

# Vores fælles skatkammer

BYGNINGSARVEN ER PENGE VÆRD



**VORES FÆLLES  
SKATKAMMER**  
Bygningsarven er penge værd

© Realdania 2015

1. udgave, 1. oplag

Redaktion: Frandsen Journalistik

Design: Finderup Grafisk Design

Forsidefoto: Steffen Stamp

Korrektur: Anna Hilstrom

Tryk: Stibo Graphic

Oplag: 4.000

Printed in Denmark 2015

ISBN: 978-87-996551-5-1

# INDHOLD

**SIDE 4**

**Forord ved  
Hans Peter Svendler,  
direktør i Realdania**

**SIDE 6**

**Vores fælles fortælling**

**SIDE 9**

**Bygningsarven får  
boligpriserne til at stige**

**SIDE 14**

**Hasseris: Det historiske  
velhaverkvarter**

**SIDE 18**

**Troense: Perlen i  
det sydfynske øhav**

**SIDE 22**

**Ballum: Bygningsarv  
på kanten**

**SIDE 24**

**Lønstrup: Borgerne  
reddede byen**

**SIDE 30**

**Ribe: Turismen  
blomstrer**

**SIDE 51**

**Bag om analysen**



# HVAD ER BYGNINGS- ARVEN VÆRD

Realdania arbejder dagligt sammen med styrelser, kommuner og boligejere på at sikre og udvikle den danske bygningsarv. For at understøtte arbejdet har Realdania bestilt analysen af den økonomiske værdi af bygningsarven ved konsulenthuset Incentive.

**D**en danske bygningsarv er en ressource, der rummer både arkitektoniske kvaliteter og udgør et stort potentiale for udviklingen af vores samfund. Som identitetsskaber og indtægtskilde.

Hver dag nyder en stor del af befolkningen at bevæge sig i og omkring smukke, velfunderede bygninger, ligesom historiske og oplevelsesrige omgivelser dagligt bidrager til øget livskvalitet hos danskerne.

Men det kan være svært at sætte ord på, hvordan bygningsarven helt præcist påvirker os. Hvordan bygningerne og miljøerne rundet af traditionelt håndværk bidrager til at gøre os glade og tilfredse – for det gør de jo.

Om vi drager til Rom eller Ringkøbing, nyder vi automatisk den helt særlige atmosfære fra for eksempel fortovscafeen på hjørnet af torvet, hvor vi sidder omgivet af huse, der alle fortæller en unik historie. Og når vi sidder der med kaffen foran os, bliver vi pludselig en lille del af husenes fortælling.

Adskillige artikler, analyser og undersøgelser har fokuseret på bygningsarvens – til tider – svært definerbare kvaliteter. Med de mange SAVE-vurderinger, der har sat karakterer på den bedste del af bygningsarven og prioriteret de bløde værdier, er vi dog kommet langt.

Men der har manglet analyser, som specifikt har set på bygningsarvens værdi i kroner og ører.

Nu har konsulenthuset Incentive imidlertid udarbejdet et bud på en værdisætning, og her i publikationen kan du læse om nogle af deres resultater.

Blandt andet hvordan fredede og bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer rummer en betydelig økonomisk merværdi i forhold til den jævne bygningsmasse. Og at det samtidig betaler sig – også økonomisk – at gøre en indsats for at sikre og udvikle den bedste del af vores historiske bygninger og kulturmiljøer. Målt på bundlinjen skaber bygningsarven værdi, for eksempel ved at tiltrække turister og skabe arbejdspladser.

Det er vores håb, at historierne her i publikationen kan få beslutningstagere og teknikere i kommunerne samt ejere og brugere af bygningsarven til at fokusere lidt mere på at bevare, udvikle og udnytte den rige danske bygningskultur til glæde og gavn for os alle og ikke mindst for de kommende generationer.

Det betaler sig.



Hans Peter Svendler,  
direktør i Realdania



# Vores fælles FORTÆLLING

*Bygningsarven er fortiden, der taler til mennesket i nutiden. »De fredede og bevaringsværdige huse er med til at skabe en fælles identitet,« siger Arne Høi, kontorchef i Kulturstyrelsen med ansvar for bygningsfredninger*

**S**iden de første bygninger blev fredet i 1918, har bygningsarven været en del af vores fælles hukommelse.

»Bygnings- og kulturarven er en historie fra fortiden, som vi kan bruge i nutiden. Og som vi skal føre videre til fremtiden,« siger Arne Høi.

De første fredninger var bygninger og monumenter som Amalienborg, Kronborg, herregårdene, de store købstads-huse og bondegårdene. Siden da har fredningerne været et vigtigt element i at bevare væsentlige vidnesbyrd om samfundets udvikling.

For at sikre bevaringen og udviklingen af de fredede bygninger har Kulturstyrelsen systematisk gennemgået dem alle med det formål at beskrive de bærende værdier. Fredningsbeskrivelserne skal styrke dialogen mellem ejere og styrelse omkring udviklingen af bygningerne.

»Vi freder bygninger på grund af deres arkitektoniske og kulturhistoriske værdier. De har national interesse og er en del af vores historie,« siger Arne Høi.

Kulturstyrelsen administrerer de fredede bygninger med målet om, at de alle skal fortælle en troværdig historie.

»Det kan være en almennyttig bebyggelse, hvor man kan fortælle historien om det danske velfærdssamfund,« siger Arne Høi.

Kulturstyrelsen skal sikre, at de fredede bygninger har en fornuftig funktion og fortsat kan anvendes. Et eksempel er Bispebjerg Hospital. De oprindelige bygninger stod færdige i 1913, og i 2010 blev hospitalet fredet.

»Bispebjerg Hospital er fortællingen om en helt ny måde at tænke hospital på,« siger Arne Høi.

Arkitekten bag hospitalet Martin Nyrop talte om helbredende arkitektur, og sammen med landskabsgartner Edvard Glæsel skabte han et velfungerende hospital med kvaliteter, der stadig kendetegner anlægget.

»Når vi så freder hospitalet, ved vi, at det stadig skal fungere som hospital. Så sammen med ejer og brugere arbejder vi os frem til en løsning, hvor de bærende fredningsværdier stadig er til stede,« siger Arne Høi.

Hvor Kulturstyrelsen har ansvaret for de fredede bygninger, er det kommunerne, der har opgaven med at varetage de bevaringsværdige huse.

»Vi har en rigtig god dialog med mange ejere, rådgivere og kommuner om bevaring og udvikling af vores bygningskultur, og vi håber, at resultaterne fra Realdanias undersøgelse kan understøtte bygningsbevaring i hele Danmark,« siger Arne Høi.



---

## ET FREDET HUS

Målet med en fredning er at bevare en bygning og dens værdier for eftertiden. Det betyder, at ejeren har pligt til at holde bygningen i forsvarlig stand. Vil ejeren ændre ved den fredede bygning – indvendigt eller udvendigt – skal vedkommende indhente en tilladelse fra Kulturstyrelsen. Kulturstyrelsen giver råd og vejledning – blandt andet om de rigtige materialer og håndværksmetoder. Der er omkring 9.000 fredede bygninger i Danmark. De fleste er privatejede.

Kilde: Kulturstyrelsen.dk

---



SIDE GADEN  
SAXGADE



# Bygningsarven får boligpriserne TIL AT STIGE

*Danmarks bevaringsværdige bygninger er mere end gode oplevelser og øget livskvalitet. Er et hus bevaringsværdigt, stiger salgsprisen markant*

**S**mukke står de bevaringsværdige danske bygninger. Indbyder til at suge deres historier til sig. Men bygningsarven er mere end en lise for sjælen. Bygningsarven er penge værd – bogstaveligt talt. For at skabe ny viden om værdien af den danske bygningsarv har Realdania bedt Incentive og Dansk Bygningsarv lave den første landsdækkende undersøgelse af sammenhængen mellem alle de bevaringsværdige boliger i Danmark og salgsprisen. Med andre ord får vi svar på spørgsmålet: Hvor meget er folk villige til at betale for at bo i en bevaringsværdig bolig? Tallene taler for sig selv: Bevaringsværdige boliger bliver solgt til højere priser end ikke-bevaringsværdige.

Undersøgelsen viser, at bevaringsværdige enfamiliehuse i gennemsnit bliver solgt til priser, der ligger 18% højere pr. kvadratmeter end andre enfamiliehuse i de forskellige kommuner. Ser vi på boliger med høj bevaringsværdi (SAVE-værdi 1-3), bliver de solgt for 30% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet i samme kommune.

Den højere kvadratmeterpris går igen ved salg af ejerlejligheder i bevaringsværdige bygninger. I gennemsnit bliver de bevaringsværdige ejerlejligheder solgt for fire procent højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet af lejligheder i kommunen.

---

## ET BEVARINGSVÆRDIGT HUS

Bevaringsværdige bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistoriske kvaliteter af regional eller lokal betydning. Ansvar for udpegning af bevaringsværdige bygninger ligger primært hos kommunerne, men Kulturstyrelsen kan også vælge bygningerne.

Ifølge bygningsfredningslovens § 17 er en bygning først bevaringsværdig, når den er optaget i kommuneplanen eller i en bevarende lokalplan. En udpegning af en bygning som bevaringsværdig omhandler alene bygningens ydre. Forvaltningen af bygningerne ligger hos kommunerne.

