



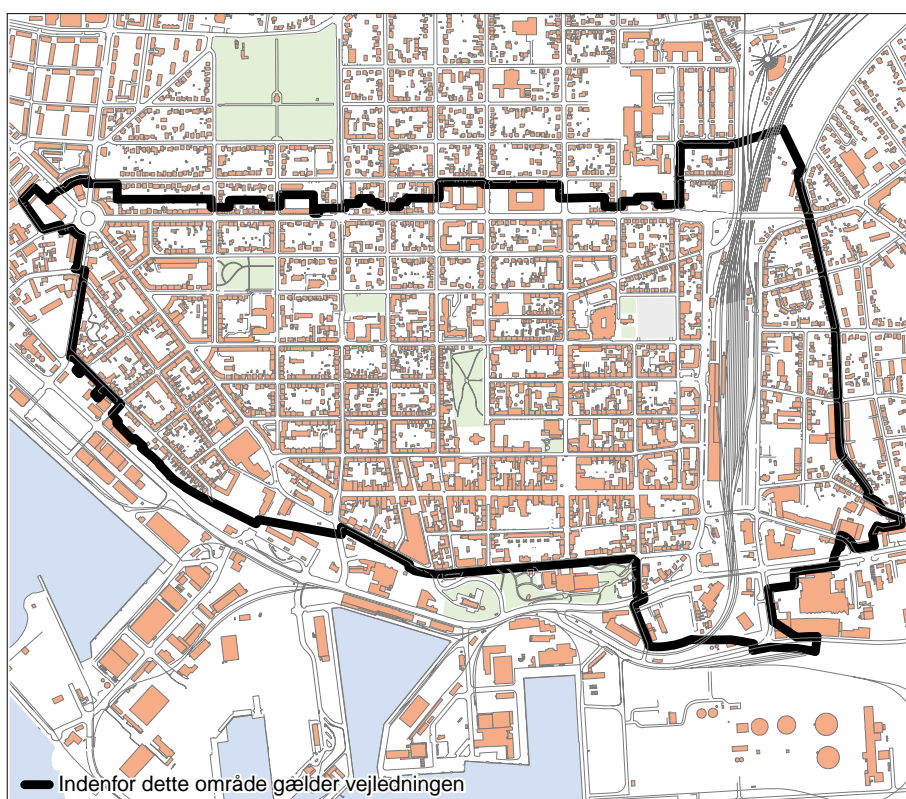
Vejledning til Lokalplan nr. 204-1



Indhold



<i>Hvorfor og hvordan</i>	Indledning	3
	Baggrund	4-7
	Hvor og hvornår skal man søge?	8
<i>Hovedregler og målsætninger</i>	Hovedregler og målsætninger	9
<i>Bebyggelsens ydre fremtræden</i>	Facader	10-11
	Vinduer og døre	12
	Tage, tårne og kviste	13
	Helheder – nye bygninger og ændringer	14
	Farver og materialer	15
<i>Skiltning</i>	Skiltning, generelt	16
	Facadeskiltning	17
	Særlige skiltetyper – udhængsskilte	18-19
	Gavle og facader, billboardskilte	20
	Flag, bannere og pyloner	21
<i>Udstyr uden på bygningen</i>	Markiser, baldakiner og tyverisikring	22
	Paraboler, antenner og lys på bygningen	23



Tilrettelæggelse og produktion:
Esbjerg Kommune, Teknik & Miljø
Fotos: Esbjerg Kommune
Tårnfoto på forsiden: Brian Kristensen

Januar 2003



Torvegade og Torvet.

Byggesager vedrørende den indre bys facader og skilte har siden 1988 været reguleret af lokalplan nr. 204-1.

På baggrund af udviklingen, nye skilteformer og materialer har Byrådet besluttet at revidere og opdatere vejledningen til lokalplanen.

Denne reviderede vejledning er udarbejdet på baggrund af en række interviews af forretningsdrivende, erhvervsfolk, organisationer og husejere.

Formålet med vejledningen er fortsat at angive retningslinier for udformning af facader og skilte.

Samtidig er det målet at vejledningen skal virke inspirerende, så indre by fortsætter den positive udvikling mod et smukkere og rarere bymiljø inden for lokalplanens rammer.

Lokalplanens formålsparagraf:

det eksisterende fysiske miljø skal fastholdes og forbedres,

der skal søges tilladelse hos Esbjerg Kommune i hvert enkelt tilfælde i forbindelse med skiltning og ændring i bebyggelsens ydre udformning, jfr. retningslinierne i lokalplanens vejledningshæfte.

Facadegruppen:

I forbindelse med godkendelse af lokalplan 204-1 blev det besluttet, at der skulle nedsættes en Facadegruppe.

Facadegruppen er kontaktled mellem borgerne og Esbjerg Kommune, hvis der skulle opstå uenighed om en ansøgning i henhold til lokalplanen. Ansøgeren har da mulighed for at sende sin sag til Facadegruppen, der vil komme med en indstilling til sagen.

Hvis Facadegruppen har en anden indstilling til en ansøgning end forvaltningen, fremlægges begge for Bygnings- & Byplanudvalget.

Facadegruppen består af 1 repræsentant for hver af følgende foreninger eller interessegrupper:

Esbjerg Grundejerforening
 Esbjerg Erhvervscenter
 Esbjerg Turistforening
 Esbjerg City
 Lokal praktiserende arkitekt

Forretningsdrivende fra:
 Skolegade
 Torvegade
 Strandbygade

Husejere i den indre by
 Husejere i Østerbymrådet

Baggrund

Da Byrådet vedtog lokalplan 204-1 i 1988, var formålet at understøtte den positive udvikling som bl.a. Esbjerg Byfond og andre havde fået igangsat med forskønnelse af byens facader og skiltning.

Lokalplanens formål var, at stille krav til ombygninger af husene – så de blev smukkere efter ombygningen. Samtidig var målet, at alle store dominerende skilte der var sat op over en årrække skulle formindskes, når skiltene skulle skiftes ud.

At der var behov for en indsats for at gøre byen smukkere ses eksempelvis på de viste før og nu fotos af Torvet 19.

Generelt var 1960'erne en periode, hvor der blev udført store ændringer af den enkelte bygnings arkitektur i uheldig retning set med nutidens øjne. Samtidig blev der foretaget mange nedrivninger af bygninger i den indre by.

I de senere år er det gået stærkt med forskønnelsen af den indre bys huse.

Langt de fleste bygninger i Kongensgade og delvis også i Torvegade er i dag fint renoverede. Udstyr på bygninger som skilte og markiser er oftest i et fint design, der er godt tilpasset bygninger og bymiljøet. Også byens boligejere gør en stor indsats for at forskønne bygningerne, når der bygges om. Kun langs indfaldsvejene til bymidten ses generelt ikke samme fremskridt endnu.

