

Bilag 2 – inkl. udskrift fra SAVE-registrering og fotoregistrering

Holbæk, den 15. april 2019

Sagsnr.: 4505

Sag: Havnevej 46-48

Tilstandsvurdering / anmodning om tilladelse til nedrivning

Ifm. ansøgning om lokalplan til opførelse af en boligbebyggelse på Havnevej 46-48, 4300 Holbæk, har vi registreret de tre eksisterende ejendomme på grunden. Ejendommen er registreret med SAVE-metoden og har følgende klassifikationer:

Havnevej 46, (boligbebyggelse): Bevaringsværdi 4 (middel)

Havnevej 46a (butikslokale): Bevaringsværdi 8 (lav)

Havnevej 48, (boligbebyggelse): Bevaringsværdi 5 (middel)

Alle tre ejendomme er registreret 29.06.1992, og registreringen er således knap 27 år gammel.

Havnevej 46 fremstår med blankt murværk i rødsten mod Havnevej, gavlen mod Brolæggerstræde er pudset og malet laksefarvet, og facaden mod gården samt gavlen over nabobygningens tag er pudset og malet hvide. Alle facader fremstår med skader i murværk og pudslag. Ejendommen rummer i dag 3 små lejligheder / klubværelser med 1 eller 2 værelser. Arealet til den 4. lejlighed er inddraget i nabobygningens butiksareal. De enkelte lejligheder har hver sit lille køkken, og der er 2 små, fælles toiletter med bad i en tilbygning i forlængelse af den fælles adgangsvej. Ejendommen er ubeboet, og bærer præg af senest at have fungeret som midlertidig husning af hjemløse. Ejendommen er medtaget og nedslidt, og bærer præg af manglende vedligehold gennem en årrække. Den fortsatte anvendelse som tidssvarende boligbebyggelse, vil kræve omfattende ombygning i form af sammenlægning, nye køkkener og badeværelser, energirenovering, opfyldelse af tilgængelighedskrav samt generel renovering af bygningens stand.

Havnevej 46a fremstår med pudsede lysegule facader med store vinduespartier mod Havnevej. Facaden over vinduespartierne mod Havnevej er beklædt med brædder som er malet i lysegrå farve. Ejendommen rummer i dag et større butiksareal, som forgrener sig ind i den ene lejlighed i nabobygningen Havnevej 46. Butikslejemålet er ikke udlejet og fremstår uden nogle bevaringsværdige kvaliteter. Ifm. evt. fortsat brug som erhvervslejemål bør der foretages energirenovering, tilbageførelse af det tillagte areal fra naboejendommen samt generel renovering af bygningens stand.

Havnevej 48 fremstår med blankt murværk i rødsten mod Havnevej, gavlen mod Havnevej 50 pudset samt facaden mod gården og bygning indeholdende vaskeri, depoter og toilet- og baderum er pudsede og malet lysegule. Gavlen over nabobygningens tag, (Havnevej 46a), fremstår i blankt murværk i gule sten. Alle facader fremstår med skader i murværk og pudslag.

Ejendommen rummer i dag 4 små lejligheder / klubværelser med 1 eller 2 værelser. De enkelte lejligheder har hver sit lille køkken, og der er 2 små, ikke fungerende, fælles toiletter med bad i en separat tilbygning ifm. bygningens gårdhave. Ejendommen er ubeboet, og bærer præg af manglende vedligehold gennem en årrække. Den fortsatte anvendelse som tidssvarende boligbebyggelse, vil kræve omfattende ombygning og investeringer i form af sammenlægning, nye køkkener og badeværelser, energirenovering, opfyldelse af tilgængelighedskrav samt generel renovering af bygningens stand.

På baggrund af registrering af bygningernes tilstand, samt vurdering af de omfattende ombygninger det vil kræve at bringe bygningerne op på et tidssvarende niveau ift. deres anvendelse, anmoder vi om tilladelse til at nedrive de tre bebyggelser, så der kan skabes plads for et projekt med 21 moderne boliger til privat udlejning.