Kilde: Kulturstyrelsen.dk

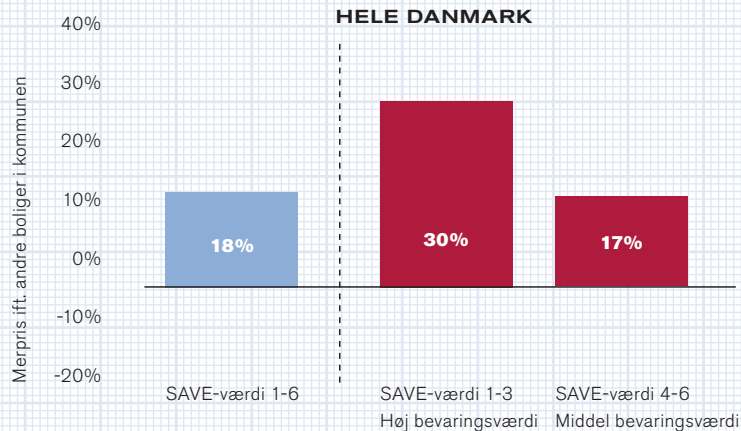
---

## BEVARINGSVÆRDIGE ENFAMILIESHUSE HAR HØJERE VÆRDI

Grafen viser, at bevaringsværdige enfamilieshuse sælges til højere priser. I gennemsnit sælges de for 18% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet af andre enfamilieshuse i kommunen.

Enfamilieshuse med høj bevaringsværdi (SAVE 1-3) sælges for 30% højere kvadratmeterpriser end gennemsnittet i kommunen.

Fredede boliger er ikke inkluderet.



For ejerlejligheder er det boligerne med en bevaringsværdi på 1, 2 eller 3, der har en merværdi. Kvadratmeterprisen er 18% højere.

I alt er ca. 9.000 boliger fredet. Bevaringsværdige boliger med SAVE-værdi 1 til 6 har en højere salgspris. Og det gælder særligt for lejligheder. Mange bevaringsværdige huse ligger mere attraktivt end almindelige boliger – for eksempel i centrum af byen.

Det gælder for eksempel i Ribe, hvor størstedelen af den bevaringsværdige boligmasse ligger i byens centrum omkring den imponerende domkirke Vor Frue Kirke Maria fra 1100-tallet.

De højere kvadratmeterpriser på bevaringsværdige enfamilieshuse og lejligheder kunne bunde i de attraktive placeringer. Analysen fra Incentive viser, at det ikke er tilfældet.

Bygningsarv har en helt særlig tiltrækningskraft på mennesker. Derfor er det ikke overraskende, at naboer til bevaringsværdige huse også får glæde af den.

## KORT OM SAVE-VURDERINGER

Bevaringsværdige bygninger bliver ofte vurderet efter SAVE-metoden, hvor SAVE står for Survey of Architectural Values in the Environment. Kommer en bygning i spil til at blive erklæret bevaringsværdig, bliver den vurderet på en skala fra 1 til 9 på fem parametre:

- **ARKITEKTONISK VÆRDI.**
- **KULTURHISTORISK VÆRDI.**
- **MILJØMÆSSIG VÆRDI.**
- **ORIGINALITETSVÆRDI.**
- **TILSTANDSVÆRDI.**

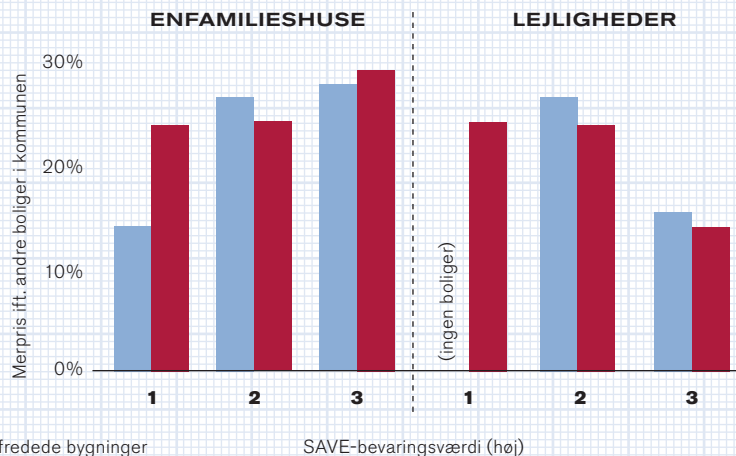
Til slut bliver de fem parametre opsummeret til en overordnet bevaringsværdi og inddelt i tre grupper:

- 1-3: HØJ BEVARINGSVÆRDI.**
- 4-6: MIDDEL BEVARINGSVÆRDI.**
- 7-9: LAV BEVARINGSVÆRDI.**

I alt er godt 350.000 bygninger blevet SAVE-vurderet i Danmark. Resultaterne, du kan læse i denne publikation, bygger udelukkende på boligerne.


### FREDEDE BYGNINGER

Figuren viser, hvor meget SAVE-vurderede boliger bliver solgt for sammenlignet med samme type boliger i kommunen. Er den røde søjle højere end den blå, betyder det for eksempel, at de fredede enfamilieshuse med SAVE-vurdering 1 bliver solgt for mere end de ikke-fredede enfamilieshuse med samme SAVE-værdi. Alle de SAVE-vurderede enfamilieshuse bliver solgt dyrere end tilsvarende huse i samme kommune.



■ Uden fredede bygninger ■ Med fredede bygninger

SAVE-bevaringsværdi (høj)



En sammenligning af prisen på almindelige bygninger med antallet af bevaringsværdige bygninger i nær-området viser, at prisen på de ikke-bevaringsværdige boliger – både enfamilieshuse og lejligheder – er højere jo flere bevaringsværdige bygninger (med SAVE-vurdering 1-3), der er inden for et område af 1 x 1 km.

Dykker vi ned i tallene, kan vi se, at:

**Område med 0-5% bevaringsværdige boliger:**

Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger en procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.

**Område med 5-10% bevaringsværdige boliger:**

Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger tre procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.

**Område med 10-15% bevaringsværdige boliger:**

Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger otte procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.

**Område med over 15% bevaringsværdige boliger:**

Salgsprisen på ikke-bevaringsværdige boliger ligger 13 procent højere end tilsvarende boliger i områder uden bygningsarv.



---

## LOKALPLANEN

En lokalplan bestemmer, hvordan et areal inden for planens område må bebygges og bruges. Planerne kan opstille regler for, om – eller hvordan – bevaringsværdige bygninger må ændres. Med lokalplanerne kan landets kommunalbestyrelser styre kommunens bevarings- og omdannelsestiltag for både bygninger, helheder og landskabstræk. Lokalplaner er juridisk bindende for grundejerne.

Kilde: Naturstyrelsen.dk / Kulturstyrelsen.dk

---

# HASSERIS

Det historiske velhaverkvarter



**H**asseri Villaby og Klostermarken er blandt Aalborgs mest eftertragtede kvarterer. Den store efterspørgsel bundet blandt andet i, at området har karakter af en haveby præget af unik bygningsarv med mange forskellige arkitektoniske stilarter fra historicismen til modernismen.

For at bevare bydelens særpræg begyndte Aalborg Kommune – på opfordring fra blandt andet Grundejerforeningen Hasseri – i 2004 at afdække bevaringsinteresserne i området. Dels skulle arbejdet forbedre administrationsgrundlaget for byggesager, og samtidig



var den eksisterende lokalplan ikke præcis nok i forhold til Natur- og Miljøklagenævnets praksis.

Arbejdet resulterede i 2006 i lokalplanen "Hasseri – Bevar Mig Vel", der siden har styrket samarbejdet mellem kommunen og beboerne om at bevare bygningsarven. Lokalplanen oplyser beboerne om kulturhistorien og vejleder om, hvilke materialer og teknikker man kan anvende for at bevare stilarternes kendetegn.

For at sikre borgernes adgang til viden om bygningsarven lavede kommunen tolv stilblade for de oftest repræsenterede stilarter i området – blandt andet den historicistiske villa, typehuset og den modernistiske villa. Aalborg Kommune vandt i 2006 Byplanprisen for arbejdet. Hasseri har typisk været forbeholdt de økonomisk bedestillede boligejere, hvilket historisk set har afspejlet

sig i boligpriserne sammenlignet med resten af Aalborg. En sammenligning af prisudviklingen i Hasseri før og efter tiltaget med udviklingen i resten af Aalborg viser, at boligpriserne før tiltaget i gennemsnit var 20% højere i Hasseri end i resten af Aalborg. Efter tiltaget er boligpriserne i Hasseri 31% højere.

