



Analyse- og Værdisætning af BYGNINGER og deres omgivelser



*Løvenborgbygningen på Vesterbrogade 34 i København. Opført i 1907 af Anton Rosen.
Facaden restaureret og rekonstrueret i 1997 af Raadvad-Centeret v/ arkitekt m.a.a. Søren Vadstrup.*

Søren Vadstrup

Arkitekt m.a.a. Forskningslektor,
Kunstakademiets Arkitektskole

soren.vadstrup@kadk.dk

januar 2017



Tre krav til restaurering, retablering, transformation og nybyggeri i ældre bygningsmiljøer

Ældre bygninger og bygningsmiljøer kan kun bevares og videreudvikles, hvis de bliver *brugt* i nutiden. Men det skal ske med en dyb respekt og forståelse for bygningskulturens værdier og kvaliteter i forhold til såvel detaljer som helheden. Når man restaurerer, bygger om, bygger til og bygger nyt i ældre bygningsmiljøer, gælder der derfor tre meget vigtige regler:

Stedstilpasset

For det første skal de foretagne indgreb være *stedsspecifikke* og indlevede i den aktuelle bygning og det aktuelle bygningsmiljø - og dets historie, konstruktioner og arkitektur. Hertil er der udviklet en enkel og systematisk METODE, kaldt 'Analyse- og Værdisætnings-Metoden'.

Materialevalg

For det andet skal de foretagne indgreb repræsentere den nyeste, dokumenterede VIDEN om bl.a. de klassiske *materialer og metoder* til behandling af ældre bygninger – der er beskrevet i Slots- og Kulturstyrelsens netop reviderede 'Information om Bygningsbevaring 2014', bestående af 66

Ægthed, atmosfære og sjæl

For det tredje skal de foretagne indgreb videreføre og bevare bygningens og bygningsmiljøets oprindelige *stemning, identitet og sjæl*. Dette gøres bl.a. ved at bevare så meget som muligt af de eksisterende materialer og elementer i bygningen eller bebyggelsen, herunder også disses slid og patina, samt andre kulturhistoriske spor – og ved at efterleve fem forenklede MÅL og PRINCIPPER for en bæredygtig istandsættelse og ombygning af eksisterende bygninger - samt indpasning af nye huse i eksisterende bygningsmiljøer.

Formål

Analyse- og Værdisætning af BYGNINGER og deres omgivelser er en metode til at opnå et stedstilpasset restaurering, retablering og transformation af eksisterende bygninger og deres omgivelser. En Analyse og Værdisætning af bygninger og deres omgivelser kan også foretages for meget 'ødelagte' huse og vil her være et nyttigt redskab til en bevaringsmæssig genopretning og forbedring af de arkitektoniske kvaliteter.

Indhold

Efter en indledende, meget kort, overordnet identifikation og generel beskrivelse af bygningen og dens omgivelser, eller byen, bebyggelsen, pladsen eller landsbyen og dens omgivelser, består Analyse- og Værdisætnings-Metoden af 5 dele:

1: Analyse

En historisk, teknisk og arkitektonisk analyse af bygningen, bebyggelsen eller byrummet – efter et nærmere fastlagt system og i den nævnte rækkefølge.

2: Værdisætning

Denne består af en konkluderende værdisætning af bygningens, bebyggelsens eller pladsens bærende bevaringsværdier samt ikke mindst det særligt *stedsspecifikke* for bygningen, bebyggelsen eller byrummet. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne og disses sårbarhed overfor ændringer. Herunder også de særlige konstruktioner, byggetekniske eller funktionelle forhold.

3: anbefalinger

Som en konklusion på værdisætningen munder ud i en opdeling i:

1. Umistelige strukturer, rum og bygningsdele, der bør bevares, vedligeholdes og repareres (reparation)
2. Skæmmende strukturer, rum og bygningsdele, der kan fjernes (subtraktion)
3. Fjernede eller udskiftede strukturer, rum og bygningsdele, der kan rekonstrueres (rekonstruktion)
4. Strukturer, rum og bygningsdele, der kan ombygges og transformeres (transformation)
5. Nye strukturer, rum og bygningsdele, der kan tilføjes (addition)

4: Mål og principper for alle indgreb

1. Alle indgreb, små eller store, skal bygge på en metodisk analyse og værdisætning
2. Bevar så meget som muligt af de oprindelige materialer, elementer og strukturer.
3. Nye materialer og elementer skal respektere og harmonere med de eksisterende
4. Benyt de klassiske byggematerialer, konstruktioner og håndværksmetoder, der passer til huset.
5. Bevar eller genskab bygningens arkitektoniske helhed – både samlet, i detaljen og til omgivelserne.

5: Den nyeste viden om materialer og metoder

Den nyeste viden om de særlige materialer og metoder – samt reparationsmetoder – der er mest hensigtsmæssige for den pågældende bygning. Som kilde til denne viden benyttes bl.a. Slots- og Kulturstyrelsens [Information om Bygningsbevaring 2014](#).



