

KORSØR KOMMUNE

VEDLIGEHOJDELSVEJLEDNING I FORBINDELSE MED
LOKALPLAN NR. 20 FOR KORSØR BYMIDTE. NR. 1

TEKNISK FORVALTNING, PLANLÆGNINGSADF.

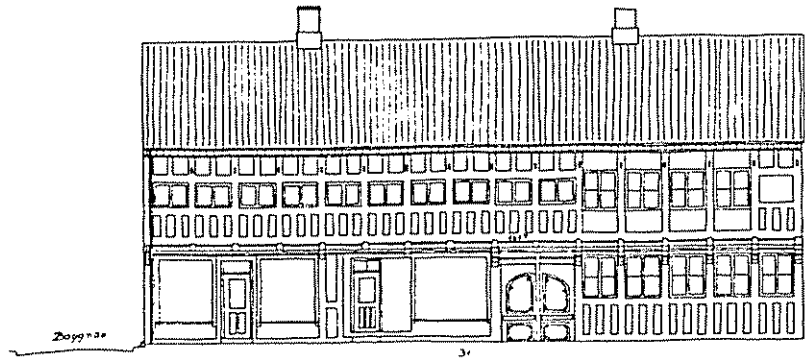
DEC. 1982

Indholdsfortegnelse :

Indledning	side 1
Skorstene og tage	3
Facader	5
Vinduer og døre	6
Maling af træværk	12
Isolering	13
Ordforklaring	15

Udarbejdet af Korsør kommunes Tekniske forvaltning på grundlag af Almennyttigt Byfornyelses- og Saneringsselskabs vedligeholdelsesvejledning for Slottensgadeområdet.

Enkelte tegninger er gengivet fra "VINDUER", udsendt af Det Særlige Bygningssyn og Fredningsstyrelsen, april 1977.



VEDLIGEHOELDELSVEJLEDNING.

Besiddelsen af et bevaringsværdigt hus medfører en forpligtelse til at vedligeholde og reparere i overensstemmelse med husets egne og lokalområdets forudsætninger. Nyere byggemetoder og vedligeholdelsespraksis fjerner sig mere og mere fra de metoder, som her bliver skitseret, og det er en udbredt fejltagelse, at de metoder, som er hensigtsmæssige og rigtige, når det gælder ældre huse, skulle være mere kostbare end det, som gælder for nye bygninger, eller for en mere "moderne" behandling af det bevaringsværdige hus. Når der tales om vedligeholdelse af bygninger, må der kraftigt advares mod den forestilling, at visse materialer eller behandlinger skulle være vedligeholdelsesfri. Alle bygninger, nye som gamle, skal vedligeholdes, og ved valg af materiale eller metode opnås højst en tidsmæssig forskydning, og forestilling om vedligeholdelsesfrihed medfører ofte på længere sigt omfattende skader.

Såvel som det enkelte hus indordner sig i sin gade og bydel, forekommer det også naturligt og rigtigt, at husets enkelte dele underordner sig i den helhed, i mindre målestok, som huset udgør. Det er nemlig af betydning, at man opfatter det enkelte hus som en helhed, hvor de enkelte bestanddele er i overensstemmelse med hinanden, arkitektonisk og bygningsteknisk.

En sådan harmonisk helhed udgør hvert enkelt hus i sin oprindelige skikkelse og konstruktion. For ejere i dag gælder det derfor om at fastholde denne harmoni, eller hvor den måtte være mistet, såvidt muligt at genvinde den. Derudover er en stimulering af områdets miljø og struktur vigtig.

Normalt volder den daglige vedligeholdelse ikke de store vanskeligheder, men når der for eksempel skal skiftes vinduer ud eller lægges nyt tag op, opstår problemerne.

De fleste bygningsarbejder kræver myndighedernes godkendelse, - så ret altid henvendelse til kommunens tekniske forvaltning, før arbejdet sættes i gang.

Det kan oplyses, at der for Korsør bymidte gælder en bevarende lokalplan. Denne indeholder blandt andet retningslinier om udskiftning og istandsættelse af tagbelægning, facader og facadedele.

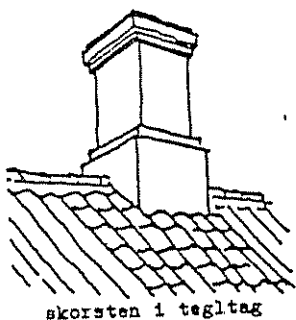
Ved større ombygninger vil det være fornuftigt at engagere arkitektassistance med særligt kendskab til arbejdet med ældre bygninger, ligeledes er det af stor betydning, at det er erfarne håndværkere, der benyttes til disse arbejder.