## OM HASSERIS

**Hvor:** Bydel i det sydvestlige Aalborg

**Indbyggertal:** 11.547 (2013)

**Tiltag:** Lokalplanen "Hasseri – Bevar Mig Vel" fra 2006. For at sikre borgernes viden om bygningsarven lavede Aalborg Kommune tolv stilblade for de oftest repræsenterede stilarter i området





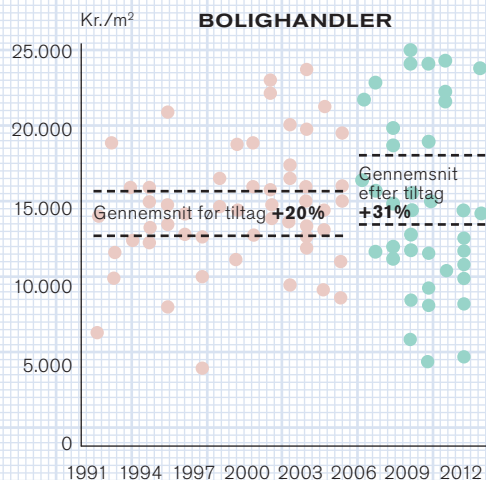
## UDVIKLING I BOLIGPRISER

Incentive har sammenlignet prisudviklingen i Hasseris før og efter tiltaget med udviklingen i resten af Aalborg.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit 20% højere i Hasseris end i resten af Aalborg.

Efter tiltaget er prisforskellen steget til 31%.

Hver prik angiver en solgt bolig.  
Note: 8.716 prikker for resten af Aalborg er ikke vist.



# 71%

AF BORGERNE OG 68% AF VIRKSOMHEDERNE MENER, AT KULTURARVEN KAN STØTTE DEN LOKALE UDVIKLING.

Borgere i Østdanmark, særligt i hovedstaden, tillægger kulturarven større betydning for valg af bopæl end borgere i Nordjylland.

Kilde: "Kulturarv – en værdifuld ressource for kommunernes udvikling".





# TROENSE

Perlen i det sydfynske øhav



**P**å Tåsinge med fødderne solidt plantet i Svendborgsund ligger Troense.

Byen blev grundlagt i middelalderen, og i dag dominerer den ældre bygningsarv stadig. Det oprindelige bymiljø er centreret omkring havnen, specielt med de mange velbevarede længehuse, oftest i bindingsværk.

Byen indeholder 90 fredede bygninger samt en række bevaringsværdige bygninger.

Allerede i 1976 formulerede Svendborg Kommune en byplanvedtægt for at videreføre byens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Vedtægten er blandt de første kommunale lovgivningsmæssige bevaringsindsatser i

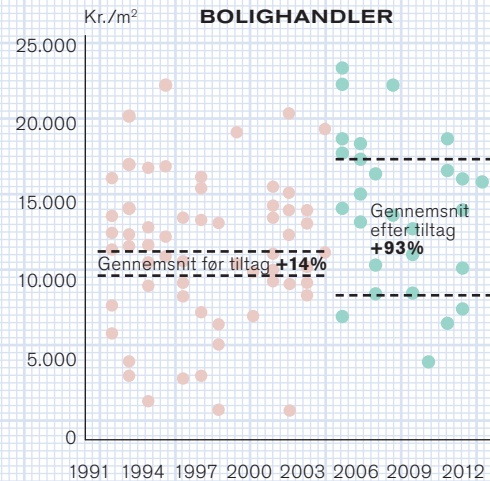
## UDVIKLING I BOLIGPRISER

Incentive har sammenlignet udviklingen i Troense før og efter tiltaget med udviklingen i den nærliggende by Eskær.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit 14% højere i Troense end i Eskær.

Efter tiltaget er prisforskellen steget til 93%.

Hver prik angiver en solgt bolig.  
Note: 137 prikker for resten af Troense er ikke vist.



landet og har sikret byen i mange år. I 2006 blev vedtægten fulgt op af en bevarende lokalplan for yderligere sikring af de historiske spor i byen. Sammenligner vi Troense med den nærliggende by Eskær, kan vi se, at boligpriserne i Troense før tiltaget i gennemsnit var 14% højere. Efter 2006 er forskellen steget til 93%.

## OM TROENSE

**Hvor:** By på den østlige del af Tåsinge

**Indbyggertal:** 1.139 (2014)

**Tiltag:** Byplansvedtægt fra 1976 skulle videreføre byens kulturhistoriske og arkitektoniske værdier. Bevarende lokalplan fra 2006 for yderligere sikring af de historiske spor i byen

# 82%

AF DANSKERNE ØNSKER EN BOLIG MED KULTURARVSVÆRDI  
– OG DE ER INDSTILLEDE PÅ AT BETALE EN HØJERE HUSLEJE FOR DET.

Kilde: "Kulturarv – en værdifuld ressource for kommunernes udvikling".

## BYGNINGSARVEN ER EN RESSOURCE

Danske virksomheder og borgere ser bygningsarven som en vigtig ressource i udviklingen af lokalsamfundene. Et øget fokus på kulturarven kan styrke udviklingen inden for turisme, boliger, erhvervsliv og handel. Derudover giver bygningsarven oplevelser til borgerne.



---

Folk sætter pris på at bo i bygninger og områder med bygningsarv, hvilket kan betyde, at nogle borgere vælger at bo i én kommune frem for en anden. Når bygningsarv tiltrækker folk til at bo i en kommune, øger det derfor kommunens indtægter fra skat.

---



# BALLUM

**Bygningsarv på kanten**



**I** det sønderjyske marskområde mellem Ribe og Tønder går landsbyen Ballum hånd i hånd med den åbne og langstrakte natur. Her ligger Vadehavet til den ene side og de bløde, grønne inddæmmede marker og å-løb til den anden. For at bevare bygningsarven i Ballum oprettede Tønder Kommune i 2009 sammen med A.P. Møller Fonden og det daværende Kulturarvsstyrelsen en bevaringsfond, hvis formål var at bidrage til at bevare og forskønne bygningerne i Østerende Ballum og Vesterende Ballum og styrke de traditionelle, lokale byggeskikke.

Indsatsen med at sikre de kulturhistoriske værdier blev afsluttet i 2014. Gennem de fem år, bevaringsfonden eksisterede, fik 45 husejere økonomisk støtte på i alt 21,3 mio. kr. til at restaurere det ydre på deres huse.

En sammenligning af udviklingen i Ballum før og efter tiltaget med udviklingen i nærmeste landsby syd for Ballum viser, at boligpriserne før tiltaget i gennemsnit var 16% højere i Ballum. Efter tiltaget var kvadratmeterpriserne i samme område 75% højere.

## OM BALLUM

**HVOR:** By i Sønderjylland ved Vadehavet  
**INDBYGGERTAL:** 325 (2014)

**TILTAG:** Bevaringsfond, hvis formål var at bidrage til at bevare og forskønne bygningerne i Østerende Ballum og Vesterende Ballum og føre de gamle huse tilbage til deres oprindelige udseende

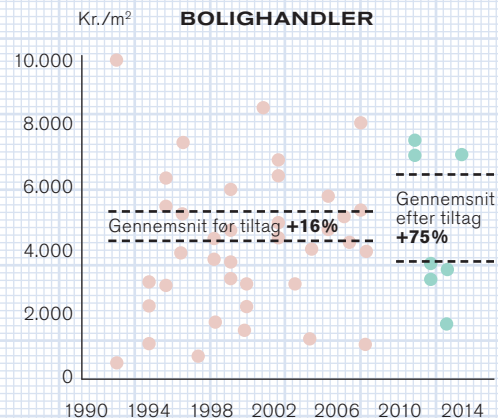
## UDVIKLING I BOLIGPRISER

Incentive har sammenlignet prisudviklingen i Ballum før og efter tiltaget med udviklingen i den nærmeste landsby syd for byen.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit 16% højere i Ballum end i den nærliggende landsby.

Efter tiltaget var prisforskellen steget til 75%.

Hver prik angiver en solgt bolig.  
 Note: 133 prikker for 'Syd for Ballum' er ikke vist.

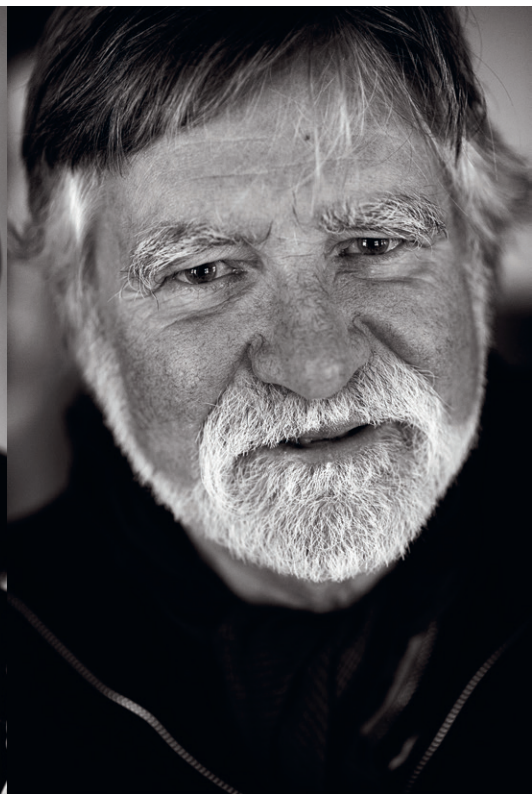




Claus Holberg Nørager



Søren Bieikes



Svend Bjørnager

# LØNSTRUP

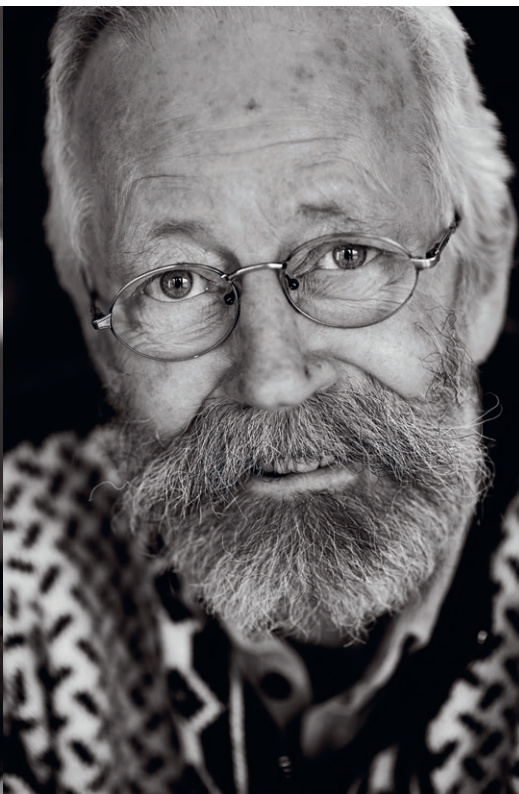
## Borgerne reddede byen

*Indbyggerne i det nordjyske fiskerleje tog initiativ til en bevarende lokalplan.  
»Det er dejligt, at indbyggerne har en fælles moral om at beskytte bygningsarven,«  
siger Helle Lassen, plan- og udviklingschef i Hjørring Kommune*