Esbjergs arkitektur - Hvad skal bevares?

Når man taler om at bevare eller at forbedre Esbjergs arkitektur inden for lokalplan nr. 204-1 er det vigtigt at gøre sig klart – at Esbjerg indre by har en meget varieret bygningsmasse både med hensyn til alder, størrelse, arkitektur og bevaringsværdi.

Det er også vigtigt at fastslå, at nyere huse og evt. grimme huse også er omfattet af lokalplanen.

Disse bygningers udseende og samspil med omgivelserne skal søges forbedret i forbindelse med en eventuel ombygning.

Udgangspunktet for forbedring af Esbjergs bygninger er, at ejeren danner sig et overblik over bygningsens arkitektur og beliggenhed og respekterer disse karakteristika som udgangspunkt for en evt. ombygning af ejendommen.



Torvet 19 før og nu fotos. Ved butikken til højre var den oprindelige facade fjernet. Den er nu genopbygget og de store skilte er fjernet.



Godt tilpasset nybyggeri ved konservatoriet Kirgegade 61.



Kongensgade ved Torvet. Det ses, at der er mange stilarter og tidperioder der præger bybilledet.



Overvindue til døren på Byhistorisk Arkiv Torvegade 47.



Ældre småhuse Islandsgade 5 og 7.



Arkitekt C.H. Clausen kendt for Vandtårnet var den dygtigste og mest produktive arkitekt i denne periode. Fra 1890-1900 tegnede han over 200 bygninger, heraf mange af de kendteste i byen.

Storstadbyggeri, Torvet 18.



Englandshus, hjørnet af Skolegade og Englandsgade.

Det er ikke alt der skal bevares – men et heldigt resultat nås oftest når grundlaget for beslutningerne er i orden.

For at give borgerne mulighed for hurtigt at finde frem til hvilken periode bygninger er opført i – og hvad Byrådet i hovedtræk mener skal bevares, er nogle vigtige arkitekturperioder angivet herunder:

Perioden 1868-90 Små huse

Esbjergs huse var fra starten små og ydmyge arbejderboliger. I dag er kun enkelte helheder af småhuse fra den første tid bevaret. Man finder disse helheder især i Vesterhavsgade, Islandsgade og H.C. Ørstedgade, hvor de fleste huse i dag er fint renoverede og betragtes som attraktive byboliger.

Karakteristika der bør bevares:

Bygningerne bør bevares med røde tegltag eller skifertage uden udhæng. Kviste må ikke være dominerende, vinduerne bør være Dannebrogsvinduer eller 2-rammede opsprossede vinduer, farver på facaderne bør tilpasses omgivelserne.

Perioden 1890-1915 Storstadshuse

I modsætning til hovedparten af andre danske byer sprang Esbjergs byggeri direkte fra småhusbyggeri til 3-4 etagers storstadsbyggeri ofte med tårne og masser af facadeudsmykning.

Årsagen til dette pludselige dimensions- og stilskifte skyldtes at investorer kom til Esbjerg for at starte virksomheder op i tilknytning til havnens hurtige udvikling. Samtidig eksploderede befolkningstilvæksten så boligbehovet blev stort.

Karakteristika der bør bevares:

Bygningsdetaljer på facaderne bør bevares og istandsættes. Bygningernes fagdeling bør være synlig i stueetagerens butiksudformning. Vinduernes opdeling bør bibeholdes.

Tagene fra denne periode vil oftest være naturskifer – som bør søges bevaret eller erstattet af eternitskifer. Kviste opdeles så de ikke virker dominerende for tagfladen. Tagflader der ikke er synlige i gadebilledet kan have andre materialer.

Perioden 1915-1930 Bedre Byggeskik

Over hele Danmark kom der en reaktion mod den megen udenlandsk inspirerede arkitektur, der blev bygget især i storbyerne. Det førte til at danske arkitekter dannede en forening, der hed „Bedre Byggeskik“. Formålet med foreningen var, at få gendført dansk tradition og byggeskik i arkitekturen – og de fik hurtigt vind i sejlene.

„Bedre Byggeskik“ – arkitekturen er typisk et rødstenshus med hvide sprossede vinduer, hvide gesimser og et rødt tegltag mest uden udhæng. Der findes dog også pudsede huse fra den periode.

Karakteristika, der bør bevares:

Husenes rød/hvide karakter bør fastholdes – dvs. murværket bør ikke pudses over, taget bør ved udskiftning fastholdes med rødt tegltag uden udhæng – og vinduernes småsprosser og hvidmaling fastholdes.

Arkitekt Harald Peters blev Esbjergs bedste og mest produktive arkitekt i den nye arkitekturstil. Hans huse er letgenkendelige på deres fine proportioner og tagenes svaj. Husene vender ofte gavlen mod gaden.

Arkitekt Harald Peters fortsatte som byens førende arkitekt også i den nye funkisstil.

Perioden 1930-40 Funkis

I slutningen af 1920'erne begyndte maskinalderen for alvor – og den romantiske danske rød/hvide arkitektur blev forladt til fordel for det nyeste nye: funkismen – der betød at huset og boligen nu skulle være funktionel som en „bomaskine“.

Funkisarkitekturen er mest karakteristisk ved den enkle og skarpskårne form – og de flade tagpap-tage. Vinduerne er uden småsprosser. De første funkishuse blev støbt af beton og pudset – men i Esbjerg gik man hurtigt tilbage til at bygge ydervæggene af mursten – for det holdt bedre til vestkystklimaet. Til gengæld blev fugerne oftest udført med rød fugemasse – så muren lignede en pudset væg.

Karakteristika, der bør bevares:

Husenes skarpskårne form og nøgterne udtryk bør fastholdes. Småsprossede vinduer eller påsatte udsmykninger passer ikke til arkitekturen.



Bedre Byggeskik villa Stormgade 72.



Bedre Byggeskik dobbelthus Nygårdsvej 69 og 71.



Funkisvilla Nygårdsvej 78.



Funkis etageejendom Jyllandsgade 70.

Dobbelthuse og helheder

Esbjerg indre by har mange dobbelthuse. Derudover findes der en række nogenlunde ens villaer, der ligger sammen som en større eller mindre helhed i gadebilledet.

Mange af dobbelthusene og helhederne er opført af såkaldte byggeföreninger. Både lærere, postbude, gasværksarbejdere o.a. har dannet byggeföreninger, der i fællesskab købte et stort jordstykke og fik opført husene samtidigt.