Nicolas Munkø
Cand.Arch
Kullegaard A/S

Bygning: Havnevej 46

Havnevej 46, bygning 1, Holbæk

BBR-nummer: 316-3053-1
Fredningsstatus: **Bevaringsværdi 4**
Opførelsesår: 1899
Ejerforhold: Foreninger, legater og institutioner
Bygningstype: Bygning
Bebygget areal: 132
Anvendelse: Etageboligbebyggelse



Klik på kortet for at se et større udsnit.



Fotografier (0)

BBR-oplysninger

BBR-nummer: 316-3053-1
Kommune: Holbæk
Adresse: Havnevej 46 , 4300 Holbæk
Bygningsnummer: 1
Ejendomsnummer: 3053
Bygningstype: Bygning
Antal etager: 1
Bebygget areal: 132
Totalt bygningsareal: 132
Opførelsesår: 1899
Arealkilde: Oplyst af teknisk forvaltning
Tagdækning: Tegl
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Matrikel og ejerlav: 203A, BYGRUNDE
Zone: Byzone
Ejerforhold: Foreninger, legater og institutioner

SAVE-undersøgelse

Sag: [Kommuneatlas for Holbæk Kommune](#)
Aktuel status: Aktiv
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0

Administrative oplysninger
Fotoarkiv: a6:35

Vurdering
Arkitektonisk værdi: 4
Kulturhistorisk værdi: 4
Miljømæssig værdi: 5
Originalitetsværdi: 3
Tilstandsværdi: 5
Bevaringsmæssig værdi: 4
Registreringsdato: 29-06-1992

Bygningskonstruktion
Bygningsdel: Trappe
Dør/Port: Ny dør
Oprindelig funktion: Etageboligbebyggelse
Gavlkonstruktion: Grundmuret gavl
Gesims: Muret gesims
Hovedplan: Enfløjet bygning
Sokkel: Granit/kampesten
Stilart: Anden stilart
Tagkonstruktion: Saddeltag/heltag
Vindue: Retkantet
Ydermur: Ubehandlet overflade

Bygningsomgivelser
Bebyggelsesmiljø: Købstad - Den gamle bykerne
Ydre forhold: Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger uden for matriklen ikke angivet (tidligere 21)

Slots- og Kulturstyrelsen

H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V
telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: fbyg@slks.dk

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/password til kommunerne: fbb-support@slks.dk

Bygning: Havnevej 46A

Havnevej 46A, bygning 2, Holbæk

BBR-nummer: 316-3053-2
Fredningsstatus: **Bevaringsværdi 8**
Opførelsesår: 1959
Ejerforhold: Foreninger, legater og institutioner
Bygningstype: Bygning
Bebygget areal: 280
Anvendelse: Bygning til kontor, handel, lager, herunder offentlig administration.



Klik på kortet for at se et større udsnit.



Fotografier (0)

BBR-oplysninger

BBR-nummer: 316-3053-2
Kommune: Holbæk
Adresse: Havnevej 46 , 4300 Holbæk
Adresse: Havnevej 46 A, 4300 Holbæk
Bygningsnummer: 2
Ejendomsnummer: 3053
Bygningstype: Bygning
Antal etager: 1
Bebygget areal: 280
Totalt bygningsareal: 280
Opførelsesår: 1959
Ombygningsår: 1964
Arealkilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Tagdækning: Skifer, asbestcement
Ydervæg: Letbeton (lette bloksten, gasbeton)
Materialekilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Matrikel og ejerlav: 203A, BYGRUNDE
Zone: Byzone
Ejerforhold: Foreninger, legater og institutioner

SAVE-undersøgelse

Sag: [Kommuneatlas for Holbæk Kommune](#)
Aktuel status: Aktiv
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0
Administrative oplysninger
Ændring: Ingen ændringer
Fotoarkiv: g10:33
Vurdering
Arkitektonisk værdi: 8
Kulturhistorisk værdi: 6
Miljømæssig værdi: 7
Originalitetsværdi: 6
Tilstandsværdi: 4
Bevaringsmæssig værdi: 8
Registreringsdato: 09-11-1992

Slots- og Kulturstyrelsen

H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V
telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: fbyg@slks.dk

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/password til kommunerne: fbb-support@slks.dk

Bygning: Havnevej 48

Havnevej 48, bygning 1, Holbæk

BBR-nummer: 316-3054-1
Fredningsstatus: **Bevaringsværdi 5**
Opførelsesår: 1900
Ejerforhold: Foreninger, legater og institutioner
Bygningstype: Bygning
Bebygget areal: 92
Anvendelse: Etageboligbebyggelse



Klik på kortet for at se et større udsnit.