Helle Lassen



Hans Henrik Pedersen



Christian Kaas Holm


**H**elt ude på kanten af Jylland. Der, hvor Jammerbugtens bølger grådigt spiser af klitterne og marehalmene, ligger byen. Lønstrup.

Med små 600 indbyggere kunne det gamle fiskerleje som så mange andre landsbyer være fanget i en nedadgående spiral af befolkningsflugt, forfaldne huse og svigtende turisme.

Men i Lønstrup er virkeligheden en helt anden. Fra den stejle kystkrænt spejder attraktive og arkitektonisk veludførte sommerhuse ud over en by, hvor de gamle hoteller og fiskerhuse bliver plejet efter en bevarende lokalplan.

»Lønstrup har en enestående geografi,« fortæller den tidligere formand for Lønstrup Turistforening, Svend Bjørnager. Fiskeren har været en så toneangivende ildsjæl i bevaringen af byen, at han i mange år gik under øgenavnet "borgmesteren". Vinden leger kispus med hans Hemingway-agtige skæg. »Vi har en rå kyst og smuk natur, hvor bygningsarven er blevet opført, så den passer naturligt ind i omgivelserne,« siger han.

Et par kilometer mod øst – inde i varmen på rådhuset i Hjørring – sidder kommunens plan- og udviklingschef, Helle Lassen.



»Det var indbyggerne i Lønstrup, der mente, at der skulle strammes op på bygningsarven,« forklarer hun.

Mere præcist kom tankerne om faste retningslinjer fra folkene bag Lønstrup Café Bio.

»Facaden på biografen er speciel med kraftige farver, der stikker ud i forhold til resten af byen. Nogle var trætte af farverne, men dem, der kunne lide facaden, ville gerne bevare den,« forklarer en af anpartshaverne i foreningen bag biografen, Hans Henrik Pedersen.

### **BEVARINGSVÆRDIGE SOMMERHUSE**

Så på borgernes opfordring gik den daværende Hjørring Kommune ind i arbejdet, og sammen fik embedsværket og Lønstrup i 2004 revideret den eksisterende bevarende lokalplan.

Her blev en række sommerhuse udpeget som bevaringsværdige, og der blev indført en række restriktioner på brug og vedligehold. For eksempel er bykernen begrænset til helårsbeboelse, og der er flere meget detaljerede og konkrete retningslinjer for farvevalg, materialer, bygnings-elementer og skiltning. Lokalplanen berører også de større linjer som bevaring af det karakteristiske, snoede stiforløb. Med planen i hånden kan Hjørring Kommune gribe ind over for ting, der er i strid med reglerne.

»Men vi har ikke en kinamands chance for at håndhæve reglerne, hvis ingen har lyst til at følge dem. Derfor er det dejligt, at borgerne i Lønstrup har oparbejdet en fælles moral om at beskytte bygningsarven,« siger Helle Lassen.

Tilbage i vinden peger Svend Bjørnager på et sommerhus på toppen af den yderste klitrække.

»Det er lige blevet solgt for otte millioner kroner.« Hussalget er et godt eksempel på, at der er et økonomisk incitament for at bevare bygningsarven og håndhæve de stramme regler.

Før tiltaget var boligpriserne i Lønstrups historiske bykerne i gennemsnit ni procent højere end resten af området. Efter tiltaget er de 89% højere.

»Hvis vi tillod, at folk bare byggede, som de havde lyst, ville Lønstrup blive en gang skralderværk.

Når vi holder kvaliteten i byggeriet, holder vi også huspriserne oppe,« siger Svend Bjørnager.

### **PRAKTISKE OVERVEJELSER**

Kvalitet og bevarende lokalplan går også hånd i hånd på keramikker Dorte Visby og murer Søren Beikes' vestvendssyselske parallelgård i udkanten af Lønstrup.

En parallelgård er kendetegnet ved, at gård- og stald-længerne ligger parallelt med en gårdsplads imellem. Da ægteparret overtog gården for 17 år siden, lå bygningerne nærmest i ruiner.

Men det er der blevet ændret på siden.

»Det sidste store projekt er laden. Vi har fornyet hele sydsiden, fået lavet nye porte, bærende konstruktioner og tag, så nu står bygningen klar til indretning af et nyt keramikværksted,« siger Søren Beikes.



# 52%

AF VIRKSOMHEDERNE  
ØNSKER EN BYGNING, DER  
HAR KULTURARVSVÆRDIER  
– OG VIL BETALE MERE I  
HUSLEJE FOR AT OPNÅ DET.

---

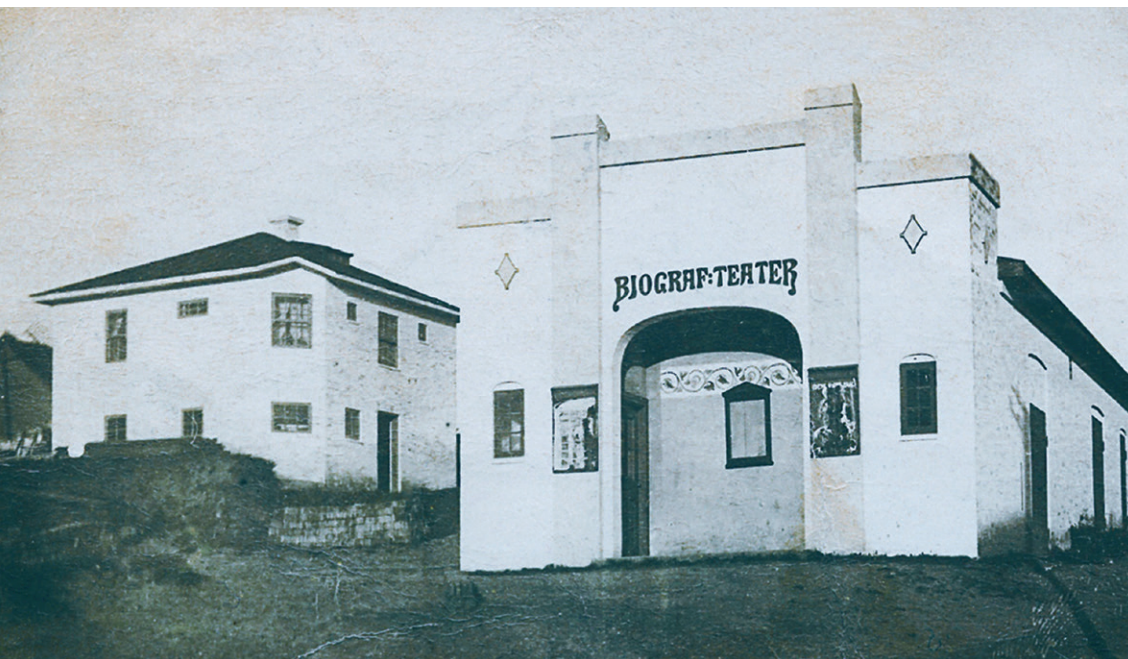
## DEN BEVARENDE LOKALPLAN

En bevarende lokalplan er i store træk identisk med de almindelige lokalplaner. Den bliver kaldt bevarende, når hovedformålet er bevaring af bygninger eller bymiljøer, eller hvis den indeholder konkrete udpegninger af bevaringsværdige bygninger. Der er samme muligheder for at regulere med en bevarende lokalplan, som der er med andre lokalplaner.

En bevarende lokalplan er kommunernes mest effektive værktøj til at sikre bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.

Kilde: Bygningskultur2015.dk

---



Restaureringen af den bevaringsværdige gård finansierer de selv, ligesom Søren Beikes udfører alt håndværket sammen med sin kammerat, tømrer Christian Kaas Holm. Gården er bevaringsværdig, så de to håndværkere må i princippet ikke ændre på de ydre facader. Men da dele af laden har været styrtet sammen, har det bevaringsværdige til tider gemt sig godt blandt murbrokkerne.

»For at løse problemerne har vi set på andre egnstypiske gårde og tilpasset kendetegnene til vores bygninger,« forklarer Søren Beikes.

