

# Velkommen til orienteringsmøde

om genregistrering af bygninger i Rudersdal Kommune  
Møderne blev afholdt den 12. maj og 2. juni 2026

# Dagsorden

- Kl. 18.00 Velkomst v. Dorte Nørbo, formand for Arkitektur og Byplanudvalget
- Kl. 18:10 Formål og grundlag for genregistrering, v. Jane Riskjær, områdechef By og Miljø
- Kl. 18:15 Et historisk rids v. Morten Meinert Jensen, Arkivar, Rudersdal Museum
- Kl. 18:45 Genregistrering og metode v. Astrid E. Jensen, Byplan, Rudersdal Kommune
- Kl. 19:00 Praktiske forhold og proces v. Charlotte Kristensen, Byplan, Rudersdal Kommune
- Kl. 19:10 Eventuelle spørgsmål og tak for i aften.

# Formål med genregistrering

- Beslutning om at bevaring af bygninger fremover også skal omfatte bygninger med middel bevaringsværdi (SAVE 4 og enkelte 5 + 6)
- Forskellige tilgange i tidligere Søllerød og Birkerød kommune.
- Formålet med genregistreringen er at vurdere, om bygningens nuværende bevaringsværdi stadig er retvisende.
- Vurderingerne forventes at danne grundlaget for en ny temalokalplan for bygninger med middel bevaringsværdi, der skal sikre at bygningerne ikke nedrives og beskytte mod bygningsændringer, der vil påvirke miljøet bygningen indgår i.

# Genregistrering fra vej og haveareal

- De nuværende SAVE-registreringer står på registrering af bygninger fra vej og haveareal. En genregistrering kræver tilsvarende adgang til bygninger.
- Efter planloven § 57 har kommunen hjemmel til at besigtige ejendommene i forbindelse med SAVE registreringen, herunder at tilvejebringe den billeddokumentation, der er nødvendig for den samlede, faglige vurdering af ejendommens bevaringsværdi. Af planlovens § 57, fremgår at:
  - *Kommunalbestyrelsens personale og personer med bemyndigelse fra kommunalbestyrelsen har uden retskendelse adgang til enhver ejendom i tilsynsøjemed, jf. § 51, og efter forudgående underretning til ejeren eller brugeren for at foretage tekniske forarbejder til forberedelse af beslutninger efter denne lov.*
- Det er alene fotos fra vej, der bliver offentlig tilgængelige på kommunens hjemmeside, med mindre at ejer giver tilladelse til at offentliggøre fotos fra haveareal.

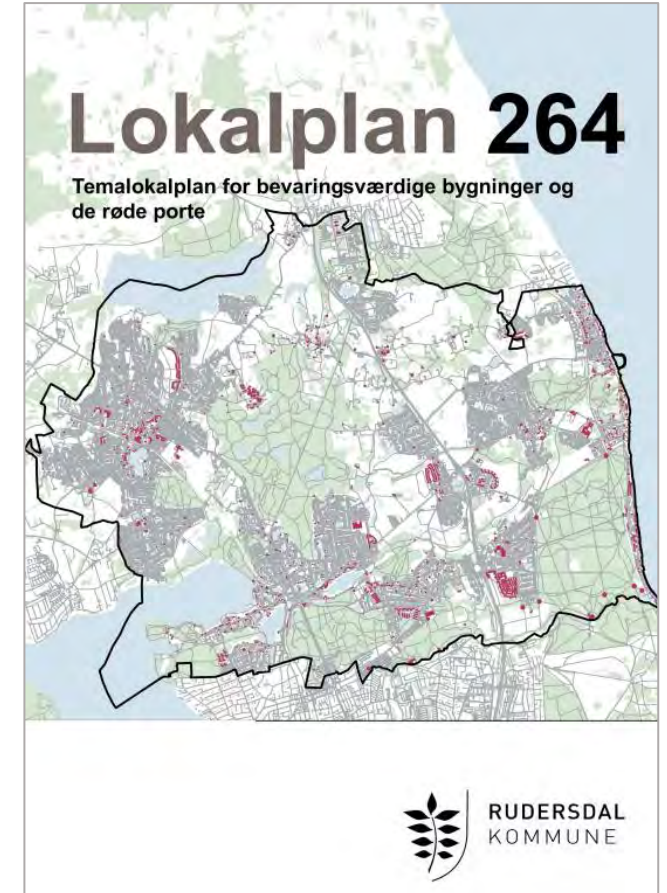
# Bebyggelsens udviklingen i Rudersdal kommune