Byggemarkedet er stort og kompliceret, og forkerte dispositioner af konstruktiv og teknisk art, uhensigtsmæssige materiale sammensætninger, kan blive dyre i form af senere skader og gener.

De efterfølgende anvisninger for vedligeholdelse og reparationer omhandler de forhold, en ejer af et ældre hus naturligt bør være kendt med, og vil samtidig kunne danne udgangspunkt for udførelse af egne arbejder, eller opstilling af krav til håndværkere.

Litteraturhenvisning:

Byhuset, Curt von Jessen m.fl.

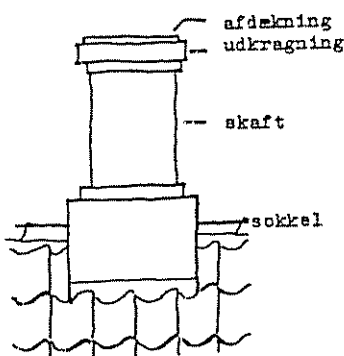
SKORSTENE.

Skorstenspiberne er i arkitektonisk henseende helt uundværlige for husene, og det ville betyde et meget alvorligt tab, om de forsvandt fra området. Det vil være en fordel, om skorstenene fortsat kunne bruges, også efter at mange af husene har eller vil få indlagt central- eller fjernvarme. Her kan peges på alternative anvendelsesmuligheder som aftræk fra ovn, pejs og komfur eller almindelig ventilation.

Skorstenene er i særdeleshed udsat for vind og vejrs nedbrydende effekt og bør derfor eftergås og vedligeholdes jævnligt.

Det anbefales at give skorstenene en overfladebehandling og farve svarende til facadens.

Hvis skorstenen er så nedslidt, at den ikke står til at redde, er det meget afgørende, at genopbygningen bliver som den oprindelige.

TAGE.

Det er vigtigt, at husenes tegltage bevares. Hvor tegltaget i senere tid er erstattet af andet tagmateriale, f. eks. bølgeeternit, som p.t. er i orden, sker udskiftningen til røde vingetegl evt. først, når eternittaget er blevet nedslidt.

Eldre bygninger er karakteriseret ved anvendelse af røde vingetegl med en tagprofil bestemt af en taghældning på 45° eller stejlere og med opskalkning ved tagfod. Det er derfor vigtigt, at man ved omlægning af taget bevarer denne oprindelige tagform.

Tegltaget tætnes ved en mørtelunderstrygning. Ved skorstene, brandkamme, skotrender og andre steder, hvor denne tætningsform ikke er mulig, udføres en forskalling, det vil sige, at der tætnes udefra med mørtel.

Vedligeholdelsen af et tegltag er meget vigtig. Det er afgørende for tagværkets og specielt tagfodens sundhedstilstand, at taget er tæt. Den indvendige understrygning og tilsvarende udvendige forskalling skal eftergås med korte intervaller, helst hvert år, medmindre taget forsynes med undertag, hvorved vedligeholdelsesarbejdet næsten overflødiggøres (se sidst i dette afsnit).

Det kan anbefales at bruge en hydraulisk kalkmørtel til dette arbejde, da den er stærkere end den rene kalkmørtel og samtidig har bevaret elasticiteten. Som tilsætningsmateriale brugte man oprindelig fæhår (hår fra kreaturer). Dette kan erstattes med glasfibre. Der kan købes en færdig tør hydraulisk pulverkalk.

Ved eventuel omlægning af taget kan de gamle vingetegl ofte genanvendes. De er ofte lige så gode eller bedre end nye teglsten, da de med årene er "regnet tætte", og svage sten med springere er sorteret fra. Desuden har de gamle tegltage en egen charme, fordi vingeteglstenene i sin tid var håndstrøgne, og farve- og formvariationerne gør teglfladen levende, hvor nutidens maskintegl er næsten ens og derfor synes døde i forhold hertil. Pas derfor godt på gamle vingetegl, hvis de kan genanvendes efter afbankning af gammel mørtel. Håndstrøgne vingetegl fremstilles dog stadig, men er relativt kostbare, så et rimeligt kompromis kunne være maskinfremstillet vingetegl med håndbearbejdet kant.