Supplerende undersøgelser

Analysen og værdisætningen udføres primært på stedet efter den beskrevne systematik – og evt. med brug af de tilhørende skemaer. Feltarbejdet suppleres med fotografering, opmålings- eller frihåndstegninger osv. Analyse, værdisætning, anbefalinger, mål og principper samt kilder samles i en *Rapport*, der gør rede for bygningens, bebyggelsens eller byrummets særlige kvaliteter og muligheder.

Inden man starter på en analyse og værdisætning skal man imidlertid også have klargjort, specielt i forhold til den rekvirent, der skal betale for rapporten, hvad det konkrete formål med denne skal være.

F.eks. én af disse fem muligheder:

1. en vurdering af forskellige fremtidige muligheder for bygningen eller bebyggelsen, eller
2. en restaurering og reparation af hele eller dele af bygningen eller bebyggelsen
3. en større eller mindre istandsættelse eller ombygning af bygningen eller bygningskomplekset, eller
4. en ansøgning om byggetilladelse hos fredningsmyndighederne, de kommunale myndigheder, andre.
5. en fondsansøgning om økonomisk tilskud til istandsættelsen

Arkivalier og kilder

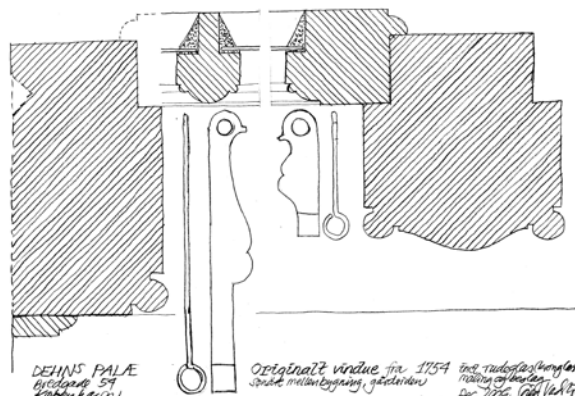
Det vil også være relevant, sammen med rekvirenten, på forhånd at fastlægge hvilke arkivalier og kilder undersøgelsen skal omfatte, samt en tidsplan og et timemæssigt og sidemæssigt omfang af rapporten:

1. Ejerens, kommunens, lokalmuseets og fredningsmyndighedernes byggesags- og billedarkiver.
2. Det kgl. Bibliotek, Nationalmuseet, Rigsarkivet, Landsarkiverne, Danmarks kunstbibliotek.
3. Litteratur, kunstsamlinger, avisdatabaser og andre mediearkiver.
4. Digitale søgninger på internettet.
5. Interviews med tidligere beboere, ledere og tidligere involverede arkitekter eller entreprenører.

Supplerende opmålinger

Det skal også aftales, i hvilket omfang der skal udføres supplerende opmålinger og fotoregistreringer. Dette kan formentlig først afgøres efter de indledende arkivundersøgelser samt gennemgang i huset og omgivelserne. I hvilken skala skal disse i givet fald udføres eller leveres i og med hvilken måle- og tegneteknik:

1. Skitseopmåling ud fra bygningen selv, udført i hånden, på papir eller folie.
2. Skitseopmåling ud fra bygningen selv, udført i AutoCAD eller lignende på computer.
3. Opmåling efter rumligt målesystem med totalstation eller et opsat ortogonalt målesystem af snore.
4. Foto-opmåling af forskellig art af facaderne m.fl.
5. Detailopmålinger (evt. hvilke).



Endvidere:

6. Omtrentligt omfang af foto-optagelser og af hvilke elementer i bygningen.
7. Omtrentligt omfang af rekonstruktionstegninger.
8. Omtrentligt omfang af yderligere bygningsundersøgelser under de senere byggearbejder.
9. Hvordan dette organiseres.
10. Omtrentligt omfang af den endelige rapport.

Andre fagdiscipliner

Det kan eventuelt være relevant at inddrage andre fagdiscipliner i undersøgelsen, men en restaureringsuddannet eller –erfaren arkitekt burde i de fleste tilfælde kunne stå for det meste selv:

1. Kunsthistorikere, etnologer eller arkæologer.
2. Ingeniører (statiske eller konstruktive, VVS, elektricitet og energiforhold), energikonsulenter.
3. Konservatorer, farvearkæologiske undersøgelser, dendrokronologiske undersøgelser, stenkonservator.
4. Arkitekter eller historikere med speciale i historiske interiører.
5. Forskere indenfor byplanlægning og byplanhistorie.

Bygningshistorisk eller bygningsarkæologisk undersøgelse

Hvis der under bygningsundersøgelsen er dukket ny, interessant eller ligefrem epokegørende viden op, eller hvis det drejer sig om en meget værdifuld fredet bygning, kan Rapporten, efter aftale med rekvirenten, udbygges til en *bygningsarkæologisk undersøgelse*, en *videnskabelig artikel*, en *avisartikel* eller *kronik*.

Vedrørende bygningsarkæologiske undersøgelser, henvises der til litteraturlisten på side 10.



Selve analysen

Bygningshistorisk og antikvarisk analyse

Den antikvariske analyse skal finde og identificere de ældste elementer i en bygning, d.v.s. oprindelige, bevarede strukturer eller elementer fra husets opførelse og senere perioder.