Nogle steder ses en udpræget uenighed mellem 2 ejere af et dobbelthus i anvendelsen af materialer, udformning af ombygning og farvevalg, hvilket er uheldigt for bymiljøet.

Karakteristika der bør bevares:

Som ejer af et dobbelthus eller et hus i en helhed er det vigtigt at respektere at der opnås en god samlet løsning. Dvs. at tag, ydervægge og vinduesudformning ved ombygninger bør tilpasses nabobygningen og helheden i den oprindelige udformning.



Skjoldsgade 59 og 61.



Dobbelthus Kirkegade 73 og 75.



*Charmerende indgangsparti
– men ikke helt enige.*



Dobbelthuse i Fynsgade, hvor der ikke er enighed om vinduesfarver og tagmaterialer.



Husrække i Vesterhavsgade, der udgør en fin helhed.

Hvor og hvornår skal man søge?

Tilladelse efter lokalplanen

For indre by og en del af Rørkjær gælder lokalplan 204-1. Det betyder, at alle ydre ændringer på bygninger og bebyggelser kræver tilladelse af Kommunen.

Hvis du eksempelvis ønsker at bygge om, udvide eller udføre et af følgende byggearbejder:

- udskifte tag,
- udskifte vinduer og udvendige døre,
- ændre facaden f.eks. maling, vandskuring o.l.,
- ændre materialeanvendelsen på facaden, fx beklædninger,
- nedrive eller ændre kviste, tårne, altaner o.l.,
- ændre bygningsdetaljer, f.eks. afhugning af gesims,
- nyopsætte skilte eller ændre skilte,
- opsætte markiser,
- opsætte reklameflag,
- påmale gavl- eller facadereklamer,

skal du indsende en ansøgning der indeholder tegning og beskrivelse af det påtænkte byggearbejde til:

**Bygningsinspektoret
Rådhuset
Torvegade 74
6700 Esbjerg**

Hvis du ikke selv ejer ejendommen, skal du sørge for at få ejeren af ejendommen til også at underskrive ansøgningen.

Retsvirkninger og ankemuligheder

En lokalplan er den type plan, Byrådet kan anvende til at fastlægge bestemmelser om den enkelte ejendoms anvendelse og bebyggelse.

Lokalplan 204-1 blev vedtaget af Esbjerg Byråd i 1988.

Lokalplanen og dens bestemmelser gælder for det område som afgrænses af lokalplankortet i lokalplanen.

Afgørelser om retlige forhold, der er omfattet af Planloven kan ankes til:

**Naturklagenævnet
Frederiksborggade 15
1360 København K.**

Hvis du ikke kan blive enig med forvaltningen og opnå en tilladelse til dit byggearbejde, kan du som nævnt i indledningen rette skriftlig henvendelse til:

**Facadegruppen
Plan & Byudvikling
Rådhuset, Torvegade 74
6700 Esbjerg**

Tilladelse efter Byggeloven

Selvom du i medfør af lokalplan 204-1 altid skal søge om tilladelse i de ovennævnte tilfælde er det ikke sikkert at det er nødvendig med en egentlig byggetilladelse i medfør af Byggeloven.

Det er kun væsentlige ændringer i medfør af Byggeloven som kræver en byggetilladelse. Ved henvendelse til Bygningsinspektoret kan du få oplyst, om dit byggearbejde kræver en byggetilladelse.

En byggetilladelse er gebyrpligtig jf. Kommunens gebyr- og takstblad.

Andre love og retningslinier

Du skal også være opmærksom på følgende bestemmelser i Vej- og Færdselsloven,

Vejlovgivningen

§103 Ved offentlige veje må faste genstande, skilte eller lignende ikke uden vejbestyrelsens tilladelse anbringes således, at de rager ind over vejens areal.

Af sikkerhedsgrunde er der nogle hovedmål, der principielt skal overholdes.

- A. Underkant af markiser og baldakiner skal være hævet mindst 2,5 m over fortovet – eller belægningens niveau. Stofflæser kan evt. gå ned til 2,2 m – efter indhentet særligt tilladelse.
- B. Forkant markise skal altid holdes min. 1,00 m fra kantstenen.

Færdselsloven

§99 Skilte, opslag, lysindretninger og lignende kan såfremt de er til gene for færdslen forlanges fjernet af politiet.

Retningslinier for råden over gågadeareal - stadepladser o.l.

Esbjerg Byråd har vedtaget retningslinier for råden over gågade med sidegadestrækninger omhandlende tildeling af stadepladser o.l. Retningslinierne administreres af:

**Vej & Park
Frodesgade 30
6700 Esbjerg**

Hovedregler og målsætninger



Bygningens oprindelige kvaliteter bør respekteres som udgangspunkt for den fremtidige løsning og bymiljøet bør fastholdes og forbedres.

Når man har planer om at bygge sin ejendom om, eksempelvis fordi huset skal have nyt tag eller nye vinduer, eller der skal sættes nye markiser eller skilte op, bør målsætningen være at forandringen på huset tilpasses bygningens oprindelige arkitektur og de omkringliggende bygningers udseende.

Dette princip er naturligt, når det er et smukt hus, der skal ændres.

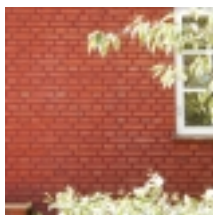
Princippet gælder også for huse, der ikke er så smukke. Det er lige så vigtigt, at der foretages gode og velovervejede ændringer på de lidt mere anonyme bygninger i gadebilledet, så bybilledet generelt bliver forbedret.

For dobbelthuse, eller bygninger som ligger i en helhed er det især vigtigt, at helheden respekteres og fastholdes – så bygningerne ikke begynder at „ødelægge“ hinanden eller konkurrere på at bruge forkerte materialer og løsninger.

Nye huse bør også tilpasses de omkringliggende bygninger, så helheden og bybilledet tilføjes nye kvaliteter der gør bymidten stadig mere attraktiv.

Alle bygninger, der er opført før 1940 blev i 1992 registreret for deres bevaringsværdi i „Kommuneatlas for Esbjerg“.

Du kan få oplyst registreringsresultatet for din ejendom ved henvendelse til Bygningsinspektoratet, hvor du ligeledes kan se bygningens arkiv sag, der ofte indeholder bygningens tegninger.



Hvis du vil vide mere om byens huse:

Esbjerg Kommune og Esbjerg Byfond har udgivet flere bøger og registranter for at give byens borgere mulighed for at få mere at vide om deres huse. Her kan nævnes:

Historiske Huse i Esbjerg, Landbygninger, Forstæderne, Om byggeskik og vedligeholdelse af bevaringsværdige bygninger i Esbjerg, Kommuneatlas for Esbjerg, Arkitekturguide for Esbjerg, Arkitekt Harald Peters og Arkitekt C.H.Clausen.