God nutidig byggeskik kræver et undertag ved tegl. En god løsning er pap, der gør taget absolut tæt. Anvendelse af plastfolie må frarådes, idet sollysindfald fra selv nok så små revner i tegltaget mørner plastfolien. Ved anvendelse af undertag overflødiggøres understrygningen, idet man kan nøjes med at sømme hvert 3-5 tegl til lægterne med specialsøm.

KVISTE OG TAGVINDUER.

Langt de fleste tagflader er kun gennembrudt af nogle små tagvinduer eller kviste, der passer til huset. Nye og større tagvinduer og kviste vil oftest slå en smuk teglstensflade i stykker. Derfor bør deres antal og størrelse begrænses til det strengt nødvendige og af hensyn til gadebilledet henvises til husenes gårdside, således at de ikke får en dominerende karakter.

FACADER.

Facaderne bør bevares i deres oprindelige udseende. Husflader, som er pudsede og kalkede, bevares, reparerer og kalkes. Også til pudsning og pudsereparationer kan det anbefales at bruge hydraulisk kalkmørtel.

Det kan anbefales fortrinsvis at anvende farver, som f.eks. hvide, grå og okker ved tilsætning til kalken. Kalken giver størst mulig gennemtrængning af vanddamp og udluftning af det underliggende pudslag. Kalkning bør foretages i diset eller gråt vejr, hvorved kalken ikke smitter af og bliver holdbar.

Moderne farver på plast- og cementbasis kan også anvendes, dog under forudsætning af, at stedets farveholdning ikke brydes ved stærke og fremmedartede kulører. I den forbindelse skal der dog gøres opmærksom på, at især plastmaling lukker for vanddamp og udluftning af det underliggende pudslag.

Facader i blank mur bør bevares upudset og umalet med undtagelse af de ejendomme, som i dag fremtræder med en malet overflade. Her afstemmes eventuelle nye farver med de omkringliggende huse.

Facader og skiltning, herunder markiser bør også indordne sig under husets form og proportion.

GESIMSER OG BRANDKAMME.

Gesimser og brandkamme er dekorative detaljer, der samtidig har en funktion. De bør derfor holdes vedlige og eventuel retableres, hvis de er beskadiget eller mangler helt eller delvist.

VINDUER OG DØRE.

Vinduer og døres udformning samt farve udgør en vigtig del af husets fremtræden. Derfor bør vedligeholdelse, reparation og udskiftning af vinduer og døre give anledning til nøje overvejelser. I de seneste år har en del huse fået ældre tofløjede vinduer med sprossedelte rammer udskiftet med nye vinduer af moderne konstruktion. Ligeledes er flere af de oprindelige døre forsvundet. Det er uheldigt, når de erstattes af for eksempel listebeklædte teaktræsdøre. Både ændringer af døre og vinduer medfører, at husenes proportioner forvanskes, og deres udseende forringes.

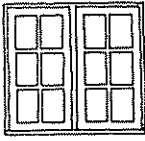
Vinduerne i områdets huse bør derfor fortsat have den oprindelige sprosning, som svarer til hustypen.

Dørene bør derfor stadig være fyldningsdøre som de oprindelige.

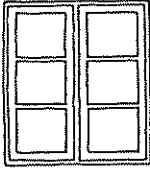
De eksisterende vindues- og dørhuller er afstemt i proportioner efter huset, og det er derfor vigtigt at bevare disse og samtidig understrege dem med den rigtige placering i facaden.

Ofte står vinduernes træværk imprægneret. Husene kommer derved til at syne fattigere, samtidig med at de mister noget af deres karakter.

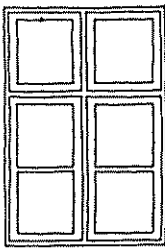
Afhængig af bygningernes opførelsesperiode findes der følgende vinduestyper:



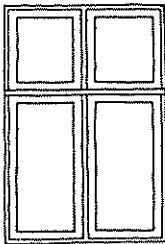
A: To-rammet vindue med lodrette og vandrette sprosser, ca. år 1700.



B: To-rammet vindue med vandrette sprosser. Rudestørrelse ca. 30-40 cm ca. år 1780.