Fotografier (0)

BBR-oplysninger

BBR-nummer: 316-3054-1
Kommune: Holbæk
Adresse: Havnevej 48 , 4300 Holbæk
Bygningsnummer: 1
Ejendomsnummer: 3054
Bygningstype: Bygning
Antal etager: 1
Bebygget areal: 92
Totalt bygningsareal: 92
Opførelsesår: 1900
Arealkilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Tagdækning: Tegl
Ydervæg: Mursten (tegl, kalksandsten, cementsten)
Materialekilde: Oplyst og kontrolleret af teknisk forvaltning
Matrikel og ejerlav: 203D, BYGRUNDE
Zone: Byzone
Ejerforhold: Foreninger, legater og institutioner

SAVE-undersøgelse

Sag: [Kommuneatlas for Holbæk Kommune](#)
Aktuel status: Aktiv
Antal bygninger: 1
Antal andre objekter: 0

Administrative oplysninger

Fotoarkiv: a6:34

Vurdering

Arkitektonisk værdi: 5
Kulturhistorisk værdi: 4
Miljømæssig værdi: 4
Originalitetsværdi: 5
Tilstandsværdi: 5
Bevaringsmæssig værdi: 5
Registreringsdato: 29-06-1992

Bygningskonstruktion

Dør/Port: Ny dør
Oprindelig funktion: Række-, kæde- eller dobbelthus
Gavlkonstruktion: Grundmuret gavl
Gesims: Muret gesims
Hovedplan: Enfløjet bygning
Kvist: Tagkvist
Sokkel: Pudset sokkel (materialet kan ikke erkendes)
Stilart: Anden stilart
Tagkonstruktion: Saddeltag/heltag
Vindue: Retkantet
Ydermur: Ubehandlet overflade

Bygningsomgivelser

Bebyggelsesmiljø: Købstad - Den gamle bykerne
Ydre forhold: Sammenbygget, tilknytning til andre bygninger uden for matriklen ikke angivet (tidligere 21)

Slots- og Kulturstyrelsen

H.C. Andersens Boulevard 2
1553 København V
telefon 33 95 42 00
post@slks.dk

Fredede Bygninger: fbyg@slks.dk

Kommune og plan:

Bevaringsværdige Bygninger: Henvendelse skal ske til den lokale kommune.

Teknisk bistand/password til kommunerne: fbb-support@slks.dk

Fotoregistrering af Havnevej 46



Havnevej 46 - facade mod Havnevej



Havnevej 46 - gavl mod Brolæggerstræde og facade mod gård



Havnevej 46 - manglende udvendig vedligeholdelse



Havnevej 46 - Fælles toilet og baderum i tilbygning



Havnevej 46 - stue i stuelejlighed



Havnevej 46 - køkken i stuelejlighed

Fotoregrering af Havnevej 46a



Havnevej 46a - facade mod Havnevej



Havnevej 46a - uisolerede lagerlokaler i gård



Havnevej 46a - facade og bagindgang mod gård



Havnevej 46a - Facade mod gård



Havnevej 46a - stuelejlighed fra Havnevej 46 tillagt butiksareal



Havnevej 46a - butikslokale

Fotoregrering af Havnevej 48



Havnevej 48 - facade mod Havnevej og gavl mod Havnevej 50



Havnevej 48 - facade mod gård



Havnevej 48 - gavl over tag mod Havnevej 46a



Havnevej 48 - depot, vaskeri og toiletbygning i gården



Havnevej 48 - toilet og baderum i gården



Havnevej 48 - køkken i stuelejlighed