oven for er forklaret, at den yderste grundkreds (3die grundkreds) får en udnyttelsesgrad af 0,5. For 2den grundkreds foreslås en udnyttelsesgrad af 0,8 og for 1ste grundkreds 1,2.

Der må være mulighed for en højere udnyttelsesgrad, hvor særlige forhold taler for det, dog ikke ud over 1,0, 1,6 og 2,0. Grunde inden for de områder, der foreslås fastlagt til forretnings- eller industribebyggelse, skulle have denne højere udnyttelsesgrad.

Bebyggelseshøjde.

Ved bebyggelser skal man sikre, at bygningerne ikke får større højde, end at der kan tilvejebringes tilfredsstillende lysforhold. Det er forholdsvis lettest at give regler for parallelt liggende bygninger, som man har dem i det centrale Esbjergs gader. Her er, som omtalt, den eksisterende bebyggelses højder stærkt varierende. Men kun få steder overskrider de gadebredden, og da det fra gammel tid har været en grundsætning i danske byggeregler, at hushøjden ikke skulle være større end gadebredden, og da man også har fastlagt denne regel for 1ste og 2den grundkreds i København, vil det være naturligt at benytte den for 1ste grundkreds i Esbjerg. For 2den grundkreds skulle bygningshøjden højest være 2/3 gange afstanden til den modstående gadelinie, og for 3die grundkreds 1/2 gange afstanden. Den sidste bestemmelse er meget stram og viser sig vanskelig at håndhæve overalt. Man bør derfor formentlig sørge for, at den kan fraviges, hvor særlige forhold måtte tale derfor.