(Præsentation ikke vedlagt)

# Genregistrering og metode

# Baggrund

- Fokus på arkitektonisk kvalitet og beskyttelse af bevaringsværdige bygninger.
- For at få et bedre og mere retvisende overblik over bevaringsværdier i kommunen er det besluttet, at gennemfører en genregistrering af bygninger med middelbevaringsværdi.
- God erfaring med Temalokalplan 264, der sikre bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi 1-3 mod nedrivning og regulerer ændringer i bygningens ydre.



# Formål med genregistrering

- Formålet med genregistreringen er at vurdere, om bygningens nuværende bevaringsværdi stadig er retvisende.
- Forskellige tilgange i tidligere Søllerød og Birkerød kommune. Hvornår eksisterende registrering er udført afhænger af, hvor i kommunen bygningen ligger.
- Vurderingerne vil danne grundlag for fremtidig lokalplanlægning.
- Vurderingerne er grundlag for dialog med rådgivere og bygningsejere.

# Omfang af genregistrering

- Alle bygninger, der i dag har en eksisterende SAVE værdi på 4, vil blive omfattet af genregistrering.
- Udvalgte bygninger med SAVE værdi 5 og 6 vil ligeledes blive genregistreret.
- I alt vil ca. 1600 bygninger, heraf ca. 26 samlede bebyggelser, blive genregistreret.
- Ny registrering vil primært vægte arkitektonisk- miljømæssig- og kulturhistorisk-værdi. Her gives både en værdi samt beskrivelse.
- Originalitet og tilstand vurderes ligeledes, men vægtes mindre i forhold til den samlede bevaringsværdi.

# Genregistrering via SAVE metode

**SAVE** står for **S**urvey of **A**rchitectural **V**alues in the **E**nvironment

**SAVE** er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bygningers bevaringsværdi.

SAVE bygger på fem parametre:

- Arkitektonisk værdi
- Kulturhistorisk værdi
- Miljømæssig værdi
- Originalitet
- Tilstand

De fem parametre sammenfattes i én bevaringsværdi.

Værdierne angives på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er den højeste værdi.

# SAVE – Arkitektonisk værdi

- Ved den arkitektoniske vurdering ser man på bygningens proportioner, facaderytme, den arkitektoniske bearbejdningsgrad og på samspillet mellem form, materialevirkning og funktion.
- Der vurderes på, om bygningen, i den lokale sammenhæng, er et fornemt/ godt/ middelmådigt eller mindre heldigt eksemplar af en given bygningstype.
- Den arkitektoniske værdi kan vurderes i forhold til bygningens oprindelige udtryk – eller i tilfælde af en om- og tilbygning – til det udtryk, som man har forsøgt at skabe med om- og tilbygningen
- Udgangspunktet er den aktuelle fremtræden.



Exners hus, Højagervej 11, Vedbæk, bevaringsværdi 5, registreret i 1992

# SAVE – Kulturhistorisk værdi

- Ved den kulturhistoriske vurdering indgår en række forskellige aspekter, herunder:
  - Om bygningen afspejler en lokal byggeskik.
  - Er den repræsentant for en særlig stilperiode.
  - Er bygningen udtryk for en særlig håndværksmæssig formåen.
  - Er bygningen en sjældenhed.
  - Om bygningen fungerer som fortælleeksempel på en bestemt samfundsgruppe eller boligtype.
- I sagsbehandlingen samarbejdes med Rudersdal Museer jf. Museumslovens kap. 8. Museet understøtter og kvalificerer den kulturhistoriske vurdering.
- Som hovedregel gælder, at de kulturhistoriske kvaliteter skal kunne aflæses direkte i bygningen.