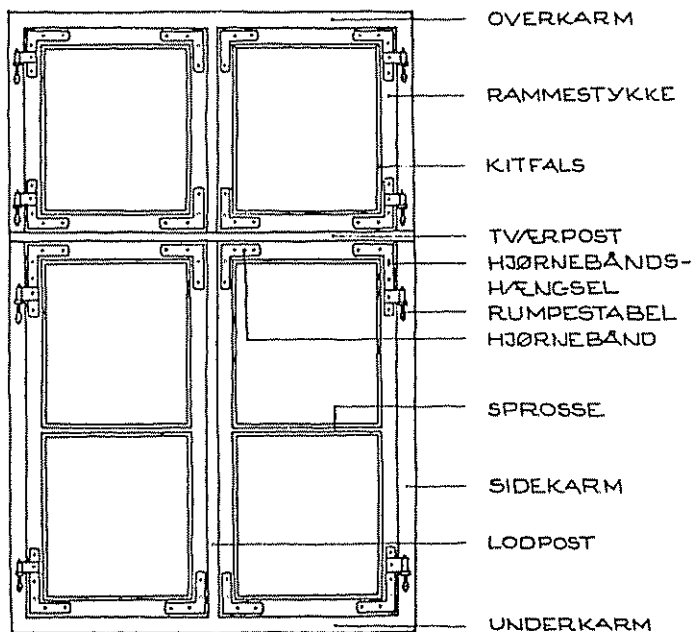


C: Fire-rammet klassicistisk vindue, ca. år 1800.

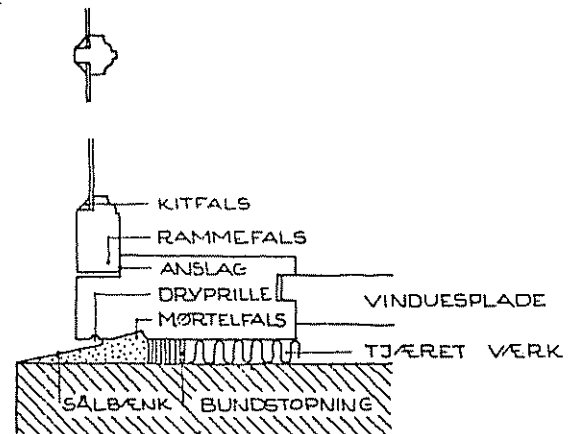


D: Fire-rammet dannebrogsvindue ca. år 1860.

VINDUETS BETEGNELSER



OPSTALT AF VINDUE



LODRET SNIT I SPROSSE OG UNDERKARM

ISTANDSÆTTELSE AF VINDUER.

Ved istandsættelse af vinduer er der flere forbedringer, som gør det muligt af bevare vinduet. Montering af tætningslister vil give en betydelig varmeøkonomisk forbedring.

Derudover kan opsætning af forsatsglas i forsatsrammer eller koblede rammer gøre et eksisterende vindue fuldt ud lige så varmeøkonomisk som et nyt.

Nedenstående tabel viser K-værdien ved forskellige vinduesudformninger. K-værdien er et udtryk for konstruktionens kulde transmission. Jo lavere værdi, jo bedre.

Konstruktion	K-værdi	Arligt olieforbrug pr. m ² .
Enkeltglas	6,0	60 liter
Termorude, 12 mm luft	2,9	29 liter
Koblede rammer, 25 mm luft	2,6	26 liter
Forsatsvinduer, 50-100 mm luft	2,1	21 liter

UDSKIFTNING AF VINDUER.

Vinduesudskiftning begrundes sædvanligvis med ønsket om energibesparelse, hvilket er rigtigt og nødvendigt.

I almindelighed bør nye vinduer udføres som de eksisterende, hvad angår sprosning og profilering. Det anbefales at isolere med koblede rammer eller forsatsvinduer.

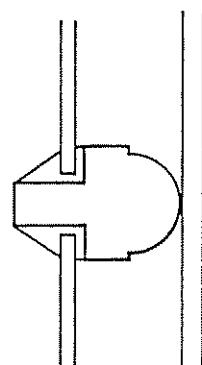
Disse løsninger tillader bibeholdelse af oprindelig ramme og sprosdimension og giver bedre varmeisolering end termoruder, jfr. tabel over K-værdier.

Et forhold, som ofte forbigås i tavshed, er termoruders holdbarhed og levetid. Fabrikanterne giver 5 års garanti på selve ruden, medens ejeren ved eventuel udskiftning selv må betale arbejds løn.

Det er vigtigt, at eventuelle nye vinduer males (se under afsnittet om maling af træværk).