Hovedretningslinier

1. Ændring af en bygnings ydre fremtræden bør ske under hensyntagen til bygningens oprindelige arkitektur og materialevalg og der skal udvises særlig påpasselighed ved ændring på dobbelthuse eller helheder.
2. Facadebeklædning bør undgås.
3. Nye bygninger tilpasses omgivelserne med hensyn til bygningshøjden, bygningsform og materialevalg, hvis andet ikke er fastsat i en lokalplan.
4. Skiltningen og reklameringens omfang begrænses til det nødvendige.
5. Skiltning og reklamering o.l. skal have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.
6. Udstyr uden på bygningen kan kun godkendes, hvis det kan tilpasses bygningens og gadestrækningens udseende.

Nye byggematerialer, udvendigt bygningsudstyr og skilte- og reklametyper vurderes med udgangspunkt i denne vejledning.



Kongensgade 82, øverst tv., Kongensgade 70, øverst th.
Kongensgade 84, nederst tv., Kongensgade 75, nederst th.

Facader



Som de fremgår af indledningen findes der mange forskellige stilarter i byens arkitektur.

Man kan ikke sige at den ene byggestil er bedre end den anden – men det er vigtigt at bygningens arkitektur respekteres ved renoveringsarbejder eller ombygninger.

Især bygningernes facader er „ansigtet“ til omgivelserne.

Facaderne er udsat for stort slid i et klima – med kraftig regn fra vest og salt i luften.

Det er derfor vigtigt at holde øje med ydervæggens tilstand og igangsætte reparationer inden skaderne bliver for store.

Facadebehandling er komplekst og mange forhold skal overvejes. Det kan anbefales at søge professionel rådgivning inden der vælges renoveringsmetode.

For de murede bygningers vedkommende er det vigtigt at sørge for at fugerne er gode og intakte, samt at meget frostsprængte sten udskiftes.

Retningslinier

Facadens hovedtræk samt bygningsdetaljer som karnapper, altaner og udsmykninger bør bevares ved ombygninger og renoveringer for at fastholde bygningens arkitektur.

Det er vigtigt at bygningens fagdeling også kan opfattes i stueetagen selv om der er butikker. Store butiksvinduer over mange fag bør undgås.

Facadebeklædning skjuler bygningens arkitektur og bør undgås.



Kongensgade 66.



Jyllandsgade 61.



Skolegade 14, Palads Hotel.



Østergade 61.



*Kongensgade 80,
murværksdetalje.*



*Renoveret murværk Strandbygade 31, Svane-
køkkenet.*



Esbjerghus, Kongensgade 84-86.



Englandsgade 8.

Murede ydervægge

I Esbjerg har teglværkerne i Måde været storleverandør til husbyggerier indtil teglværkerne lukkede sidst i '60'erne. Teglværkerne havde et stort udvalg både i almindelige mursten og formmursten. Udsmykket murværk ses derfor på mange bygninger i Esbjerg.

I dag er det muligt at købe en del af formmurstenene igen hos andre teglproducenter. For bare 10-15 år siden var det næsten umuligt – og derfor blev mange udsmykninger hugget ned og facaderne blev dækket med puds eller cementplader.

Det kan oftest betale sig at få renoveret beskadiget murværk – frem for at vandskure eller at pudse facaderne. Især vandskurede, men også efterpudsede facader vil kræve hyppig overfladebehandling og kan derfor på sigt blive dyrere i vedligehold end en renovering af fuger og sten.

Retningslinier

Blank murværk bør bibeholdes.

Pudset murværk

De store pudsede huse som Axelborg og Esbjerghus er opført med en puds, der har haft farvestof tilsat – således at farven ikke var en maling men en del af pudsen.

Farven bleges gennem årene så bygningen ser mere cementgrå ud efterhånden. Det vil være umuligt at reparere revner i disse facader uden at der vil opstå farveforskelle.

Retningslinier

Bygningsudsmykning og detaljer skal søges bevaret.

Det er vigtigt at vælge en overfladebehandling der ikke ser „malet“ ud til bygninger, der er opført med indfarvet pudslag.

Farver skal harmonere med bygningens arkitektur og nabobygningerne.

Vinduer og døre



Vinduer og døre er meget vigtige for en bygnings udseende.

De enkelte arkitekturperioder markerer sig ofte stærkt ved ændring af udformningen af vinduer og døre. Bedre Byggeskikperioden var eksempelvis karakteriseret ved småsprossede vinduer – mens den funktionalistiske periode havde helt usprossede vinduer ofte lavet af stål.

Det samme forhold gør sig gældende med udformningen af døre. I en periode for nogle år siden blev mange vinduer og døre udskiftet, især for at forbedre isoleringen i huset. Mange af de vinduer og døre, der blev udskiftet – passede ikke til de huse de blev sat i.

I dag er det muligt at få nye vinduer og døre, der i udformningen svarer fint til de originale.

Retningslinier

Vinduer og døre kan udskiftes til nye, der i form, farve og materiale svarer til det oprindelige udseende.

Plast- eller aluminiumsvinduer kan godkendes, hvis det ikke skæmmer bygningen eller omgivelserne.



Hjørnet af Willemoesgade og Niels Juels gade.



Eksempler på vinduer og døre:

*øverst fra venstre: Nygårdsvej 75, Østergade 18, Kongensgade 32, Englandsgade 10, Kirkegade 63,
nederst fra venstre: Skjoldsgade 38, Islandsgade 44, Torvegade 47, Finsensgade 11.*

Tage, tårne, kviste, altaner



Synlige tage er en vigtig del af bygningernes arkitektur. I Esbjerg indre by blev de fleste gamle etagehuse opført med naturskifer tag – medens de mindre huse og villaer oftest havde tegltage. Det er karakteristisk at hjørnebygninger ofte blev markeret ved flotte tårne, hvoraf mange er bevaret.

Kviste kan være en del af bygningens oprindelige arkitektur. De fleste kviste er dog først kommet til, når tagetagerne er blevet udnyttet.

Naturskifer er det tagmateriale, der har længst levetid af alle tagmaterialer. I dag kan man stadig købe Port Madoc naturskifer med 100 års garanti på skifer materialet – og det er jo værd at tage med i sine overvejelser, når tagets skal udskiftes, selv om skifer er dyrere at anskaffe.

Måde teglværk fremstillede i sin tid nogle karakteristiske røde blødt svungne falsteglsten, som desværre ikke fremstilles i dag. Men andre danske og tyske fabrikker fremstiller i dag tagsten, der minder meget om Måde tegl.