# SAVE – Miljømæssig værdi

- Ved den miljømæssige vurdering ser man på bygningens betydning eller ”støtteværdi” for de tilstødende bygninger og for helheden eller anlægget.
- I vurderingen ser man på, hvordan bygningen er placeret og tilpasset landskabet, husrækken, gadebilledet eller det miljø, huset er en del af.
- Bygninger med høj- og middelbevaringsværdi kan ofte være væsentlige bygninger for oplevelsen af et områdes særlige stedsidentitet.



Buskehøj havehuse i Nærum, Fredensvej i Vedbæk samt en ensartet bebyggelse på Højbjerggårdsvej i Holte

# SAVE – Originalitet

- Ved vurdering af originalitet ser man på, i hvor høj grad bygningens oprindelige udtryk er bevaret, eller om det helhedsindtryk, som man har søgt at skabe ved en eventuel større ombygninger fremstår originalt.
- Ændringer i forhold til udskiftning af oprindelige bygningsdele, herunder deres detaljeringsgrad bedømmes under dette punkt.
- I praksis vil overvejelserne ofte gå på, om senere bygningsændringer støtter eller svækker bygningen.



Mothsvej, Holte, bolig på Henrik Gernersvej, Birkerød, bolig på Dronninggårds Alle, Holte, som er om- og tilbygget

# SAVE – Tilstand

- Ved vurdering af tilstand ser man på, om bygningen er ordentligt og rigtigt vedligeholdt, herunder de almene, byggetekniske forhold - kort sagt om bygningen virker sund.
- Ændringer i forhold til udskiftning af oprindelige bygningsdele, herunder deres detaljeringsgrad bedømmes under dette punkt.
- Tilstandsværdien er dynamisk hen over en bygnings levetid og tilstanden kan let hæves eller sænkes i forhold til registreringstidspunktet.

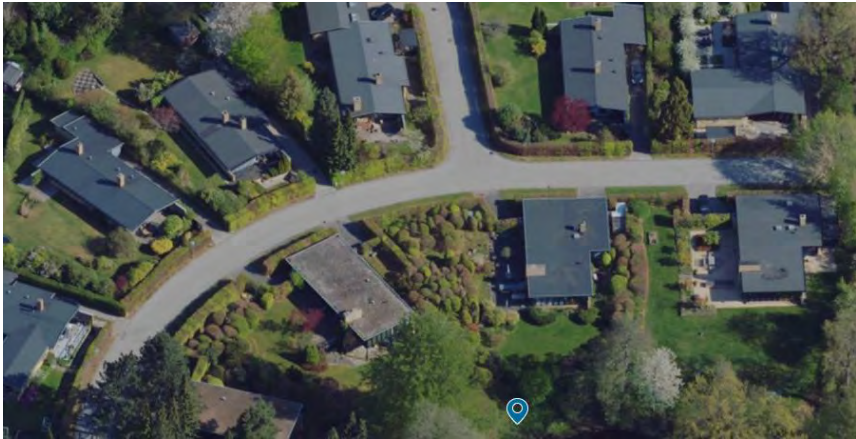


# Genregistrering af bygninger

- Alle bygninger registreres på de enkelte ejendomme. Sekundær bebyggelse registreres ikke.
- Registratør vurderer og tildeler SAVE- værdier for arkitektur, kulturhistorie, miljø samt for originalitet og tilstand.
- De fem værdier opsummeres i én samlet bevaringsværdi, hvor værdier for arkitektur, kulturhistorie, miljø vægtes højest.
- Genregistreringen vil dels udføres på enkeltbyggningsniveau og for samlede bebyggelser.