Den bygningshistoriske analyse skal finde og identificere diverse ændringer i tidens løb i bygningens facader, planløsning og detaljer. Dette kan ske gennem iagttagelser og opmålinger af bygningshistoriske spor i bygningen, herunder farveundersøgelser, og gennem arkivstudier. Det er en god ide at systematisere opmålinger og registreringer af vinduer, døre, vægge, lofter og gulve ud fra detaljer, alder og stil.



Historistisk hus i Rønne i mursten og terracotta. Her er alle historicismens mest prestigefulde materialer og elementer er anvendt: Hovedfacade med terracotta (støbye, dekorerede teglelementer) detaljer, gesims, vinduesindfatninger, facadebånd, midterrisalit med attika og zinkvaser og murede pinakler med zinkvaser i gavlene, skifertag og kviste med zinkdetaljer, muret og dekoreret skorstenspipe. Dekoreret granitsokkel og underfacade.

Huset er et kulturhistorisk eksempel på historicismens pyntesyg, men også klassiske viden om og opbygning af facader og detaljer.

Kulturhistorisk analyse

Bevarelsen af de kulturhistoriske spor i ældre bygninger er uhyre vigtige for husets bevaringsværdier og kvaliteten af det endelige projekt, enten det er en restaurering eller transformation. Disse kan være spor efter husets oprindelige eller tidligere formål – samt senere anvendelser. Det kan være spor efter personer, der har boet i huset. Endvidere slid og patina, udvendigt og indvendigt. Derfor skal disse være det allerførste, man prøver at identificere i bygningen sammen med bygningshistorien og de antikvariske (bevaringsmæssige) værdier.

En bygningens kulturhistorie manifesterer sig ved **spor** i bygningen efter:

- Husets oprindelige formål – og senere anvendelser
- Husets afspejling af den lokale byggeskik og håndværksmæssige tradition
- Sjældenhed (eller typiskhed) i stilart, indretning, konstruktioner, udtryk og detaljer
- Husets alder og bygningshistorie – gennem tidstypiske detaljer
- Faste elementer, der afspejler anvendelser eller datidens mode: Ildsteder, køkkener, trapper, dekorationer, lofter etc.
- Huset er en repræsentant for særlige perioder i det historiske forløb – byggeforeningshuse, andelstidens bygninger etc.
- Personalhistorie – ejere, beboere, gæster
- Slid, patina m.v. i huset



Immaterielle værdier

Man skal i denne undersøgelse være særlig opmærksom på, hvad der findes der i bygningen eller omgivelserne af historiske, tekniske eller arkitektoniske 'spor' – synlige (s) eller usynlige (u) – der har særlig betydning for bygningens eller omgivelsernes fysiske udtryk og udvikling.

Disse kan defineres som:

1. Husets arkitektoniske *ide, filosofi og identitet*.
2. Husets præg af *traditioner, viden eller praksis*, der er overleveret fra tidligere tider.
3. Husets *atmosfære og stemning* – bl.a. præget af rummenes materialer, proportioner og farver

Man starter registreringen af de immaterielle 'spor' i bygningen med en overordnet kulturhistorisk karakterisering:

- a. Husets type (Byhus, landhus, villa, parcelhus, etagehus, fabrik, pakhus).
- b. Husets stilart (historicisme, bedre byggeskik, modernisme) og historiske og sociale baggrund
- c. Husets konstruktion og arkitektoniske kvalitet (arkitekttegnet, traditionelt bygget, f.eks. bindingsværk, grundmur etc.)

Selve registreringen går ud på at finde frem til bygningens immaterielle værdier i form af historiske, tekniske eller arkitektoniske 'spor' – synlige (S) eller usynlige (U) – der har særlig betydning for bygningens nuværende fysiske udtryk og udvikling – og som kan forklares gennem den immaterielle baggrund – og dermed skabe en ny forståelse og opmærksomhed for disse:



I en by som Christiansfeld i Sønderjylland kan man eksempelvis tydeligt se det enkle kristne og sociale liv -plus de religiøse højtider og skikke, reflekteret i bygningerne, i interiørerne, i byplanen samt i de grønne omgivelser. Byggeskikkens enkelthed, prunkløshed og bevidst tilstræbte symmetri og harmoni – med en samtidig klar arkitektonisk stramhed og monumentalitet afspejler disse immaterielle værdier for husenes bygmestre.

Historien

Bygningshistorien – der særligt fokuserer på de forsvundne elementer i bygningen og disses udformning (U). Men også for baggrunden, evt. økonomiske eller familiemæssige, for de foretagne ændringer (S).

Kulturhistorien – husets opståen og tidligere anvendelser, slid og patina fra disse, den oprindelige byggegrund, elementer i huset, der afspejler dets anvendelser eller datidens mode: Øverstestue, dagligstue, pigeværelse, ildsteder, køkken, spisekammer, trapper, dekorationer, lofter etc., huset som repræsentant for særlige perioder i det historiske forløb – ildebrandshuse, byggeforeningshuse, andelstidens bygninger etc. (S).

Arkitekturhistorien – de anvendte stilarter og deres historiske baggrunde, filosofi og ideer (U)– og hvordan disse præger huset (S).