Der fås i dag billigere tagmaterialer end skifer og tegl – men ofte er levetiden kortere for disse materialer samtidig med at de ikke i samme grad passer til bygningernes arkitektur.

I de senere år er glaserede tagsten blevet forholds-mæssigt billige og spredes på må og få ud over huse i hele landet – men ofte klæder de ikke husene. Glaseret tegl blev oprindeligt brugt på meget statelige og fornemme huse, der havde en tilsvarende arkitektur.



Eksempler på bygningsdetaljer:

øverst: Skolegade 60, Tordenskjoldsgade 4, Nørregade 59, Nygårdsvej 11, nederst: Finsensgade 9, Stormgade 72, Finlandsgade 49.

Retningslinier

Tagets hovedform bør bevares.

Ved udskiftning af tagbelægning anvendes som hovedregel samme materiale som oprindeligt eller et materiale tæt på det oprindelige.

Ikke synlige tagflader eller tagflader mod gårdsider kan eventuelt udføres i andre materialer end oprindeligt.

Oprindelige tårne og kviste bør bevares.

Nye kviste og tårne tilpasses bygningens arkitektur og omgivelserne og må ikke dominere tagfladen. Mod gårdsiden kan godkendes større kviste.

Ovenlysvinduers størrelse tilpasses bygningens arkitektur og tagfladens størrelse og må ikke virke dominerende. Over hanebånd godkendes kun små tagvinduer i et begrænset antal. Der kan mod gårdsiden tillades større ovenlysvinduer.

Nye altaner og tagterrasser i tagfladen skal normalt etableres mod gårdfacaden og tilpasses bygningen og omgivelserne.

Skorstene bør bevares, hvis de har markant betydning for bygningens arkitektur.

Helheder – nye bygninger og ændringer



I registranten Historiske huse i Esbjerg og i Kommuneatlas for Esbjerg er der vist eksempler på områder i Esbjerg, hvor bygningerne tilsammen danner smukke eller harmoniske helheder.

Helheder kan være gadestrækninger i Kongensgade med store gamle byhuse, det kan være en gruppe byggeforeningshuse som i Kirkegade eller en række Petersvillaer som i Skjoldsgade. En helhed kan også være et dobbelthus – oprindeligt ens opført.

En bygning, der ligger i en sådan helhed er en nødvendig brik for at helheden opstår og opfattes.

Det betyder, at der vil blive stillet større krav til bevaring af bygningen, så der ikke sker uheldige ændringer af helheden.

Hvis der skal opføres nye huse i eller ved siden af en arkitektonisk eller kulturhistorisk helhed, bør det nye hus tilpasse sig helheden.

Retningslinier

På bygninger, der indgår i en helhed med en eller flere ejendomme, må udvendige ændringer ikke forringe helhedsindtrykket – eller bygningens oprindelige arkitektur,

Tage, vinduer, murværk og facadelinier samt farver bør tilpasses til nabobebyggelsen så helhedsindtrykket fastholdes.



Skjoldsgade 22, 24, 26 og 28 er en helhed tegnet af arkitekt Peters.



Sjællandsgade 3 og 5 udgør en helhed sammen med hjørnet Sjællandsgade 1.



Islandsgadehuse udgør en helhed, selv om de er forskellige.



Fynsgade 45 - 55 udgør en helhed i rødt murværk.

Farver og materialer



Eksempel på et markant farvevalg der klæder huset. Englandsgade 10.



Farver der klæder hinanden i Skolegade



Ny facadebeklædning af granit og zink på en tidligere grim facade, Kongensgade 28.

Det vestjyske klima er hård ved murværket og derfor kan det være nødvendigt at vandskure gavle eller facader – men det er en løsning, der skal vedligeholdes, hvis det skal forblive pæne flader.

Frie gavle ønskes i nogle tilfælde beklædt og isoleret udvendigt. Det er oftest på store etageejendomme med vejrudsatte gavle at ønsket opstår, fordi murværket er dyrt at vedligeholde. Hvis gavlen ligger i skel mod naboejendommen er der mange formaliteter der skal bringes i orden herunder accept fra ejeren af naboejendommen. Derfor bør andre løsninger som renovering af murværket og indvendig isolering tages med i overvejelserne.

Med hensyn til materialer til gavlbeklædninger vurderes zink-, eternit- og stålpladebeklædning ikke at forskønne gadebilledet.

Bedst klæder det bybilledet, hvis der bruges isoleringsmateriale, der kan pudses med mørtel.

Udvendige beklædninger bør ikke bruges på bevaringsværdige villaer.

Ved valg af gavlfarver og facadefarver bør man ikke kun tage hensyn til hvad der vil klæde det enkelte hus – men også se på hvordan farverne står til nabo-bygninger og gadebilledet.



Flere lyse farver klæder hinanden. Huse i Kirkegade.

Retningslinier

Facadebeklædning bør undgås.

Tilladelse til facadebeklædning vil kun gives på baggrund af en konkret helhedsplan for bygningens facader, der kan tilføje bygningens arkitektur og omgivelser noget positivt.

Gavle kan med særlig tilladelse beklædes, hvis det kan tilpasses bygningens arkitektur.

Facade- og gavlfarver skal tilpasses bygningens arkitektur og omgivelser.

Stærke og dominerende farver må kun bruges på begrænsede flader.

Skiltning



For få år siden var dominerende og uskøn skiltning et stort problem i den indre by.

I dag er situationen anderledes.

Der er generelt stor velvilje og ønske om at sætte pæne og veltilpassede skilte op hos forretningsdrivende og bygningsejere i den indre by.

Udgangspunktet for god skiltning er, at skiltet har en god informationsværdi, en letlæselig tekst – måske suppleret med et visuelt smukt logo og et pænt design.

Skilteformen bør passe til bygningens arkitektur og gadens miljø. Det betyder at skilte bør udformes så der opstår en god helhedsvirkning med husfacadens arkitektur og farver ligeledes med nabobygningernes farver og skiltning, således at der bliver en rimelig sammenhæng i hele gaden og ingen butikker tager „magten“ i gadebilledet til gene for nabobygningerne.

Indre bys gader er forskellige. Kongensgade er gågade og Torvegade er gå- og sivegader mens Strandbygade, Frodesgade og Jernbanegade er trafikgader.

Skiltestørrelsen kan være en lidt større i trafikgaderne end i gå- og sivegaderne.



I Strandbygade giver de mange forskellige skilte et rodet gadebillede.



En overskiltet facade, der med den gule farve virker for dominerende på omgivelserne. Butikken er nu lukket.