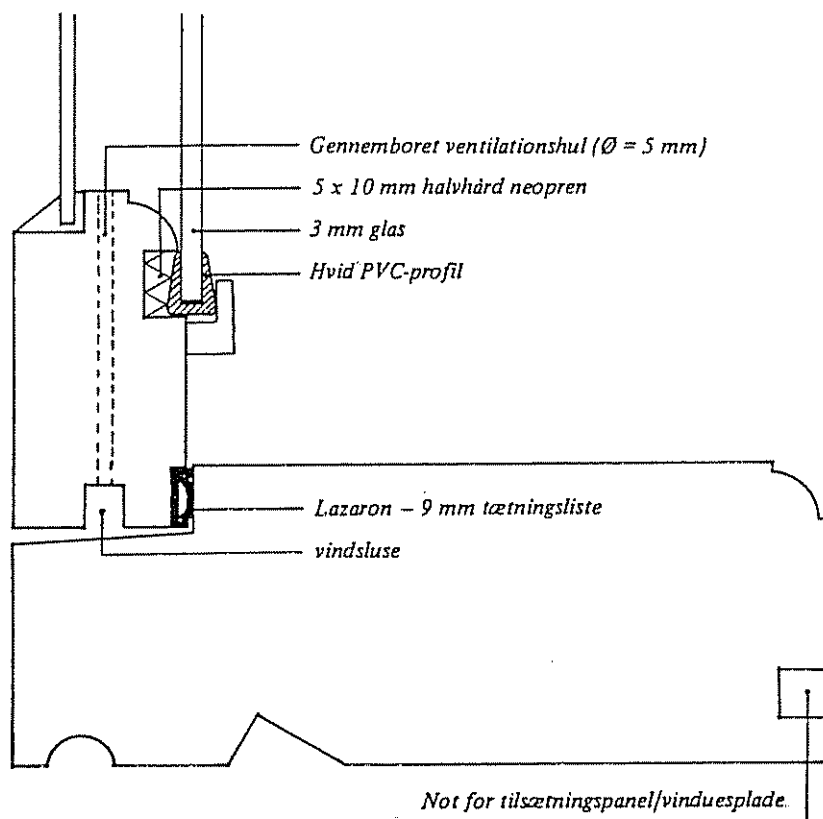
Det vil ofte være tilfældet, at ønsket om udskiftning af vinduer først og fremmest opstår udfra et behov for energibesparelse, og at de gamle vinduers tilstand egentlig ikke berettiger til udskiftning. I sådanne tilfælde vil bevaring og istandsættelse af de gamle vinduer, med tilføjelse af indvendige forsatsvinduer, være den bedste løsning.

Er de eksisterende vinduesrammer intakte og har tilstrækkelig styrke, og har man mulighed for selv at udføre arbejdet, kan det gøres som vist på nedenstående illustration.



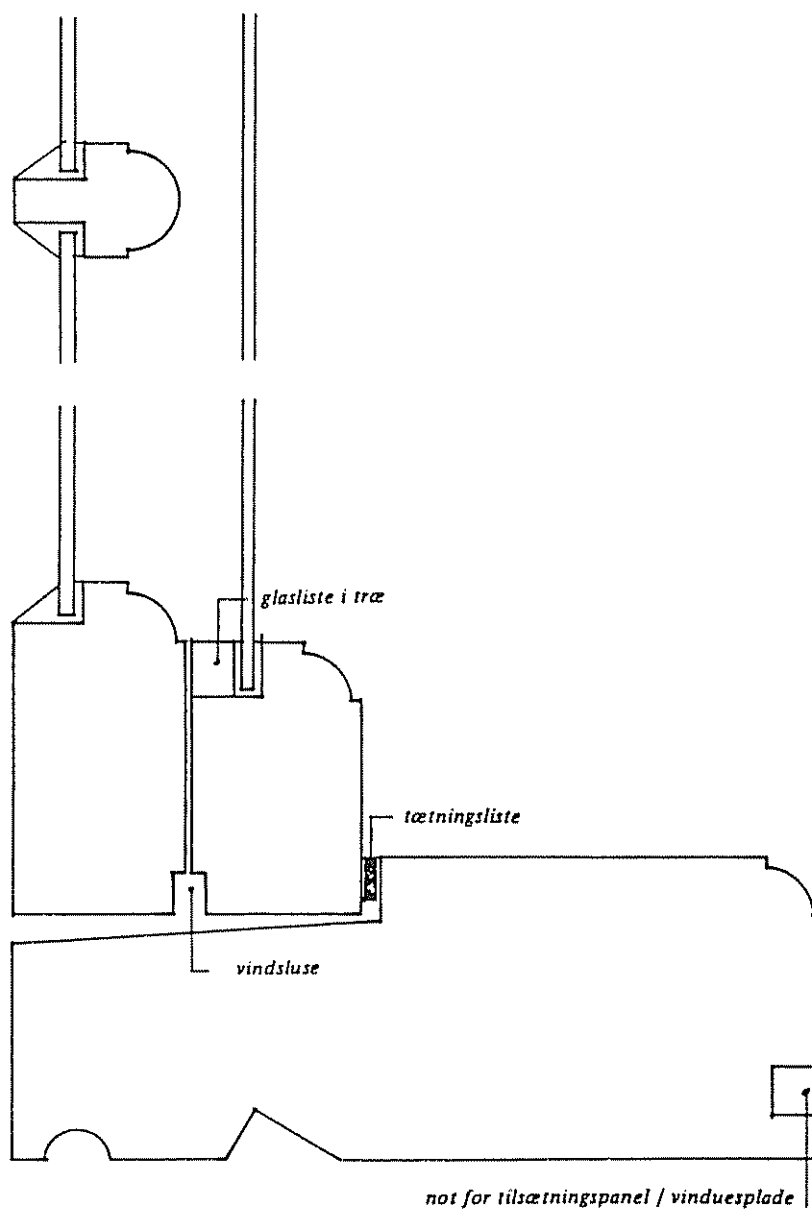
Dersom en hussejer ønsker at indsætte plastvinduer i sin ejendom, skal de forsynes med rammer og sprosning som de oprindelige vinduer.