Personhistorie – personer, der har boet i huset, fortællinger og sagn om disse (U), spor i huset efter disse (S), stednavne i huset eller omkring huset efter disse (U).

Økonomisk historie – husets økonomiske op-og nedgange, manglende vedligeholdelse etc. (S)

Den nuværende, levende historie – nuværende traditioner, hændelser, behov og væremåde (U)

Byggeteknikken

Materialer – traditionerne bag materialeanvendelserne, eksempelvis lokale (U), den økonomiske situation, modepræg etc.

Konstruktioner – lokale bygningstraditioner, døre, vinduer, tage, facader etc. (S)

Håndværksmetoder - særlige håndværksmetoder anvendt på huset, og baggrunden for disse (S).

Findes disse endnu?

Love og bestemmelser – hvordan har særlige love og bestemmelser (U) præget huset (S) – også naturlove og vejr og klima - husets retning, placering i forhold til gadeforløb etc. (S)

Holdbarhed og bæredygtighed – hvad har holdt godt og hvorfor. (S)

Arkitekturen

Husets inspirationskilder – stilmæssigt, indretningsmæssigt, materialemæssigt mm (U) (S)

Husets og omgivelsernes overordnede arkitektoniske ide (S)

Husets stedsspecifikke træk og baggrunden for disse (S)



Teknisk analyse

Den tekniske analyse tjener det formål at give et samlet billede af behovet for udbedringer og skal danne grundlag for opstilling af en prioriteret rækkefølge. Allerede under gennemgangen af bygningens tilstand bør man overveje, hvor det vil være muligt at reparere, og hvor en fornyelse er uundgåelig. I afsnittet: Fugtproblemer behandles nærmere nogle af de problemer, der kan vise sig ved gennemgang af bygningens tilstand.

1-årsgennemgang: Forebyggende vedligeholdelse. År			
A: Kælder	Nr	Efterset	Bemærkninger
Saltudblomstringer			
Fugtige trækonstruk.			
Fugt i indmurede bjælker			
A: Kælder	Nr	Udført	Bemærkninger
Forår: Evt. lukke ventilation mm.	0		
Efterår: Evt. åbne ventilation	1		
Evt. afbørstet vægسالte	2		
B: Terræn/fundament/sokkel		Efterset	Bemærkninger
Terræn			
Murede sokler for forvitring, revner			
B: Terræn/fundament/sokkel	Nr	Udført	Bemærkninger
Evt. rydning og fald på terræn	3		
Oprensning af evt. lyskasser	4		
C: Tag		Efterset	Bemærkninger
Tæthed indefra			
Fastgøring af tagmaterialer			
Spær og træmaterialer for fugt			
Tagflader m.v. udefra			
Inddækninger			
Check af isolerede tagrum			
C: Tag	Nr	Udført	Bemærkninger
Nød-reparation af tagmaterialer	5		
Huller i tagmaterialer	6		
D: Vandafledning		Efterset	Bemærkninger
Tagrender og nedløb for tæthed			
Skotrender for tæthed			
Facadefremspring			
D: Vandafledning	Nr	Udført	Bemærkninger
Rensning af tagrender og nedløb	7		
Vask af tilgængelige facadefremspring	8		



Arkitektonisk analyse

Som det første indgår husets arkitektoniske stilart/stilarter i den arkitektoniske analyse. Man følger her de gængse stilperioder og -betegnelser og påpeger måske særegne træk i den forbindelse.

Eksteriører

Husets arkitektoniske udtryk ligger dernæst meget ofte i dets eksteriører, der har bygningskroppen, facadeudtrykket, facadedetaljerne, vinduerne og dørene som de vigtigste elementer. Man skal ikke gå i detaljer, men karakterisere og beskrive det væsentligste ved huset, herunder også både stærke og svage sider.

Man beskriver og analyserer de udvendige farver og overflader, der findes på bygningen lige nu. Analysen kan eksempelvis forholde sig til om de udvendige overflader og farver, der sandsynligvis er ændret med tiden, virker autentiske i forhold til husets arkitektoniske udtryk, eller om de svækker dette.

Husets interiører, indretning og funktion

Man betragter tit en bygnings interiører som mindre betydende for dens arkitektoniske kvalitet, men både arkitekter og bygmestre – og de oprindelige bygherrer – har lagt mindst lige så meget omhu og prestige og arkitektonisk bearbejdning i husets indretning og rum.

Meget få ældre huse står helt intakte, som da de blev opført. Det hører til sjældenhederne, hvis der ikke er sket ændringer, ombygninger og tilbygninger. Man kan være så heldig, at de foregående ejere har været så kloge og hensynsfulde, at huset har bevaret sin arkitektoniske helhed, karakter og sjæl, trods ombygningerne, eller måske også på grund af disse. Men kan også være så uheldig, at de forrige ejere har haft mindre respekt for husets originale materialer og arkitektur, så helheden, karakteren og sjælen er forringet eller mistet. Så må man i gang med at *genskabe* den arkitektoniske helhed, både for huset selv og i dets forhold til omgivelserne.

Husets omgivelser og arkitektoniske tilpasning til landskabet eller bygningsmiljøet.