Retningslinier

Skiltningens omfang bør begrænses til det nødvendige dvs. butiksnavn samt evt logo.

Der skal værre sammenfald mellem ejendommens anvendelse og skiltningen.

Der må normalt ikke opsættes skiltning for enkeltprodukter.

Signalfarver bør ikke anvendes hvis de virker dominerende på omgivelserne – og aldrig på større flader.

De enkelte skilte bør tilpasses bygningens størrelse, arkitektur og gadestrækningens arkitektoniske udtryk med hensyn til form, materiale og farver.

Skiltebånd må ikke være gennemgående i hele facadens længde men skal opdeles svarende til facadens fagdeling.

Ved anvendelse af lysskilte, lysbånd, enkelte lyskakler m.v skal det tilstræbes at kun teksten eller bomærket fremstår belyst.

Placering af skilte fra forskellige virksomheder på samme facade bør samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Skiltning på faste baldakiner bør undgås.

Der bør kun skiltes på stueetagens facade.

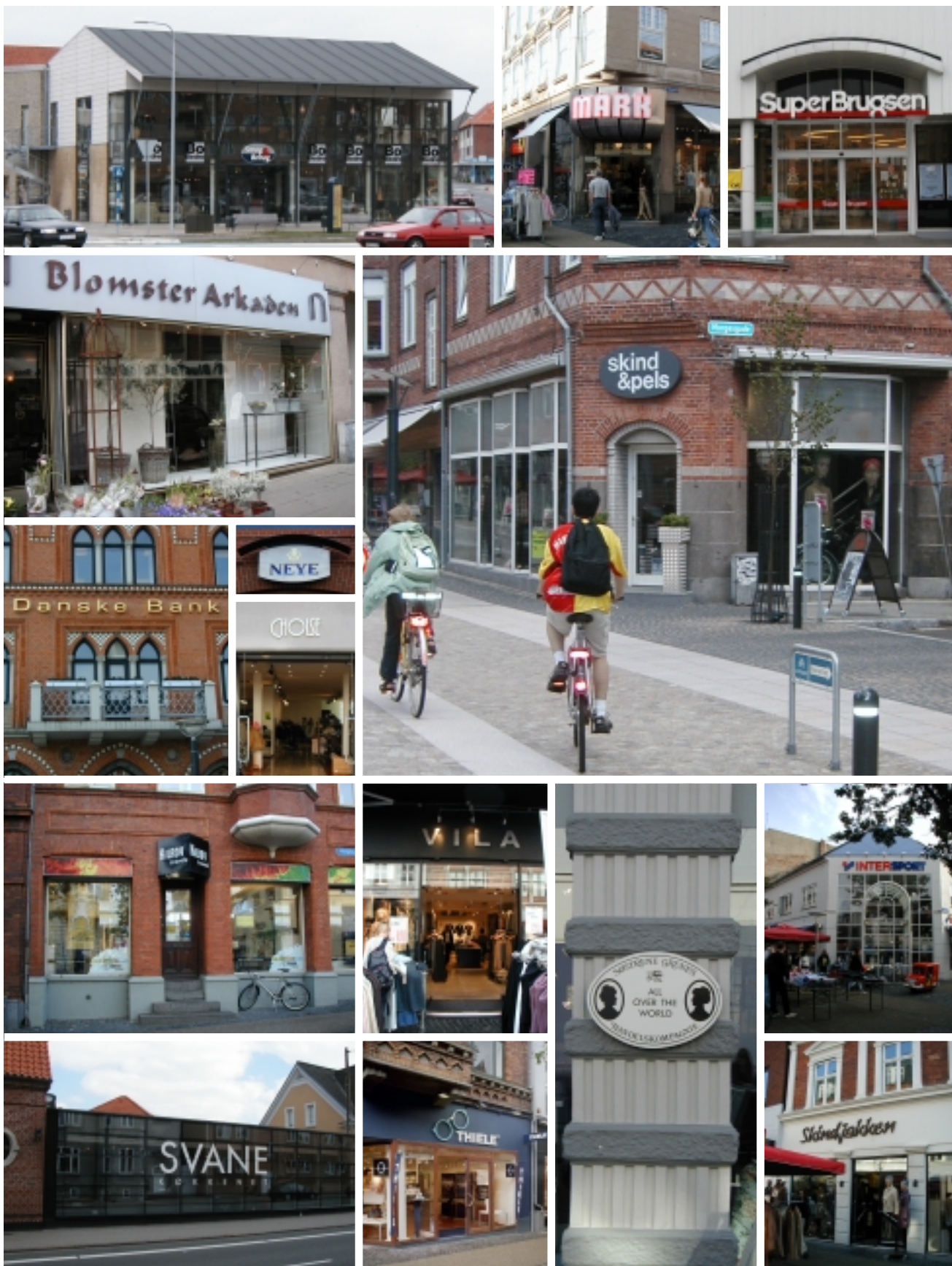
Skilte bør ikke skjule udsmykning på facaden.

Skilte, lysindretninger og lignende må ikke anbringes på eller i forbindelse med færdselstavler, lyssignalanlæg m.v. og kan kræves fjernet af politiet.



Eksempler på at en kort skiltetekst og et enkelt logo opfattes tydeligt i gadebilledet. Skolegade.

Skiltning på facader



God skiltning kan udføres på mange forskellige måder.

Særlige skiltetyper – udhængsskilte –



Udhængsskilte

Udhængsskilte er gode til at fange den passerendes opmærksomhed.

For mange udhængsskilte eller udhængsskilte der er for store eller dækker for naboskiltene har den modsatte effekt – informationer fra skiltene går tabt og gadebilledet bliver rodet.

Det er derfor kun når skiltet kan tilpasses den enkelte bygning og nabobygninger på en pæn måde at der gives tilladelse til udhængsskilte.

Laugskilte som bagerkringlen eller frisørskiltet har været brugt i byerne i mange år. Laugskilte bruges stadig men de fleste større firmaer benytter i dag et symbol eller et logo som en del af deres markedsføring.

Logoer er velegnet som udhængsskilte i modsætning til lange firma- eller butiksnævne.



Jyllandsgade 31.



Kongensgade 82.

Retningslinier

Udhængsskilte kræver tilladelse og skal tilpasses facaden og nabobygningerne.

Der gives kun tilladelse til 1 skilt pr. facade og det bør placeres ved stueetagen.

Udhængsskiltene må normalt ikke være større end 80 x 80 cm opsat på en kort arm.

Der skal være en fri højde på 2,50 m under et udhængsskilt.

Det skal tilstræbes, at kun logo eller tekst fremstår belyst eller lysende.