Plastvinduer vil ikke blive tilladt i arkitektonisk eller kulturelt særlig værdifulde bygninger.

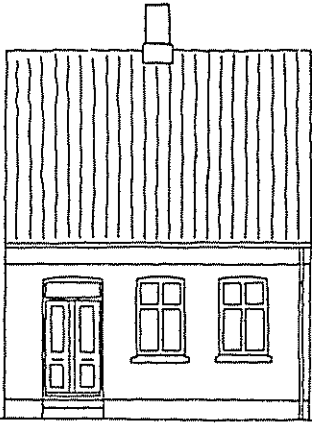


I almindelighed bør nye vinduer udføres med koblede rammer, som vist på nedenstående illustration.

Denne udformning tillader bibeholdelse af oprindelige ramme og sprossedimension og giver bedre varmeisolering end 2-lags termoruder. Tætningen ligger mellem den indvendige ramme og karmen, og en svag ventilation af luftrummet hindrer dugdannelser.

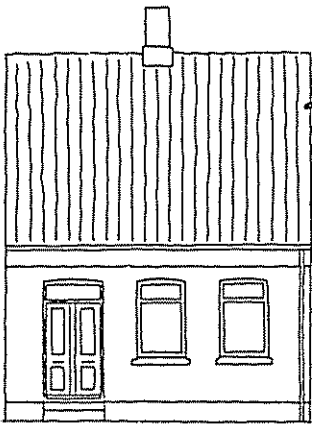


I illustrationen er vist eksempler på vigtigheden af forholdet mellem facade og vinduer.



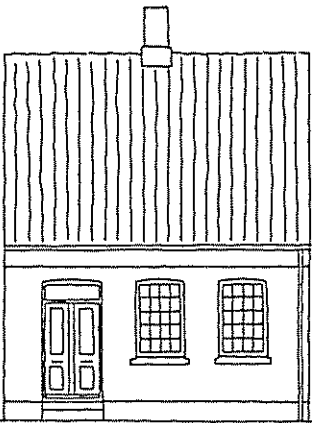
TYPE 1.

Facaden er vist med det originale vindue, svarende til hustypen. Vinduet er i samme stil og svarer smukt ind i husets facade.



TYPE 2.

Facaden er vist med vinduer i moderne stil uden lighed med det oprindelige vindue. Vinduesændringen er så markant, at det uundgåeligt vil være ødelæggende for helhedsindtrykket af huset.



TYPE 3.

Facaden er vist med vindue i "bondehusstil" med falske sprosser eller evt. buede ruder. Denne vinduesændring er en stor misforståelse, og den har ingen tradition i kvarteret.

UDSKIFTNING AF DØRE OG PORTE.

Ved valg af dør og porttyper bør man være opmærksom på, at disse ligesom vinduet er af afgørende betydning for facaden. Nye typer bør udføres som oprindelige typer.