Mens Christian Kaas Holm tilføjer:

»Kommunen tænker meget praktisk, og udfører man et korrekt stykke arbejde, er de altid villige til at diskutere en dispensation, så det stemmer overens med lokalplanen.« Retningslinjerne er nok bestemt i den bevarende lokalplan, men som Søren Beikes siger:

»Bygningsarven betyder meget for os alle sammen.

Vi er alle engagerede i det – specielt husejere, selvfølgelig, men almindelige beboere og sommerhusejere tager også et ansvar for at skabe den fælles sammenhængskraft.«

### **FORTIDEN SKABER FREMTIDEN**

Og netop det fælles initiativ for bevaringen af det unikke i Lønstrup er biografen og den tidligere omtalte facade et godt eksempel på. I mange år blev facaden skæmmet af store aluminiumsbogstaver, der viste, at her lå "Caféen". »Og det var vi lidt trætte af,« siger Claus Holberg Nørager, aktiv i anpartsselskabet bag Lønstrup Biografteater og i Café Bio.

Han fortsætter: »På et gammelt foto fra omkring 1920 kunne vi se, hvordan biografskiltet oprindeligt så ud. Sidste år fik vi så sat samme bogstaver op, og det er altså mere originalt.«

For i Lønstrup skaber de fremtiden ved at kigge på fortiden.



## OM LØNSTRUP

Fiskerleje ved Jammerbugten.  
Byen er præget af små fiskerhuse  
og eksklusive sommerhuse.

**Indbyggere:** 542 (2014)

**Sommerhuse:** Området har  
omkring 2.500 sommerhuse  
(fra Rubjerg i syd til Nørlev i nord)

**Turister:** Op til 10.000 turister  
om ugen i sommersæsonen

Ud over bygningsarven bliver turisterne  
blandt andet tiltrukket af Lønstrups mange  
kunst-håndværkere – alt fra keramikere  
til guldsmede – og specialbutikker.

Læs mere om Lønstrup: [loenstrup.dk](http://loenstrup.dk)

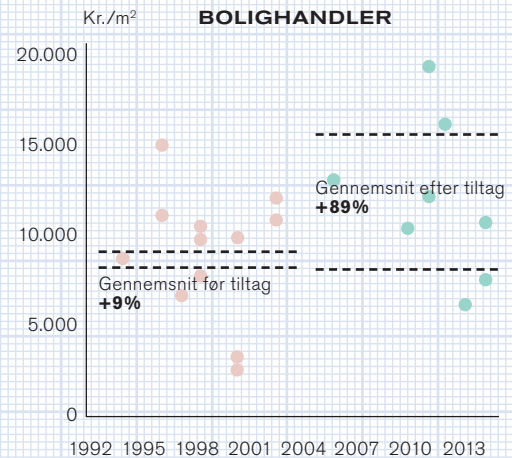
## UDVIKLING I BOLIGPRISER

Incentive har sammenlignet prisudviklingen  
i den historiske del af Lønstrup, før og efter  
den bevarende lokalplan blev indført, med  
udviklingen i resten af byen.

Før tiltaget var boligpriserne i gennemsnit  
9% højere i området for tiltaget.

Efter tiltaget er forskellen steget til 89%.

Hver prik angiver en solgt bolig.  
Note: 118 prikker for resten af Lønstrup er ikke vist.



# RIBE



**Turismen blomstrer**

*De smalle gader, bindingsværkshusene og den imponerende domkirke får besøgende til at strømme til Danmarks ældste by*

**E**t ejendomsmæglerstenkast fra Vadehavet ligger Ribe, Danmarks ældste by. I gammel tid var byen en vigtig port for vikingernes handel med Europa, og siden blev handelspladsen kristendommens indgang til Danmark. I dag blomstrer turismen i Ribe, og hvert år bevæger en million turister sig gennem de smalle gader. Trods flere forskellige tilbud er turisternes prioriteter klare. »Vores gæster kommer i høj grad for at se de gamle huse og gader. Og så selvfølgelig domkirken,« siger Britt Steffensen Nielsen, direktør for Ribe Byferie Resort. Af samme grund har først Ribe Kommune – siden Esbjerg

Kommune – sammen med lokale kræfter investeret i byens historiske bykerne med nye anlægsprojekter som det nye torv og vedligeholdelse af bygningsarven.

Med byens fokus på bygningsarven har Ribe omfavnet en – ofte uopdyrket – guldgrube for de danske kommuner: Kulturarven.

83% af danskerne mener, at kulturarven har stor betydning, når de skal vælge mål for ture, ferier og udflugter, og tal fra en britisk undersøgelse viser, at for **hver krone** det offentlige investerer i vedligeholdelse og rehabilitering af kulturarv, kommer der omkring **2,5 kroner** tilbage.



---

## DANMARKS ÆLDSTE BY

Ribes historie kan føres helt tilbage til begyndelsen af 700-tallet, hvilket gør byen til Danmarks ældste by. I første omgang var den en handelsplads på bredden nord for Ribe Å. Hurtigt begyndte byen at vokse – ikke mindst på grund af de gode muligheder for at tage på togter ud i Nordsøen og dermed til England og Frankeriget. Som handelsby tæt på resten af Europa var Ribe en af de første danske byer, der stiftede bekendtskab med kristendommen, og omkring år 860 fik munken Ansgar tilladelse til at opføre en kirke i byen. Små 300 år senere i cirka 1150 begyndte opførelsen af den nuværende domkirke – muligvis på samme sted som Ansgar Kirke. Domkirken stod færdig i cirka 1250. Store dele af den oprindelige by gik til ved en større brand, hvorfor Ribes historiske bymidte i dag er præget af huse fra 1500- og 1600-tallet.

---

# 83%

AF DANSKERNE MENER, AT  
KULTURARVEN HAR STOR  
BETYDNING, NÅR DE SKAL  
VÆLGE MÅL FOR TURE,  
FERIER OG UDFLUGTER.





I Ribe betaler investeringerne sig, og selv om Danmarks ældste by set gennem de globale briller kun er en lille bitte en af slagsen, har også det store udland fået øjnene op for de sønderjyske kvaliteter.

»Vi har mange gæster fra Danmark og Holland, men folk rejser helt fra Rusland for at besøge Ribe,« siger Britt Steffensen Nielsen.

Hvor mange besøgende, der har valgt byen på grund af bygningsarven, har indtil nu svævet i vinden. På de næste sider kan du med udgangspunkt i Ribe og Esbjerg Kommune læse, hvordan bygningsarven kan have positive effekter på:

- Tiltrækningen af turister.
- Antallet af arbejdspladser i lokalområdet.
- Økonomien for både erhvervsliv og kommune.



# BYGNINGSARV

## tiltrækker turister

**H**vert år valfarter turisterne til Ribe, men hidtil har det været usikkert, hvor vigtig bygningsarven har været for de mange besøgende.

Konsulentfirmaet Incentive har regnet på sammenhængen mellem antallet af bevaringsværdige bygninger og antallet af overnatninger i en kommune.

»Grafen viser, at byer, der har flere bevaringsværdige bygninger, hvert år modtager flere overnattende turister,« forklarer Kristian Kolstrup, manager og partner i Incentive. I analysen har Incentive taget antallet af overnatninger i alle de tidligere sønderjyske kommuner og sammenholdt det med de forskellige byers byggede kulturarv.

»Den stiplede linje viser gennemsnittet af, hvor mange personer der overnatter i et område på grund af bygningsarven, samtidig med vi tager højde for, at der også er andre grunde til, at folk vælger at overnatte i en given by,« siger Kristian Kolstrup.

På grafen kan vi se, at Gråsten og Nordborg – begge med forholdsvis lidt bygningsarv – ligger et godt stykke over den stiplede linje.

»I Gråsten formoder vi, at specielt Gråsten Slot er med til at tiltrække besøgende,« siger Kristian Kolstrup.

I Nordborg er situationen en lidt anden. Her har industrien nok en finger med i spillet.

»For Nordborg kan overnatningerne bunde i, at byen er hovedkvarter for Danfoss-koncernen, og at der derfor er mange forretningsfolk, som har brug for overnatning,« peger Kristian Kolstrup på.