Skolegade 27.



Torvet 18.



Kongensgade 41.



Gl. Færgevej 22.

andre skilte – afdækninger af vinduer – o.l.



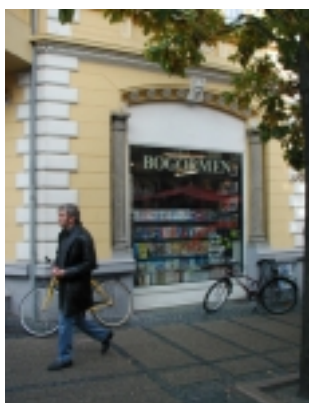
Kongensgade 59.



Skolegade/Englandsgade 16.



Kongensgade 70.



Kongensgade 3.

Skiltning på vinduer og døre

Nogle butikker ligger i bygninger, hvor der ikke kan sættes skilte op på facaden. Det kan skyldes at facaden er meget udsmykket eller at der sidder altaner eller karnapper, hvor skiltet skulle sidde.

I disse tilfælde er det en ide at placere skiltningen på butiksvinduerne.

Det er ikke godt for gadebilledet og bymiljøet, hvis glasarealer tildækkes og bygningen fremstår lukket mod omverdenen.

Hvis store dele eller hele glasarealer fyldes med skiltning eller glasarealerne afdækkes og lukkes – skal der indhentes tilladelse hos Esbjerg Kommune.

Retningslinier

På butiksvinduer kan der monteres navn på forretningen uden at det kræver tilladelse.

Hvis mere end 1/3 af glasarealet dækkes, skal der indhentes tilladelse og ansøgningen vil blive behandlet i henhold til retningslinierne for facadeskiltning.

Aflukning og afdækning af vinduer kan ikke forventes imødekommet.

Andre skiltetyper

I dag kan der ved hjælp af moderne teknik laves mange forskellige skiltetyper.

Der kan laves skilte med løbende tekst, eller skilte der viser skiftende reklamer. Der er set eksempler på skiltning som lysprojektioner på gadebelægninger og fremmede mure – eller som lysprojektioner indefra på egne butiksvinduer. Der kan op-hænges store balloner, opsendes laserlys eller der kan afspilles reklamefilm med lyd fra højttaler som reklame for en butik eller aktivitet.

Ud over ovennævnte eksempler er der sikkert mange flere – og fremtiden vil bringe endnu flere.

Retningslinier

Ingen af ovennævnte skiltetyper passer til bymiljøet for den indre by – og kan derfor ikke forventes godkendt.

Gavle og facader, billboardskilte



Ud over den mere traditionelle skiltning, har der altid været eksempler på, at man forsøger at tiltrække sig opmærksomhed ved anderledes og mere aggressiv skiltning.

Det handler om at bruge gadebilledet som en reklamescene. Bygninger, og især gavle, der har en meget synlig og markant beliggenhed, udstyres med store skilte eller billboardskilte – som ikke har noget at gøre med den pågældende bygnings brug.

For naboer og bymiljøet er det en belastning at reklamer dominerer omgivelserne.

I gamle dage var især gavltreklamer for øl noget der dukkede op på markante store gavle. I dag er det udskiftelige skilte i store rammer (billboards) der i perioder ses i gadebilledet.

Retningslinier

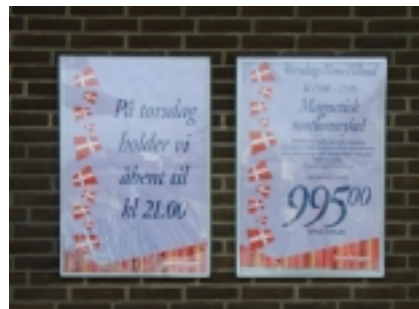
Reklamer og skiltning bør have direkte tilknytning til ejendommens anvendelse.

Påmaling af gavltreklamer og større facade-reklamer bør undgås.

Billboardskilte mod offentlige vej eller pladser kan ikke forventes godkendt.

På interne parkeringspladser o.l. kan der med særlig godkendelse gives tilladelse til opsætning af mindre billboardskilte.

Kunstnerisk udsmykning af gavle eller facader der er tilpasset bygningen og omgivelserne betragtes ikke som skiltning – men kræver tilladelse i forhold til retningslinierne for bebyggelsens ydre fremtræden.



Udskiftelige billboardskilte.



Udsmykning af gavl i Skolegade.



Udskifteligt skilt.



Udsmykning af gavl i Englandsgade.

Flag og bannere og pyloner



Langs byens indfaldsveje og i erhvervs-og industriområder er der en tradition for, at virksomheder opsætter flagreklamer, bannerreklamer og pyloner, for at man kan se virksomheden på stor afstand.

I den indre by er det meget få steder, hvor flag- eller bannerreklamer eller pyloner på samme måde kan tilpasses bymiljøet på en positiv måde.

Bebyggelsen i den indre by er tæt og ofte placeret i vejskel, så der ikke er et forareal hvor denne form for reklame naturligt kan placeres. Hvor bannere placeres på bygninger kommer de oftest til at dække for nabobygningers skiltning og vil virke generende på omgivelserne.

Der er dog undtagelsesområder i den indre by, hvor der kan gives tilladelse til at opsætte flag/bannere eller pyloner, idet enten bygningernes udformning gør dem velegnet til formålet eller at virksomhedstypen har en tradition for at denne skilteform. Her tænkes især på hoteller, kulturinstitutioner og Tankstationer.

Retningslinier

Hvis særlige arkitektoniske forhold gør sig gældende eller hvis friarealerne er særlig store mod veje kan der gives tilladelse til opsætning af flag, bannere og pyloner, hvis de kan tilpasses omgivelserne.

Ved særlige virksomhedstyper som hoteller, kulturinstitutioner, tankstationer o.l. kan der gives særlig tilladelse til opsætning af flag, bannere eller pyloner efter vurdering af en samlet skilteplan for ejendommen og omgivelserne.

Reklameflag på eller ved bygninger kan normalt ikke godkendes.

Flag- og bannere der midlertidig er opsat på eller ved bygninger i anledning af en begivenhed vil blive behandlet som permanent opsat skiltning, hvis de ikke er nedtaget inden 14 dage. Gentagne opsættelser af "begivenhedsskiltning" på den samme bygning og inden for det samme år betragtes som permanent skiltning.

Der kan gives tilladelse til periodisk skiltning på byggepladser eller på afdækningspressenninger ved byggearbejde på vilkår om tidsbegrænsning, udformning og indhold.



Hotelskilt.