MALING AF TRÆVÆRK.

Udbudene af malerverarer hos de handlende er overvældende. Mængden af malingstyper og kulører kan overvælde og forvirre såvel fagfolk som amatører, og de mangfoldige muligheder har da også hidført megen eksperimenteren, oftest med tvivlsomme resultater til følge.

Der bør imidlertid ikke herske tvivl om, at det bedst egnede materiale til såvel vedligeholdelse som nyt arbejde er oliemaling eller acrylplastmaling.

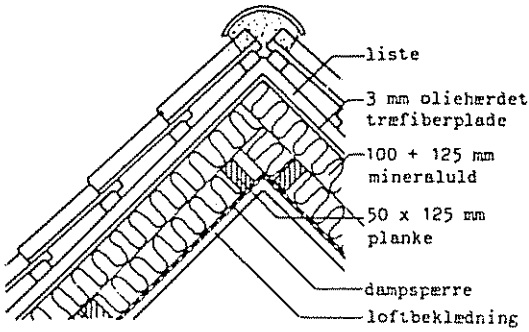
Farverne skal passe til facadefarven, og her kan de oprindelige farver anbefales, det vil sige hvid farve eller jord farve.

Gennem de senere år er anvendelsen af træimprægneringsvæsker i stedet for maling vundet betydelig frem. Metoden må frarådes, når det gælder gamle bygninger. Den færdige overflade, hvor træets åretegning stadig fremtræder tydeligt, er fremmed for de bygningstyper, vi her beskæftiger os med. De tilgængelige farver dækker ikke vore behov, og den matte overflade virker død og trist, men den største ulempe ligger i den udbredte forestilling, at imprægneret træ skulle være vedligeholdelsesfrit. En forsvarlig behandling med træimprægneringsvæsker er nøjagtig lige så omfattende som den traditionelle malerbehandling.

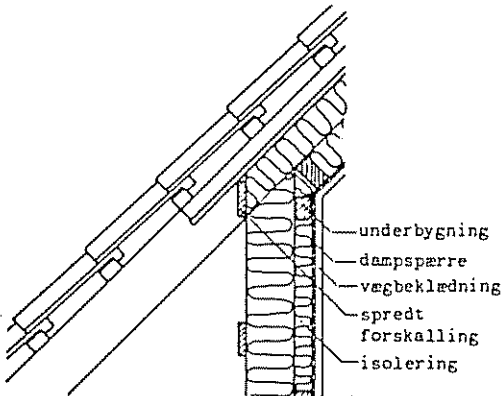
Den løbende vedligeholdelse skal foretages med samme interval som ved maling. Skønt metoden med anvendelse af imprægneringsvæsker som eneste behandling ikke er mere end ca. 15 år gammel, ses allerede en mængde skæmmende eksempler på udendørs træværk, der på grund af fejlagtig behandling og manglende vedligeholdelse er ødelagt af råd.

Træværk, som fra første færd er behandlet med imprægneringsvæske, lader sig udmærket senere male.

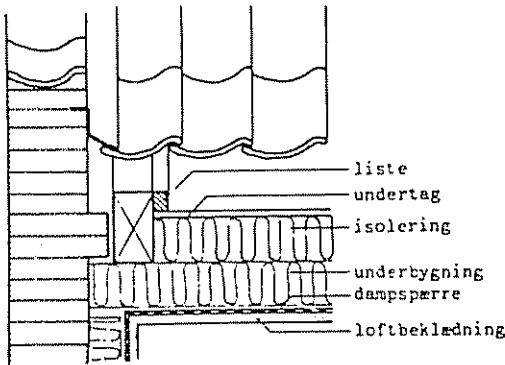
Tværsnit
Supplerende konstruktion, ført til kip



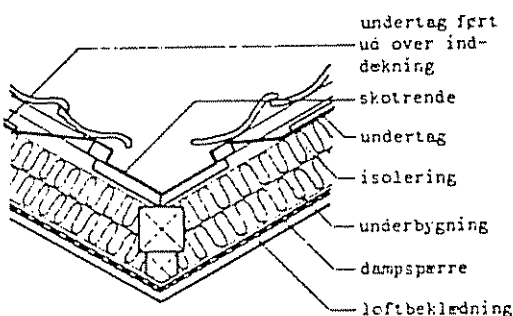
Tværsnit v. skunkrum
Supplerende konstruktion



Længdesnit v. brandkar
Supplerende konstruktion



Tværsnit i skotrende
Supplerende konstruktion



ISOLERING.