Ældre bygninger er næsten uden undtagelse skabt som en helhed, både i sig selv og ikke mindst i relation til omgivelserne. Det vil sige nabohusene, vejen, haven og andet på grunden, eller hvis det er fritliggende – placeringen i landskabet. Disse ting har naturlig forandret sig med årene, ligesom huset selv, men så meget desto vigtigere er det at være yderst opmærksom på denne helhed, og ved alle indgreb, der foretages, at forsøge at genskabe denne.



Ved selve huset er det det arkitektoniske udtryk, det er byggematerialerne, detaljerne ude og inde og det er proportionerne på huset, facaderne, rummene osv. og endelig er det farverne og overfladernes stofflighed, der skaber helheden.

For husets relation til omgivelserne er det placeringen i landskabet eller byskabet, den arkitektoniske eller miljømæssige indpasning i en husrække, et byområde etc.

Under punktet 'Husets omgivelser og arkitektoniske tilpasning til landskabet eller bygningsmiljøet/helheden', registrerer og beskriver vi:

1. Placering i landskab, byskab etc.
2. Arkitektonisk eller miljømæssig indpasning i husrække, byområde etc.
3. Bygningens rumlige relationer til grønne områder, veje, vandmiljøer eller landbrugslandskabet m.v.



Husets bærende bevaringsværdier

Et ældre, autentisk hus kan ses som en rejse i oplevelser. Næsten lige meget hvor gammelt, u-istandsat og håbløst det er. Husets oprindelige inde- og uderum virker så selvfølgelig – men også fulde af overraskelser. Som kun en sand kunstner, tiden og historiens gang kan have skabt dem. En verden fuld af æstetiske raffinementer, ofte på ganske få kvadratmeter.

Facadens materialer og arkitektoniske udtryk signalerer ejernes eller beboernes status og smag. Indgangsdøren, der er karakteristisk for husets stil, alder og betydning, entreen med selve ankomsten, ofte med en flot trappe, en garderobe og udsøgte døre – hvorefter stuerne åbner sig med møbler, billeder og udsigt, præget af enkelhed eller det modsatte, samt flere værelser. Husets rum, overflader, farver og detaljer giver en særlig oplevelse, som de historiske lag, der anes overalt i ældre bygninger, giver en ekstra oplevelsesmæssig dimension. Husets historiske sjæl og atmosfære, skinner som et ekstra plus, stort set altid igennem den nuværende, nyere indretning og brug.

Man skal her tænke på, at huse adskiller sig radikalt fra diverse 'lettere' forbrugsgoder som møbler, lamper, gulvtæpper, tasker, tøj og biler. Hvor disse ting nærmest er skabt til at ryge ud og ind, efterhånden som moden skifter hvert 5. - 10. år, er huse for det første skabt til at holde meget længe, det vil sige mindst 200-300 år.

For det andet udgør det oprindelige hus en helhed i sig selv, i særlige tilfælde et såkaldt 'gesamtkunstværk', hvor husets proportioner, facader, vinduer, døre, rumindretning og interiører er tænkt og tegnet til at passe fuldstændigt sammen og gå op i en højere enhed. Selv helt almindelige 'ydmyge' huse er skabt som en helhed, oftest med meget tidstypiske materialer og detaljer.

For det tredje er ældre huse, der ligger i en by eller en landsby, i en gade eller ud til en plads, også skabt til at indgå i en helhed med omgivelserne, ikke mindst nabohusene. Det er den måde bygherrer og arkitekter har tænkt – helt frem til 1970. Man tog altid hensyn til nabohusene eller til den måde, man ellers byggede på egnen.



Før i tiden var det meget vigtigt for bygherren ikke at 'stikke for meget ud' i forhold til nabohusene eller byen eller egnen i det hele taget, hvis huset lå i en bygade eller en landsbygade.

Dette ikke nedskrevne kodex betød at man automatisk underordnede sig og tilpassede husene til helheden.

Denne helhed er det vigtigt at opretholde den dag i dag, når man ombygger og istandsætter ældre huse i gamle bymiljøer.

Værdisætningen af husets bærende bevaringsværdier skal formuleres som en konklusion på de tre analyser og skal indeholde en udpegning af de elementer, der udgør selve bevaringsværdierne og hvad der særligt understøtter disse. Endvidere disses sårbarhed overfor ændringer. Derudover skal værdisætningen beskrive bygningens og bygningsmiljøets *stedsspecifikke træk* og give en begrundet forklaring på, hvorfor de påpegede elementer er vigtige. Herunder også de særlige konstruktioner, byggetekniske eller funktionelle forhold.

Bevarelsen af de *kulturhistoriske spor* i ældre bygninger er uhyre vigtige for husets bevaringsværdier og kvaliteten af det endelige projekt, enten det er en restaurering eller transformation. Disse kan være spor efter husets oprindelige eller tidligere formål – samt senere anvendelser.