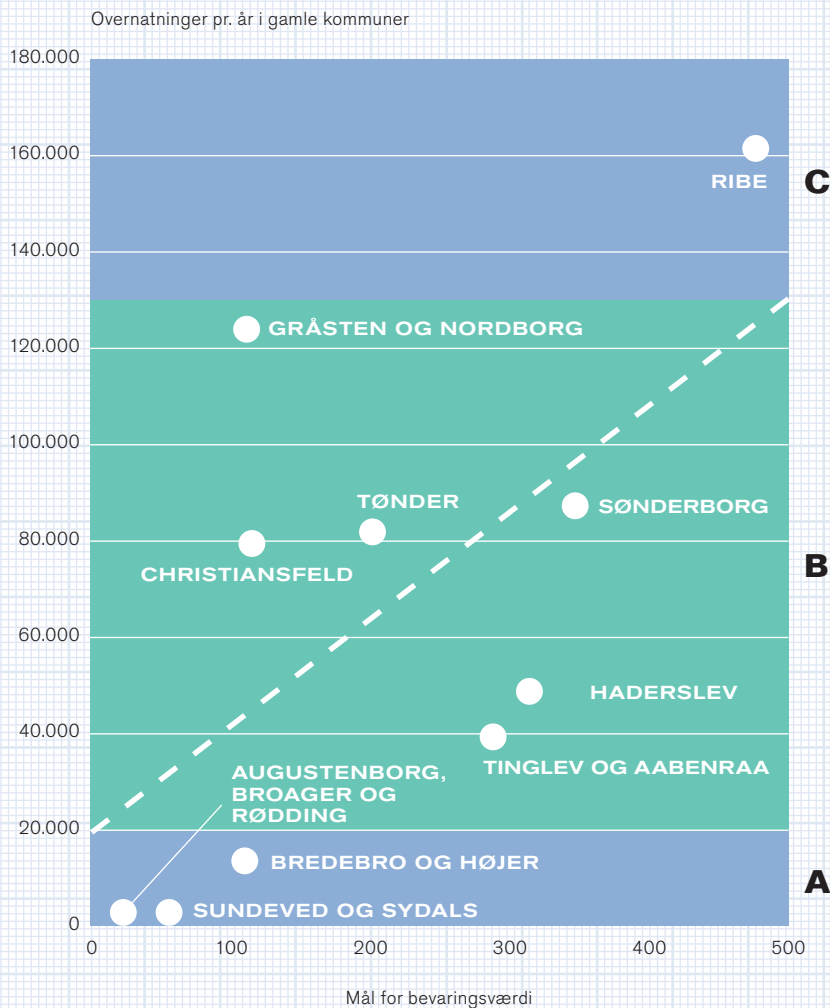
Også Ribe ligger over gennemsnittet.

»Når Ribe har flere besøgende, end hvad vi umiddelbart ville forvente ud fra bygningsarven, kan det skyldes, at byen er god til at markedsføre sig selv, og at den har flere særlige attraktioner, blandt andet domkirken, der tiltrækker ekstra besøgende,« siger Kristian Kolstrup.

I den modsatte ende af grafen med meget lidt bygningsarv og få overnatninger ligger blandt andet Sundeved og Sydals.

»I disse kommuner er der få overnatninger, når vi ser bort fra campinggæster,« siger Kristian Kolstrup.





**A** Antallet af turistovernatninger, en by vil have uanset bygningsarven.

**B** Antallet af turistovernatninger, der i gennemsnit skyldes bygningsarven.

**C** Antallet af turister, der ikke kan forklares med bygningsarven.

Ud fra A, B og C kan vi bestemme, hvor mange turistovernatninger der bundes i bygningsarven.

$$\frac{B}{A+B+C}$$



**2/3**

AF TURIST-  
OVERNATNINGER  
I RIBE SKYLDES  
BYGNINGSARV

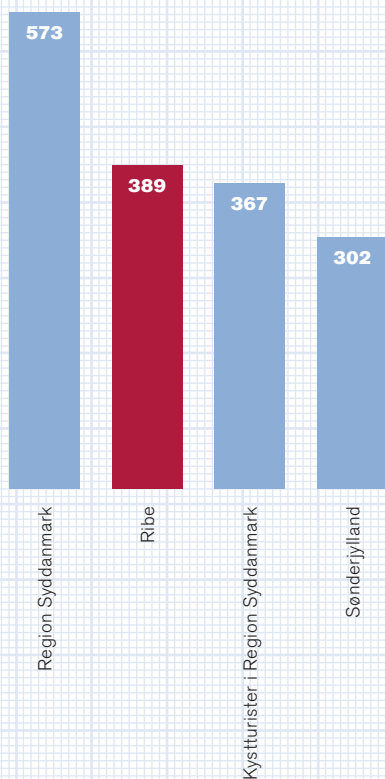
Kilde: Danmarks Statistik (overnatninger) og Kulturstyrelsen (bevaringsværdi).  
 Noter: Overnatninger er kommercielle overnatninger fratrukket kystnær camping i de gamle kommuner.  
 Tal er gennemsnit af årene 2010-2013. Antal bygninger inden for en radius af en km fra bycentrum med SAVE-vurdering 1-3 + antal fredede bygninger giver 'Mål for bevaringsværdi'.  
 Resultatet er signifikant på 5%-niveau.

## TURISTER GIVER ØGET OMSÆTNING OG SKABER JOB I RIBE

# 389

kr. bruger hver turist i Ribe i døgnet

Omsætning i Ribe sammenlignet med officielle kilder for området. (kr./døgn)

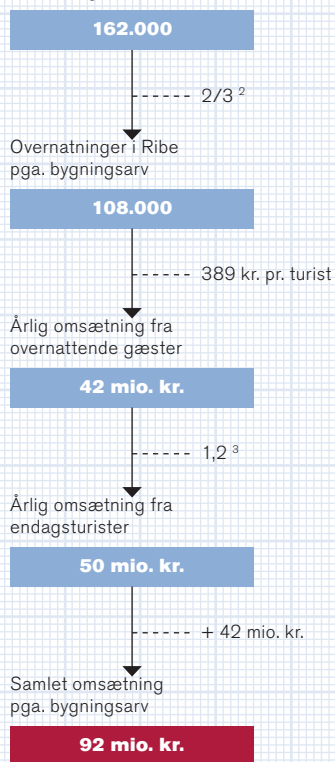


Kilde:  
Incentive på baggrund af VisitDanmark.  
Note: Sønderjylland er: Tønder, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg.

# 92

mio. kr. omsætning årligt pga. bygningsarv

Kommercielle overnatninger i Ribe årligt <sup>1</sup>

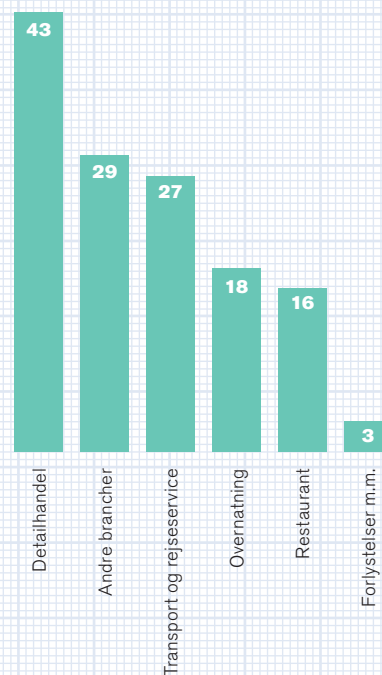


Kilde:  
<sup>1</sup> Incentive på baggrund af Danmarks Statistik.  
<sup>2</sup> Fra "Bygningsarv tiltrækker turister" på side 35.  
<sup>3</sup> Beregnet ud fra det gennemsnitlige forhold mellem omsætning fra endagsturister og overnattende gæster i Sønderjylland.  
Tal er baseret på "Turismens økonomiske betydning i Sønderjylland", VisitDanmark 2012.

# 136

job pga. øget omsætning fra turister

Baseret på gennemsnitlig omsætning per ansat i de forskellige erhverv i Sønderjylland. (fordelt på brancher)



Kilde:  
Incentive på baggrund af "Turismens økonomiske betydning i Sønderjylland". VisitDanmark 2012.  
Note: Baseret på gennemsnit af Tønder, Haderslev, Aabenraa og Sønderborg.

# 14

**mio. kr. ekstra til kommunens indtægter**

Job i alt

136

80% - andel der er bosat i Esbjerg Kommune

Ansatte der bor i Esbjerg Kommune

109

130.000 kr. pr. job<sup>1</sup>

**14 mio. kr.**

Hertil kommer øgede indtægter fra selskabsskat

Kilde:

<sup>1</sup> Effekt på gennemsnitligt kommunalt budget af at en arbejdsløs kommer i arbejde (gennemsnit af dagpengemodtager og kontanthjælpsmodtager). Indeholder sparede omkostninger til arbejdsløse og ekstra skatteindtægter fra personligt arbejde. Effekter på statens bloktilskud til kommunen er ikke med.

Baseret på tal fra VisitDanmark og andre undersøgelser kan vi se, at en turist i Ribe i gennemsnit bruger 389 kroner i døgnet. Ud fra det kan vi beregne den gennemsnitlige omsætning, som bygningsarven genererer for Ribe.

Da Ribe hvert år har 162.000 turistovernatninger, kan vi se, at 108.000 af overnatningerne bliver booket på grund af Ribes unikke bygninger.

Da hver turist i gennemsnit bruger 389 kroner i døgnet, genererer de overnattende bygningsarvsturister en årlig omsætning på 42 millioner kroner.

Med tal fra VisitDanmark kan vi beregne det gennemsnitlige forhold mellem omsætning fra endagsturister og overnattende gæster i Sønderjylland.

Her får vi en årlig omsætning fra endagsturister på 50 millioner kroner.

Dermed genererer bygningsarven i Ribe en årlig omsætning på 92 millioner kroner.

Baseret på en gennemsnitlig omsætning pr. ansat i Sønderjylland skaber den ekstra omsætning 136 ekstra job.

Hvis alle de 136 personer alternativt havde været arbejdsløse, betyder det, at Esbjerg Kommune forbedrer sit budget med i alt 14 mio. kr. årligt, når man samtidig tager højde for, at omkring 20% af de ansatte bor i andre kommuner. Hertil kommer øgede udgifter fra selskabsskat.