Under afsnittet om vinduer er de forekommende isoleringsproblemer allerede berørt. Imidlertid udgør vinduer ikke hele husets overflade.

Derudover kan der blive tale om isolering af tagetage, ydervægge, gulve samt fugtisolering. Der skal i forbindelse med isolering understreges vigtigheden af kortvarige udluftninger, således at luftens fugtindhold ikke bliver for høj.

I tagetagen:

Isolering kan foretages med mineraluldsmåtter eller batts. I skunkrum og hanebånd bør isolering have en tykkelse på 200 mm, hvor pladsforholdene tillader det. Ved skråvægge kan isoleringen normalt kun være 75-100 mm's tykkelse på grund af spærdimensionen. Ved ekstraisoleringen må der sikres en rimelig ventilationsmulighed mellem isolering og lægter ved skråvægge.

Ydervægge:

Er ydervæggene hulmure, er det forholdsvis billigt og nemt at isolere disse. Dette sker ved udfyldning af hulrummet med isoleringsmateriale. Det er vigtigt i forbindelse med en hulmursisolering, at den udføres af et autoriseret indblæsningsfirma, da der så foretages stikprøvekontrol vedrørende kvaliteten af arbejdet.

Det er dog langt fra alle vægge, især i ældre huse der er hulmure og man må så opstille en "væg" på ydervæggens inderside med 50-100 mm mineralfyld. På isoleringsens varme side anbringes en dampspærre f.eks. alukraft. Som afdækning kan f.eks. anvendes en gipsplade.

Gulve:

Isolering af gulve kan udføres på to måder, enten ved indblæsning af mineraluldsgranulat eller optagning af gulv med udlægning af batts. Ved isoleringen er det vigtigt, at der sikres fornøden udluftning. Isolering af gulve kan normalt kun betale sig mod uopvarmede rum eller mod jord.

Fugtisolering:

Fugtproblemer ved fundamenter kan i mange tilfælde afhjælpes ved at behandle indersiden med asfalt og udføre dræn af 50 mm hård mineraluld til ca. 10 cm under eksisterende tørræn.

ORDFORKLARING.

I forbindelse med vedligeholdelse og istandsættelse af huse, og især hvis det drejer sig om ældre huse, forekommer der mange fagtekniske udtryk. Derudover vil der i forbindelse med eventuel ansøgning om byggetilladelse forekomme ord og betegnelser, som kan være fremmede.

Der følger her en ordliste med beskrivelser af de hyppigst anvendte fagudtryk:

- BBR-REGISTERET:** Bygnings- og boligregisteret. Dataregister med oplysninger om faste ejendomme, bygninger, lejligheder og lokaler. Indeholder f.eks. oplysninger om aldersfordeling, installationer og bygningernes anvendelse.
- BEBYGGELSESPROCENT:** Forholdet mellem bebyggelsens etageareal og grundens areal

$$\left(\frac{\text{etageareal} \times 100}{\text{grundareal}} \right)$$
- BRUTTOETAGEAREAL:** Beregnes ved sammenlægning af arealerne af samtlige etager, herunder udnyttelige tagetager. For nærmere præcisering henvises til bygningsreglementet.
- GESIMS:** Vandret fremspringende bånd i murværket.
- HYDRAULISK MØRTEL:** Almindelig kalkmørtel tilsat f.eks. slagter fra smedejern. Denne tilsætning giver mørtelen øget styrke.
- MATRIKEL:** Fortegnelse over faste ejendomme. Hver ejendom betegnes med et matrikelnummer.
- MÅLESTOKFORHOLD:** 1:100 betyder, at 1 cm på tegningen svarer til 1 m, 1:50, at 2 cm svarer til 1 m, 1:1 at 1 m svarer til 1 m.
- OPSKALKNING:** Ændring af tagets hældningsgrad ved tagfod, således at tagbeklædning føres ud over murværk (facade).
- SKUNK:** Hulrummet mellem den skrå tagflade og den lodrette ydervæg i en tagetage.
- SKORSTENSPIBE:** Den del af skorstenen, som rager over taget.
- SPRINGER:** En tagsten eller mursten med mindre styrke på grund af, at der i leret findes kalkansamlinger eller porøse hulrum.
- VINGETAGSTEN:** Traditionel tagstenstype af tegl uden false og ribber. Den er let og tynd i godset og fremstilles enten håndstrøget eller maskinstrøget.