Endelig skal man også være særlig opmærksom på de immaterielle (ikke legemlige) 'spor' i bygningen. Disse befinder sig i dens *atmosfære og stemning* – bl.a. præget af rummenes materialer, proportioner og farver, endvidere bygningens arkitektoniske *ide, filosofi og identitet*. De immaterielle 'spor' danner en meget vigtig baggrund for forståelsen af bygningens arkitektoniske udtryk, dens plan, idé og de anvendte materialer og håndværksmetoder. De kan herved medvirke til at forklare de kulturhistoriske spor.



Rapport

Analyse- og Værdisætningen foretages på stedet i den nævnte rækkefølge ved hjælp af vedhæftede skema. Iagttagelserne nedfældes efterfølgende i en rapport, illustreret med bygningstegninger, opmålinger, fotografier og skitser.

Det er vigtigt at de forskellige afsnit bygger videre på hinanden. Altså at analyserne danner grundlag for værdisætningen og at anbefalingerne konkluderes på baggrund af værdisætningen. Analyserne og værdisætningen skal ikke indeholde anbefalinger, ligesom anbefalingerne ikke skal indeholde analyser eller værdisætninger.

1: IDENTIFIKATION

Adresse, Byggeår, arkitekt, ombygninger/tilbygninger, kort om materialer og konstruktioner
plangrundlag, SAVE-værdi, Fredet. Arkivalier. Dato, registrator(er).

2: OVERORDNET BESKRIVELSE

Kort, overordnet historisk, teknisk og arkitektonisk beskrivelse af den by, bebyggelse eller landsby, som bygningen ligger i. Den skal ikke ses løsrevet fra sine nære omgivelser.

3: ANALYSE

Bygningen og dens omgivelser undersøges og analyseres grundigt udvendigt og indvendigt ud fra følgende 3 emner, der hver indeholder 3 delemner. Analysen foretages konsekvent i den nævnte rækkefølge. Man går direkte til den historiske analyse, uden en lang indledende beskrivelse af bygningen.

Historisk analyse

1 Bygningshistorisk og antikvarisk analyse

Historiske registreringer på stedet af husets eller bebyggelsens oprindelige dele og historiske udvikling, suppleret af gamle billeder, ældre bygningstegninger og nye, aktuelle opmålinger samt rekonstruktionstegninger.

2 Kulturhistorisk analyse

Registrering af spor efter husets eller bebyggelsens oprindelige formål – og senere anvendelser
Personalhistorie. Endvidere slid og patina,

3 Immaterielle værdier

Registrering af bygningens eller bebyggelsens type, dens økonomiske og sociale baggrund, dets arkitektoniske og konstruktive ide, filosofi og identitet, samt andre sansevirkende og atmosfæreskabende værdier.

Teknisk analyse

4 Teknisk tilstand

Registrering af husets konstruktive og byggetekniske tilstand, evt. suppleret med

5 Fugtproblemer og indeklimaforhold

6 Energiforhold.

Arkitektonisk analyse

7 Bygningskroppen,

Facadeudtrykket, Facadedetaljer, Facadefarver, Vinduer og døre

8 Husets interiører,

indretning og funktion. Herunder om muligt tidligere farver og overflader.

9 Husets omgivelser

og arkitektoniske tilpasning til landskabet eller bygningsmiljøet/helheden.

4: VÆRDISÆTNING. De bærende bevaringsværdier

I dette afsnit beskrives de bærende bevaringsværdier og husets stedsspecifikke karakter, som kan udledes af analysen, som en konklusion eller syntese af denne. Disse beskrives forholdsvis kort og enkelt og illustreres eventuelt med fotografier og tegninger. De bærende bevaringsværdier kan suppleres med udpegning af de elementer, der særligt understøtter bevaringsværdierne og disses sårbarhed overfor ændringer. Herunder også de særlige konstruktioner, byggetekniske eller funktionelle forhold.

5: ANBEFALINGER af mulige indgreb

Som en konklusion på værdisætningen munder denne ud i en opdeling i:

1. Umistelige strukturer, rum og bygningsdele, der bør bevares, vedligeholdes og repareres (reparation)
2. Skæmmende strukturer, rum og bygningsdele, der kan fjernes (subtraktion)
3. Fjernede eller udskiftede strukturer, rum og bygningsdele, der kan rekonstrueres (rekonstruktion)
4. Strukturer, rum og bygningsdele, der kan ombygges og transformeres (transformation)
5. Nye strukturer, rum og bygningsdele, der kan tilføjes (addition)

Hvis det ikke er relevant med en addition/tilbygning til huset, undlades dette punkt.



6: MÅL og PRINCIPPER for alle indgreb (restaureringsholdninger)

1. Alle indgreb, små eller store, på eller omkring eksisterende bygninger, skal bygge på en metodisk, historisk, teknisk og arkitektonisk analyse og værdisætning.
2. Bevar så meget som muligt af de oprindelige materialer, elementer og strukturer ved at reparere frem for at skifte ud, så slid og patina kan bibeholdes.
3. Nye materialer og elementer i eksisterende bygninger, og nye bygninger, skal respektere og harmonere med de eksisterende materialer, elementer og strukturer. Samt den lokale byggeskik.
4. Benyt de klassiske byggematerialer, konstruktioner og håndværksmetoder, som ældre bygninger fra før 1960 er opført med. De repræsenterer langsigtet kvalitet og beviselig bæredygtighed.
5. Bevar eller genskab stedets/bygningens arkitektoniske helhed – både samlet og i detaljen
Ikke mindst gennem enkelhed, ægthed og historisk autenticitet.