# Sammenhængende bebyggelser



- For sammenhængende bebyggelser, vil bebyggelsen blive vurderet ud fra sammenhænge i bebyggelsens arkitektoniske, miljømæssige-, og kulturhistoriske værdier.
- I sammenhængende bebyggelser kan bevaringsværdien af helheden derfor ofte være større end værdien af den enkelte bygning.

# Eksempel på SAVE skema



1er

o: 2017-01-03 14:22:16+01

Adresse	Øverødvej 2, 2840
Bygningsnummer	1
Ejendomsnummer	8874
Matrikelnummer	1d
Ejerlav	Geelskov, Ny Holte
Opførelsesår	1942
Vægmaterialer	90 Andet materiale
Tagmateriale	6 Metalplader
Bebygget areal	1010
Bygningsanvendelse	Kontor, handel, lager, offentlig administration
Registreringsdato	31.07.1992
Betegnelse	Søllerød rådhus
Arkitektur	1
Kommentar	ark. Arne Jacobsen. tidlig funktionalisme
Kulturhistorie	1
Kommentar	fungerende rådhus
Miljømæssig værdi	2
Kommentar	markant tilskud til Holte by/Kongevejen. Savner modspil
Originalitet	1
Tilstand	3
Bevaringsværdi	1



# Eksempel på område



- Røde bygninger har høj bevaringsværdi.
- Grønne genregistreres.
- Gule er ikke omfattet af genregistrering.