**Direktøren:**

# GÆSTERNE VIL MÆRKE HISTORIEN

*Turister søger tilbage til den autentiske fortid på deres ferie.*

*»Folk forbinder byen med domkirken og bygningsarven,«  
siger Britt Steffensen Nielsen, direktør ved Ribe Byferie Resort*

**M**ed over en million gæster om året er Ribe en af de bedst besøgte destinationer i Sønderjylland. Byen har en bred vifte af oplevelsesmuligheder, lige fra Ribe Vikingecenter til Ribe Kunstmuseum. Men for den menige turist er det ofte noget helt andet, der trækker. »Når vi markedsfører Ribe for vores kundegrupper, hører vi, at bygningsarven er den største reason to go,« siger Britt Steffensen Nielsen, direktør ved Ribe Byferie Resort. Hun forklarer videre, at det er meget oppe i tiden, at turister vil tilbage til fortiden. Men det skal være autentisk.

»Vi har lavet analyser, hvor vi har spurgt folk, hvad deres bedste oplevelser i Ribe har været. Og der skriver de, at det har været at gå gennem de gamle gader og mærke historien.«

## **KOMMERCIELLE TANKER**

Da Britt Steffensen Nielsen tiltrådte som direktør i 2001, var den kommercielle tilgang til bygningsarven støvet, og historien blev ikke set som et område, hvor der var penge at tjene.





»Jeg var ved at gå i selvsving over museumsverdenen, som, jeg syntes, var for gammeldags. Og de så helt sikkert mig som alt for kommercielt tænkende,« lyder det med et lille grin.

Hvorefter hun tilføjer:

»Vi samarbejder med museerne, hvilket gør, at jeg som kommerciel erhvervsdrivende får gode input til min forretning. Museumsfolkene holder os erhvervsdrivende på sporet, og omvendt får vi museerne til at arbejde mere målrettet på at tiltrække folk.«

De senere år har et forbilledligt samarbejde mellem erhvervslivet og bevaringsindustrien skabt grobund for at udnytte bygningsarven. På bygningsarvens vilkår.

»Verden bliver mindre og mindre, og det er let for turisterne at tage et fly om på den anden side af kloden. Så det handler om at finde ud af, hvor vi har "en lilla ko", vi kan

---

## BEVARINGEN AF BYKERNEN

Bevaringen af bygningsarven i Ribes bykerne er ikke ny – allerede i begyndelsen af det 20. århundrede var fokus rettet mod området. I 1963 resulterede det i, at Ribes gamle bykerne på omkring 550 ejendomme blev belagt med en tinglyst bevaringsdeklaration.

---



# 92%

AF BORGERNE OG 83%  
AF VIRKSOMHEDERNE  
MENER, AT KULTURARVEN  
TILTRÆKKER TURISTER.

vise frem. Her i Ribe har vi "en lilla ko" i form af bygnings- og kulturarven,« siger Britt Steffensen Nielsen.

Men gennem mange år var "den lilla ko" halt på det ene ben. Der var ikke altid penge til restaurering og vedligeholdelse.

»Kommunesammenlægningen har givet Ribes bygningsarv et tiltrængt løft,« siger Britt Steffensen Nielsen.

Esbjerg Kommune har nemlig automatisk afsat penge på budgetterne til vedligehold af bygninger, og de har ydet støtte til projekter, hvor der også er søgt eksterne fonde. Desuden er det muligt for private husejere at søge tilskud til restaurering i kommunens byfond.

## DET LEVEDE LIV

At erhvervslivet i Ribe bruger bygnings- og kulturarven til at øge indtjeningen, harmonerer ifølge Britt Steffensen Nielsen fint med byen.

»Vi kan både bruge bygningsarven kommercielt og til at leve og bo i,« siger hun.

For de besøgende er Ribes levede liv nemlig en vigtig faktor, når de besøger byen – for anden, tredje og fjerde gang.

»Kombinationen af en velbevaret bygningsarv og et moderne liv er meget speciel, og det tiltrækker turister. De gider ikke en museumsby, hvor gader og stræder ligger øde efter klokken 16.«

Britt Steffensen Nielsen mener, at Ribe og byens bygningsarv er unik på verdensplan:

»Og det er det unikke, der sælger.«





**Kommunen:**

# VI FORSØGER AT FASTHOLDE BYENS IDENTITET

*I Ribe tager både borgere og kommune ansvar for byens historiske bykerne. »Vi har gennem årtier vejledt boligejerne i, hvordan de bedst muligt kan sætte deres boliger i stand,« siger Anette Gori, Esbjerg Kommune Teknik & Miljø*

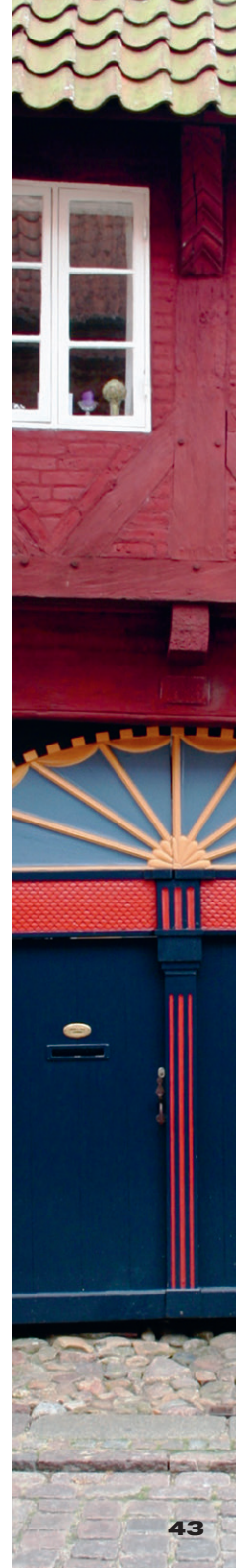
**F**or at finde svaret på, hvorfor Ribes huse er så velbevarede, at turister kommer rejsende langvejsfra, skal vi rejse omkring 150 år tilbage i tiden.

Danmark havde netop tabt krigen mod tysken i 1864 og dermed mistet sine to vigtigste havne mod Nordsøen: Hamborg og Altona. Svaret fra den danske konge var at bygge en ny havn, Esbjerg, der hurtigt og sikkert blev et økonomisk kraftcenter.

»De fleste investeringer røg til Esbjerg, hvilket set med nutidens øjne var heldigt,« forklarer Anette Gori, arkitekt MAA ved Esbjerg Kommune Teknik & Miljø.

Esbjergs økonomiske guldalder betød, at pengene langsomt forsvandt fra Ribe. Her var ikke råd til store investeringer.

»Af samme grund er der ikke blevet revet bygninger ned i Ribes bykerne,« siger Anette Gori.





Men dårlig økonomi var bare en ting. For ripenserne var så fremsynede, at man skulle tro, at de havde haft en krystalkugle. Allerede i slutningen af det 19. århundrede stiftede byen sin egen turistforening, der i år 1900 købte et hus på Skibbroen ved Ribe Å. Formålet? Huset skulle bevares for eftertiden.

»Det var startskuddet til at bevare Ribe,« siger Anette Gori. Siden – i 1963 – blev arbejdet formaliseret i en bevaringsdeklaration for de godt 550 bevaringsværdige boliger i Ribes indre by.

#### **KOMMUNAL VEJLEDNING**

Dengang tinglyste Ribe Byråd følgende på alle ejendomme i den gamle bykerne: "Kommunalbestyrelsen kan forlange, at en bebyggelses ydre fremtræden bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændringer af disse forhold kun må udføres med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse."

Men en ting er ord og gode hensigter, noget andet virkeligheden.

»Vi har gennem årtier vejledt boligejerne i, hvordan de bedst muligt kan sætte deres boliger i stand.

»Vi fortæller folk, at det ikke er spildte kroner, hvis de renoverer rigtigt og passer på deres bolig. Tværtimod er det en god investering,« siger Anette Gori.

Og tilføjer med det samme:

»Folk vil meget gerne holde liv i Ribes bygningsarv, og den helt specielle sjæl og identitet den giver. Så vi oplever, at boligejerne virkelig tager ansvar for deres huse.« På trods af at bevaringen af bygningsarven er pålagt en række regler, forsøger kommunen at udvikle byen gennem dialog.

»Jeg kunne jo sagtens sidde og være en skrankepave, men det kommer der intet godt ud af,« siger Anette Gori. Af samme grund vejleder hun og kollegerne ofte husejere, der planlægger ombygninger eller restaureringer.

Men vejledningen kan – selvfølgelig – altid blive bedre.

»Netop nu arbejder vi med vores restaureringsvejledninger, hvor vi gerne vil gøre det endnu mere tydeligt, hvordan boligejerne fremmer de forskellige arkitektoniske stilarter. Vi tror, at det kan løfte byen endnu mere,« siger Anette Gori.





At ripenserne lader bygningsarven og fortiden præge den moderne by, er aftenbelysningen et lysende eksempel på. Nej, det er faktisk forkert.

»Ribe er ikke som andre byer, for vi forsøger at fastholde Ribes gamle identitet. Det betyder blandt andet, at vi ikke har fuldt oplyste gader som i andre byer,« forklarer Anette Gori og henviser til, at boligejerne for eksempel ikke må sætte lamper ved deres hoveddør.

Her ligger en udfordring: For at holde på historien i bykernen kan de økonomiske krav til rigtig restaurering af bevaringsværdige huse være skrappe. En udfordring, de anerkender på rådhuset i Esbjerg.