7: MATERIALEVALG

En meget vigtig del af Analyse- og Værdisætnings-Metoden er en inddragelse af den *nyeste viden* om de særlige *materialer og metoder* – samt reparationsmetoder – der er mest hensigtsmæssige for den pågældende bygning. Som kilde til denne viden benyttes bl.a. Slots- og Kulturstyrelsens *Information om Bygningsbevaring 2014*

8: KILDER

Rapporten forsynes ikke med noter, bort set fra kildehenvisninger ved direkte citater. Men den skal indeholde en dækkende litteraturliste, der for danske bygninger, bebyggelser og byrums vedkommende primært bør bestå af dansk litteratur.

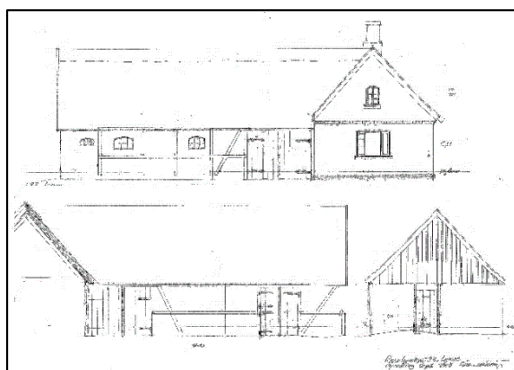
Her skal man følge de retningslinjer, der er for, hvordan en litteraturliste skal opbygges. Der skal eksempelvis skelnes mellem *bøger, rapporter, web-materialer* mm. i litteraturlisten. Den såkaldte *Chicago Manual of Style*, er den mest benyttede, også i Danmark. Se f.eks.

http://www.chicagomanualofstyle.org/tools_citationguide.html

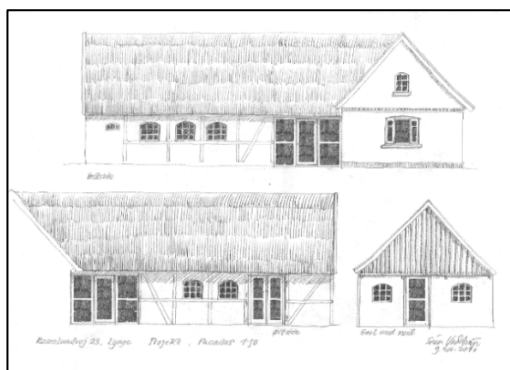
Projekt

Analyse og Værdisætningen danner grundlag for det videre *projekt* for bygningen, normalt i rækkefølgen Projektforslag (med budget), Hovedprojekt (med ingeniørtegninger og arbejdsbeskrivelser) og Detailprojekt (med detailtegninger og detailbeskrivelser). Til hver af disse hører skriftlige redegørelser, hvor materialet fra Analysen og Værdisætningen kan indgå.

I denne fase, i det endelige projekt, skal man være klar over, at nogle af de ting og elementer, måske endda alle, som man har vægtet meget højt i sin værdisætning, og anbefalingerne, alligevel må 'ofres' eller svækkes. Både fordi man bliver 'klogere' undervejs og fordi idealerne må bøje sig for virkeligheden, når de funktionelle, tekniske og arkitektoniske krav skal opfyldes. Alligevel er det vigtigt, at både analysen, værdisætningen og anbefalingerne i første omgang betragtes og beskrives som ideelle.



Opmåling



Projekt

Litteratur og kilder

Vadstrup, Søren: *Analyse og Værdisætning af bygninger og deres omgivelser*.

Hegnslund – eksempel på *Analyse og Værdisætning*. *Analyse og Værdisætning af bebyggelser og byrum*.

I: Harlang, C. m.fl. (red.): *Om Bygningskulturens Transformation*. Gekko Publishing 2015. Side 150 – 242

Andersson, Karin og Agneta Hildebrand: *Byggnadsarkeologisk undersökning. Det murade huset*. Riksantikvarieämbetet, Stockholm 1988.

Almevik, Gunnar: *Byggnaden som kunskapskälla*. Göteborgs Universitet 2012



BYGNING: _____

Navn(e):..... Dato.....

OVERORDNET BESKRIVELSE OG IDENTIFIKATION

Matr. nr, BBR-nr, Adresse, ejer, opførelsesår, arkitekt, anvendelse. Bevaringsstatus (evt SAVE-værdi)

Kort overordnet og generel beskrivelse af bygningen og dens omgivelser. Kort beskrivelse af materialer og konstruktioner. (benyt side 3 eller bagsiden af papiret).

ANALYSE (De følgende tre analyse-emner skal konsekvent udføres i den nævnte rækkefølge).