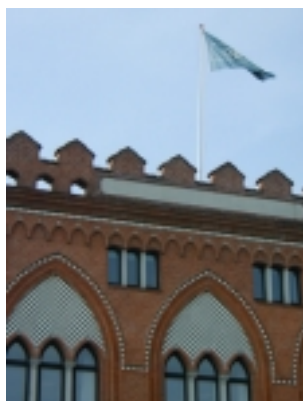
Firmaflag.



Midlertidig reklame.



Pylon, Strandby Pl.



Flag Torvet 18.



Flag Torvet 21.

Markiser, baldakiner og tyverisikring

Der er megen fornuft i at beskytte sine udstillede varer inde i butiksvinduerne mod sol ved hjælp af markiser der kan rulles ud når solen står på og rulles ind når solen går ned.

På fotos fra 1920'erne hvor Kongensgade havde sin første virkelige storhedstid ses, at der er flotte lyse lærredsmarkiser foran stort set alle butikker, hvor solen kunne genere varerne. Det gav gaden et ensartet og meget fornemt præg.

I 1960'erne og fremefter blev gadens præg ændret væsentligt i uheldig retning ved at mange bygninger fik opsat en fast vandret baldakin i stedet for en løs markise.

Faste baldakiner fra '60'erne er ofte udført klodset og af ringe materialer. De har desuden den ulempe at de visuelt overskræper facaderne så bymiljøet begrænses til gadeniveau. Nabobygninger uden baldakin trænges desuden synsmæssigt i baggrunden af en bygning med fast baldakin.

Mange butiksejere har på eget initiativ igennem de senere år fået fjernet de fleste faste baldakiner. Der er i dag kun få faste baldakiner tilbage, og det ville forsikringsbilledet, hvis de også blev fjernet.

Tyverisikring især i form af jerngitre er blevet nødvendigt for mange butiksejere. Rullegitre fylder meget på facaden og skæmmer, hvis de monteres udvendigt. Tyverisikringer bør monteres indvendigt.

Retningslinier

Løse stofmarkiser opsat over stueetagen kan opsættes, hvis de ikke dækker for væsentlige bygningsdetaljer og i øvrigt kan tilpasse bygningens arkitektur.

Stofmarkiser bør ikke være for lange, uden at de er opdelt – helst svarende til bygningens fagdeling.

Farven på markiser skal være ensfarvede. Farven må desuden ikke være dominerende, blank eller med signalfarve og skal tilpasses bygningen og gadestrækningen.

Faste baldakiner kan kun undtagelsesvist forventes godkendt, hvis de på overbevisende måde kan indarbejdes i bygningens og gadestrækningens arkitektur. De må ikke virke skæmmende på bygningen og de må ikke genere nabobygningerne og deres skiltning.

Udvendig solafskærmning bør søges undgået oven over stueetagen. Med særlig dispensation kan udvendig solafskærmning godkendes hvis andet ikke er muligt og solafskærmningen tilpasses bygningen og omgivelserne .

Tyverisikring bør ikke monteres udvendigt.

Løse gitre kan eventuelt opsættes, hvis de kan tilpasses bygningens arkitektur.



Fint tilpassede markiser Kirkegade 18...



...Kongensgade 68.



...Kongensgade 91.



Faste baldakiner ses stadig i Strandbygade



Indvendig tyverisikring på lidt broget facade.



Udvendige gitterlåger til tyverisikring på Kirkegade 14.

Paraboler, antenner og lys på bygningen ol.



Store TV antenner var for nogle år siden et helt almindeligt syn på hvert eneste hustag i Esbjerg. Nu hvor bynettet med utallige kanaler er tilgængelig for de enkelte husstande – er antenner på tagene ikke mere en nødvendighed, og de er derfor forsvundet fra bybilledet. Til gengæld er små og større paraboler dukket op rundt omkring på husene.

I den indre by bør der ikke placeres synlige paraboler på gadefacaderne idet de både skæmmer det enkelte hus og bymiljøet unødvendigt.

De store teleselskaber opbygger og udvider for tiden større antenneanlæg, der skal placeres højt for at de kan opfylde deres formål. Hvis disse antenner placeres forkert kan de indvirke negativt på bygningen og bymiljøet.

Ud over antenner kan der forkomme ønsker om opsætning af andet udstyr på bygninger. Det kan eksempelvis være udvendigt ventilationsanlæg – rør og kølerudstyr. Generelt er der målsætningen at udstyr opsat uden på bygninger, så vidt muligt placeres på bygningernes gårdfacader – så de skæmmer gadebilledet mindst muligt.

Uheldig facade-eksempel med afblændede vinduer, dominerende farve og udvendige parabolantenner mod gaden. Torden-skjoldsgade 22 .



Retningslinier

Der skal søges om tilladelse til opsætning af udvendigt synligt udstyr på bygninger men ikke el-ledninger kabler o.l.

Paraboler, antenner o.l bør ikke være synlige mod gadefacaden.

Hvis modtageforholdene er så specielle, at placering mod gadefacaden er eneste mulighed, kan der i særlige tilfælde gives tilladelse mod at der søges opnået en arkitektonisk tilfredsstillende løsning.

Udvendig udstyr på bygningen bør placeres mod gårdsiden.

Udvendig belysning af bygninger kræver tilladelse.

Foto: Torben Meyer



På Torvet er bygningerne belyst i henhold til en godkendt belysningsplan. Her ses restaurant Dronning Louise, Torvet 19.



Byrådet har i lokalplan nr. 204-1 besluttet at det eksisterende fysiske miljø skal fastholdes og forbedres i den indre by.

Til lokalplanen er knyttet denne vejledning, der viser retningslinier og eksempler på, hvordan lokalplanens bestemmelser vil blive administreret.

Samtidigt er det målet, at vejledningen kan give inspiration, så den indre by fortsætter den positive udvikling mod et smukkere og mere attraktivt bymiljø.

Skilte og facader

Hvis du skal foretage udvendige ændringer på din ejendom eller opsætte skilte, markiser eller andet udstyr på bygningen, skal du indsende ansøgning til:

*Bygningsinspektoretet
Rådhuset
Torvegade 74
6700 Esbjerg
Tlf. 7616 1616
E-mail: b-m@esbjergkommune.dk*

Som det fremgår af vejledningen kan du i tvistsager rette skriftlig henvendelse til:

*Facadegruppen
Plan & Byudvikling
Rådhuset
Torvegade 74
6700 Esbjerg*

Du kan se lokalplanen og vejledningen i Teknikbutikken på Rådhuset.

Vejledningen kan du også finde på Esbjerg Kommunes hjemmeside:

www.esbjergkommune.dk under:

By, Bolig og Erhverv/Byggeri/Vejledninger