Her oprettede byrådet allerede i 1976 Esbjerg Kommunes Byfond, der yder tilskud til og præmierer godt byggeri.

Anette Gori har tidligere siddet i bestyrelsen for Byfonden. »Turister kommer ikke til en by som Ribe for at se en tøj-butik eller Matas. De kommer for at opleve en helt speciel bygningskultur.«

Og netop derfor er boligejernes lyst til at tage ansvar og Byfonden vigtige.

For som Anette Gori siger:

»Det tager kun fem minutter at ødelægge bygningsarven, men mange lange år at genopbygge den.«

---

## BEVARINGSDEKLARATIONEN

En bevaringsdeklaration er en tinglyst aftale mellem ejeren af en fredet bygning og staten. Med aftalen får ejeren blandt andet mulighed for at få økonomisk støtte til restaureringsarbejde. Med aftalen kan ejeren ikke længere kræve statslig overtagelse af sin ejendom, hvis en senere ansøgning om nedrivning af den fredede bygning afvises. Kulturstyrelsen skal godkende bevaringsdeklarationen inden tinglysning.

Kilde: kulturstyrelsen.dk

---





## Bygningsarvens merværdi:

# ØKONOMISK GEVINST TIL BOLIGEJERNE

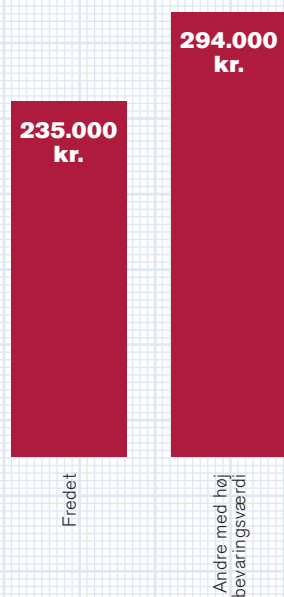
**S**om i resten af landet er de bevaringsværdige boliger i Ribe mere værd end tilsvarende ikke-bevaringsværdige boliger. I Ribe koster en fredet bygning således i gennemsnit 235.000 kroner mere end ikke-bevaringsværdige boliger, mens en bevaringsværdig bolig med en SAVE-værdi fra 1 til 3 i gennemsnit bliver solgt 294.000 kroner dyrere.

En optælling af fredede og bevaringsværdige boliger med SAVE 1-3 viser, at der i 2014 var 122 fredede boliger og 262 boliger med høj bevaringsværdi.

Ser vi på den gennemsnitligt højere salgspris for henholdsvis fredede boliger og boliger med en SAVE-værdi fra 1 til 3 i forhold til antallet af boliger, får vi en merværdi for alle bevaringsværdige boliger på 106 millioner kroner.

## BEVARINGSVÆRDIGE BOLIGER ER MERE VÆRD

Gennemsnitlig merværdi af bevaringsværdige boliger i Ribe i forhold til ikke-bevaringsværdige boliger i Ribe.



### Fredede bygninger

Antal bygninger

122

235.000 kr.<sup>1</sup>

Merværdi i alt

29 mio. kr.

### Andre bygninger med høj bevaringsværdi

Antal bygninger

262

294.000 kr.<sup>2</sup>

Merværdi i alt

77 mio. kr.

**106**  
mio. kr. i merværdi  
af bygningsmassen

Kilde: Baseret på gennemsnitlige m<sup>2</sup>-priser for Ribe, den gennemsnitlige størrelse af fredede og andre bevaringsværdige boliger og den %-vise merværdi for bevaringsværdige bygninger jf. resultaterne fra afsnit 2 og en særskilt analyse for Ribe-området.  
Note: "Andre med høj bevaringsværdi" er boliger med SAVE-værdi 1-3.

Kilde:

<sup>1</sup>Incentive på baggrund af Danmarks Statistik.

<sup>2</sup>Incentive på baggrund af "Turismens økonomiske betydning i Sønderjylland", VisitDanmark 2012.





## Håndværkeren:

# RIBE HAR SJÆL

*Murer Erik Jepsen har gennem de sidste godt 30 år restaureret Ribes bygningsarv. »Alle husene fortæller deres helt egen historie,« siger han*

**E**n tur gennem Ribes smalle gader er som at rejse med en tidsmaskine: Her står middelalderhusene som unikke sild i en tønde, og brostensbelægningen fortæller om en tid før asfalt og masseproducerede parcelhuse. På torvet kaster murer Erik Jepsen fra murerfirmaet V. Jepsen og Søn et blik op på domkirken. At han kender hver millimeter, hver lille krummelure på Danmarks eneste femskibede kirke, er ingen underdrivelse.

»Jeg har arbejdet på den i godt 30 år,« siger han. Ikke uden stolthed i stemmen.

At restaurere bygningsarven i Ribe er næsten som at være historiker, forklarer Erik Jepsen.

»Generelt er håndværket af god kvalitet, men i de perioder, hvor byen ikke har haft mange penge, kan vi se, at håndværket lider lidt.«

### HVOR DER ER VILJE

Af samme grund er Erik Jepsen fascineret af fortidens håndværksmestres dygtighed.

»Det hele er lavet ved håndkraft, og ingen sten eller bjælke er ens,« siger Erik Jepsen.

Og netop derfor – på grund af det unikke i hver bygning – kan det være ganske svært at passe på bygningsarven. Sagt med jysk underdrivelse.

Men hvor der er vilje, er der vej.

»Husene har behov for at kunne give sig, så vi tilpasser vores moderne materialer til fortiden. For eksempel bruger vi kun jurakalk til bindingsværkshusene, da det er mere fleksibelt end beton,« siger Erik Jepsen.

Men erfaring er kun én brik.

»Det handler om samarbejde, og vi kan kun lave arbejdet, fordi kommunen og arkitekterne er dygtige til deres del af arbejdet,« siger Erik Jepsen.

Og tilføjer:

»Alle husene i Ribe fortæller deres helt egen historie. Og det er lige det, der giver byen sin helt egen sjæl.«





## FOTOKREDITERING:

Alle billeder er taget af Thomas Sjørup.

Bortset fra:

Side 2-3: Anne Prytz Schaldemose

Side 6-7: Anne Prytz Schaldemose

Side 8: Anne Prytz Schaldemose

Side 14-15: Polfoto – John Jedbo

Side 16-17: Anne Prytz Schaldemose

Side 18-19: Torben Lindegaard Jensen

Side 21: Torben Lindegaard Jensen

Side 22: Polfoto – Andreas Szlavik

Side 28 (til venstre): Lønstrup Biografteater og Café Bio

Side 30: Torben Lindegaard Jensen

Side 32-33: Steffen Stamp

Side 40-41: Steffen Stamp

Side 43: Torben Lindegaard Jensen

Side 44-45: Torben Lindegaard Jensen

Side 50-51: Eske Møller



# BAG OM ANALYSEN



**D**enne publikation bygger på resultaterne fra analysen "Værdien af bygningsarven" – bestilt af Realdania og udført af Incentive med hjælp fra rådgivningsvirksomheden Dansk Bygningsarv A/S. Analysen giver for første gang en samlet oversigt over den eksisterende viden om bygningsarvens værdi opgjort i kroner. Studierne viser blandt andet, at bygningsarven har en værdi for de mennesker, der bor i bygningerne og bevæger sig i de byrum, hvor bygningsarven er. For at komme frem til konklusionerne sammenligner analysen værdien af SAVE-vurderede og ikke-SAVE-vurderede boliger på baggrund af et datasæt med alle bolighandler i Danmark siden 1992. Med over en million handler dækker datasættet alle almindelige handler med ejerlejligheder og enfamiliehuse til privat beboelse.

For at prisen kan være sammenlignelig og repræsentativ for værdien af boligen, udelader analysen sommerhuse, andelslejligheder m.m. og bruger boligens pris pr. kvadratmeter som sammenligningsgrundlag. Alle handelspriser i analysen er omregnet til 2014-priser ved hjælp af regionale prisindeks. Prisindeksene er lavet på baggrund af alle salgspriserne i datasættet.

Lidt over halvdelen af de danske SAVE-vurderede boliger er blevet handlet siden 1992. Boliger, der er bygget efter 1940, er i mindre grad blevet SAVE-vurderet. Det skyldes, at de fleste SAVE-vurderinger er foretaget, da man udarbejdede kommuneatlas, der vurderer bygninger bygget før 1940.

Du kan finde hele analysen "Værdien af bygningsarven" på [Realdania.dk](http://Realdania.dk).





## Vores fælles skatkammer

### BYGNINGSARVEN ER PENGE VÆRD

Den danske bygningsarv er mere end en lise for øjet, der øger livskvaliteten hos danskerne. Realdania har bedt konsulenthuset Incentive og Dansk Bygningsarv A/S om at udarbejde analysen "Værdien af bygningsarven", der som den første nogen sinde måler bygningsarvens værdi i kroner og ører.

"Vores fælles skatkammer – Bygningsarven er penge værd" opsummerer resultaterne fra analysen og fortæller historierne om borgerne og kommunerne, der sammen har prioriteret at beskytte og videreudvikle deres lokale bevaringsværdige huse.

REALDANIA, JARMERS PLADS 2, 1551 KØBENHAVN V. TELEFON: 70 11 66 66  
[www.realdania.dk](http://www.realdania.dk)