Historisk analyse

1	Bygningshistorisk og antikvarisk analyse Oprindelige og bevarede strukturer eller elementer fra husets opførelse og senere perioder Diverse bygningsændringer i tidens løb i facader, planløsning og detaljer
2	Kulturhistorisk analyse Husets oprindelige formål og senere anvendelser. Personalhistorie. Slid, patina m.v. Herunder om muligt tidligere farver og overflader.
3	Immaterielle værdier Bygningens type (bolig, fabrik, pakhus etc.), dens økonomiske og sociale baggrund, dets arkitektoniske og konstruktive ide, filosofi og identitet, samt andre sansevirkende og atmosfæreskabende værdier.

Teknisk analyse

1	Teknisk tilstand. Husets konstruktive og byggetekniske tilstand
2	Indeklima- og fugtforhold
3	Energiforhold og isoleringstilstand

Arkitektonisk analyse

1	Udvendigt Husets arkitektoniske stilarter Bygningskroppen, Facadeudtrykket, Facadedetaljer, Facadefarver. Vinduer og døre
2	Indvendigt Husets interiører, indretning og funktion. Herunder om muligt tidligere farver og overflader
3	Omgivelser Husets omgivelser og arkitektoniske tilpasning til landskabet eller bygningsmiljøet/helheden



BYGNING: _____ **DATO** _____

Navn(e): Dato:

Historisk analyse.

Immaterielle værdier/'spor'

Definition:

1. Husets arkitektoniske *ide, filosofi og identitet*.
2. Husets præg af *traditioner, viden eller praksis*, der er overleveret fra tidligere tider.
3. Husets *atmosfære og stemning* – bl.a. præget af rummenes materialer, proportioner og farver

Overordnet kulturhistorisk og immateriel karakterisering:

- a. Husets type (Byhus, landhus, villa, parcelhus, etagehus, fabrik, pakhus) og hvordan det er præget af dette.
- b. Husets stilart (historicisme, bedre byggeskik, modernisme) og historiske og sociale baggrund
- c. Husets konstruktion og arkitektoniske kvalitet (arkitekttegnet, traditionelt, bindingsværk, grundmur etc.)

STIKORD:

Hvad findes der i bygningen eller bebyggelsen af immaterielle værdier i form af historiske, tekniske eller arkitektoniske 'spor' – synlige (S) eller usynlige (U) – der har særlig betydning for bygningens nuværende fysiske udtryk og udvikling – og som kan forklares gennem den immaterielle baggrund – og dermed skabe en ny forståelse og opmærksomhed for disse:

Historien

Bygningshistorien – der særligt fokuserer på de forsvundne elementer i bygningen og disses udformning (U). Men også for baggrunden, evt. økonomiske eller familiemæssige, for de foretagne ændringer (S).

Kulturhistorien – husets opståen og tidligere anvendelser, slid og patina fra disse, den oprindelige byggegrund, faste elementer, der afspejler anvendelser eller datidens mode: Øverstestue, dagligstue, pigeværelse, ildsteder, køkken, spisekammer, trapper, dekorationer, lofter etc., huset som repræsentant for særlige perioder i det historiske forløb – ildebrandshuse, byggeforeningshuse, andelstidens bygninger etc. (S).

Arkitekturhistorien – de anvendte stilarter og deres historiske baggrunde, filosofi og ideer (U) – og hvordan disse præger huset (S).

Personhistorie – personer, der har boet i huset, fortællinger og sagn om disse (U), spor i huset efter disse (S), stednavne i huset eller omkring huset efter disse (U).

Økonomisk historie – husets økonomiske op- og nedgange, manglende vedligeholdelse etc. (S)

Den nuværende, levende historie – nuværende traditioner, hændelser, behov og væremåde (U)

Byggeteknikken

Materialer – traditionerne bag materialeanvendelserne, eksempelvis lokale (U), den økonomiske situation, modepræg etc.

Konstruktioner – lokale bygningstraditioner, døre, vinduer, tage, facader etc. (S)

Håndværksmetoder – særlige håndværksmetoder anvendt på huset, og baggrunden for disse (S).

Findes disse endnu?

Love og bestemmelser – hvordan har særlige love og bestemmelser (U) præget huset (S) – også naturlove og vejr og klima – husets retning, placering i forhold til gadeforløb etc. (S)

Holdbarhed og bæredygtighed – hvad har holdt godt og hvorfor. (S)

Arkitekturen

Husets inspirationskilder – stilmæssigt, indretningsmæssigt, materialemæssigt mm (U) (S)

Husets og omgivelsernes overordnede arkitektoniske ide (S)

Husets stedsspecifikke træk og baggrunden for disse (S)



BYGNING: _____

Navn(e):..... Dato.....

VÆRDISÆTNING

HUSETS BÆRENDE BEVARINGSVÆRDIER

Dominerende arkitektoniske og historiske træk, herunder særlige konstruktioner, byggetekniske eller funktionelle forhold

Bygningens og bygningsmiljøets *stedsspecifikke træk*

ANBEFALINGER

- a Umistelige strukturer, rum og bygningsdele, der skal bevares, vedligeholdes og repareres
- b Skæmmende strukturer, rum og bygningsdele, der bør fjernes
- c Fjernede eller udskiftede strukturer, rum og bygningsdele, der bør rekonstrueres
- d Strukturer, rum og bygningsdele, der kan ombygges og transformeres
- e Nye strukturer, rum og bygningsdele, der kan tilføjes