# Praktiske forhold og proces

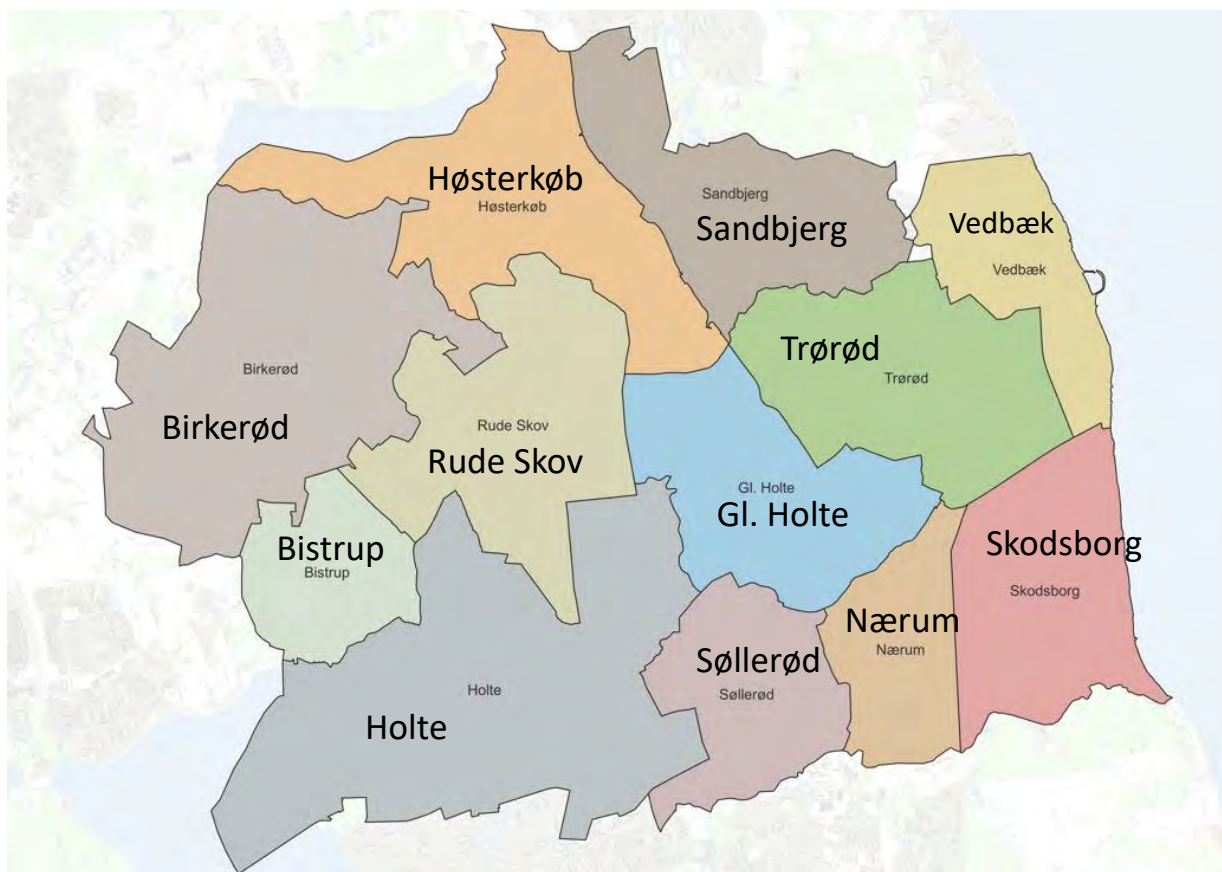
# Proces for genregistrering

Registreringen er opstartet primo maj og forventes afsluttet i oktober 2026.

- 1. runde – er en genregistrering af et område omkring Munkerisparken i Birkerød.
- 2. runde - genregistrering i den tidlige Søllerød kommune, hvor den nuværende registrering er udført i 1992.
- 3. runde - genregistrering i tidligere Birkerød Kommune, hvor den nuværende registrering er udført i 2010 - 2012.



# Etaper for registrering



Registreringen opdeles i 12 delområder, og foreløbig er rækkefølge og tidsplan som følgende:

Uge 19-22: Munkerisparken (pågår)

Uge 19-23: Vedbæk (pågår)

Uge 22-24: Trørød (pågår)

Uge 22-24: Skodsborg

Uge 24-26: Nærum

Uge 24-26: Gl. Holte

Uge 24-26: Søllerød

Uge 25-36: Holte

Uge 27-29 foretages ikke registreringer

Bistrup

Birkerød

Rude skov

Høsterkøb

Sandbjerg

# Hvem udfører genregistreringen

- Firmaet Territorium er rådgivere for Rudersdal Kommune og udfører genregistreringerne.
- Barbara og Emil kommer forbi din adresse.
- Der bankes på dør, ringes på dørtelefon inden registratoren går ind på en grund.
- Hvis der er last låge, eller der er børn som er alene hjemme, går registrator ikke ind, men forsøger at komme tilbage igen en anden dag.
- Registratorene ligger et postkort med information om, at de har været forbi, og om de kommer forbi en anden dag.



# Hvad sker der efter genregistreringen



Den samlede genregistreringen vil blive gennemgået og kvalitetssikret, først af tilknyttet rådgivningsfirma herefter af kommunen.



Når genregistreringen har været politisk behandlet, vil det være muligt, at orienterer sig i registreringen og evt. revurderet bevaringsværdi for den enkelte bygning.



På basis af genregistreringen vil der blive igangsat arbejdet med udarbejdelse af et forslag til lokalplan, for bygninger med middel bevaringsværdig.



Forslag til lokalplan vil blive sendt i høring og den enkelte grundejer, vil have mulighed for, at komme med høringssvar. Der vil i høringsperioden blive afholdt en række dialogmøder.



De eventuelle ændrede bevaringsværdier vil først have retsvirkning, når der forlægger en vedtaget og offentliggjort lokalplan og såfremt bygningen er omfattet af denne.

# Hvor kan jeg finde mere viden

- På kommunens hjemmeside [www.rudersdal.dk](http://www.rudersdal.dk) er oprettet en temaside som løbende opdateres.
- På temasiden er et kort, hvor det via en adressesøgning er muligt at se, hvilke bygninger som genregisteres:
  - (grøn) enkeltbygninger.
  - (Blå) Samlede bebyggelser.
  - (Rød) bevaringsværdig bygninger.
- Spørgsmål og bemærkninger kan sendes til [bevar@rudersdal.dk](mailto:bevar@rudersdal.dk)



# Spørsmål

# Tak for idag

