

Analyse og værdisætning af
Meulenberg Park 2A

Anna Elizabeth Rosendahl, stud5858
Kulturarv, Transformation og Restaurering
20.02.2020

Transformation



Opmåling udført 2020

ANALYSE OG VÆRDISÆTNING AF MEULENBORG PARK 2A

Betegnelse
Værdisætning af Meulenberg Park 2a

Besigtelsesdato:
20.02.20

Besigtiges af:
Anna Elizabeth Rosendahl

Matr. nr:
Meulenberg Helsingør Jorder 2d

BBR. nr:
164443

Adresse:
Meulenberg Park 2a
3070 Snekkersten

Kommune:
Helsingør Kommune

Ejer:
Helsingør Kommune

Opførelsesår:
1932

Arkitekt:
-

Anvendelse:
Hønseri
(batterihus, slagteri, rugerum)
Bolig
Funktionstømt

Bevaringsstatus:
ingen
(Meulenberg skov er fredet)



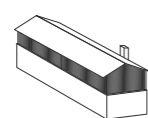
Luffoto 1:5000

INDLEDNING:

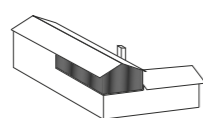
I den lille fredsskov Meulenbergskoven i Snekkersten, ligger et lille efterladt hus. Huset var oprindeligt en del af et hønseri, der tilhørte landstedet Meulenberg men har gennem tiden haft mange funktioner og beboere. I dag er det funktionstømt og noget medtaget af de mange år uden opvarmning og vedligehold.

Huset er ejet af Helsingør Kommune, som kortvarigt har forsøgt at sælge det uden held. Den store udfordring for husets fremtid er, at det er placeret i en fredsskov og desuden er omfattet af en kommuneplanramme, som gør det ulovligt at bygge nyt.

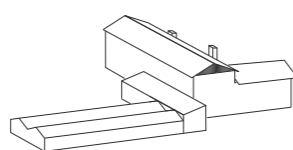
Huset står nu og forfalder langsomt mens det afventer sin fremtid.



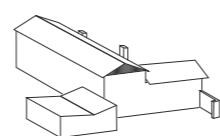
1932



1935



1952



1994

HISTORISK ANALYSE:

Carøes Hønseri

Det lille efterladte hus i Meulenburgskoven startede som en del af Carøes Hønseri og bliver i daglig tale både kaldt Hønsehuset og Gartnerboligen. Huset har haft mange funktioner og mange beboere i sin levetid.

Johan Frederik Carøe, hvis forældre ejede Landstedet Meulenburg, etablerede i 1929 et hønseri på området bag selve Meulenburg. Hønseriets indretning blev beskrevet som værende meget moderne for sin tid, og det fik endda et såkaldt batteri i 1932, i forlængelse af avlsbygningerne. Husets stueetage var muret, mens overetagen var bindingsværk med træbeklædning. I 1935 udbyggede J. F. Carøe med slagterum, rugerum og en lille del af 1. sal blev muret op og indrettet til bolig. I forbindelse med at værelserne på Meulenburg blev udlejet flyttede Carøe familien ind i Hønsehuset.

Meulenburgs Gartneri

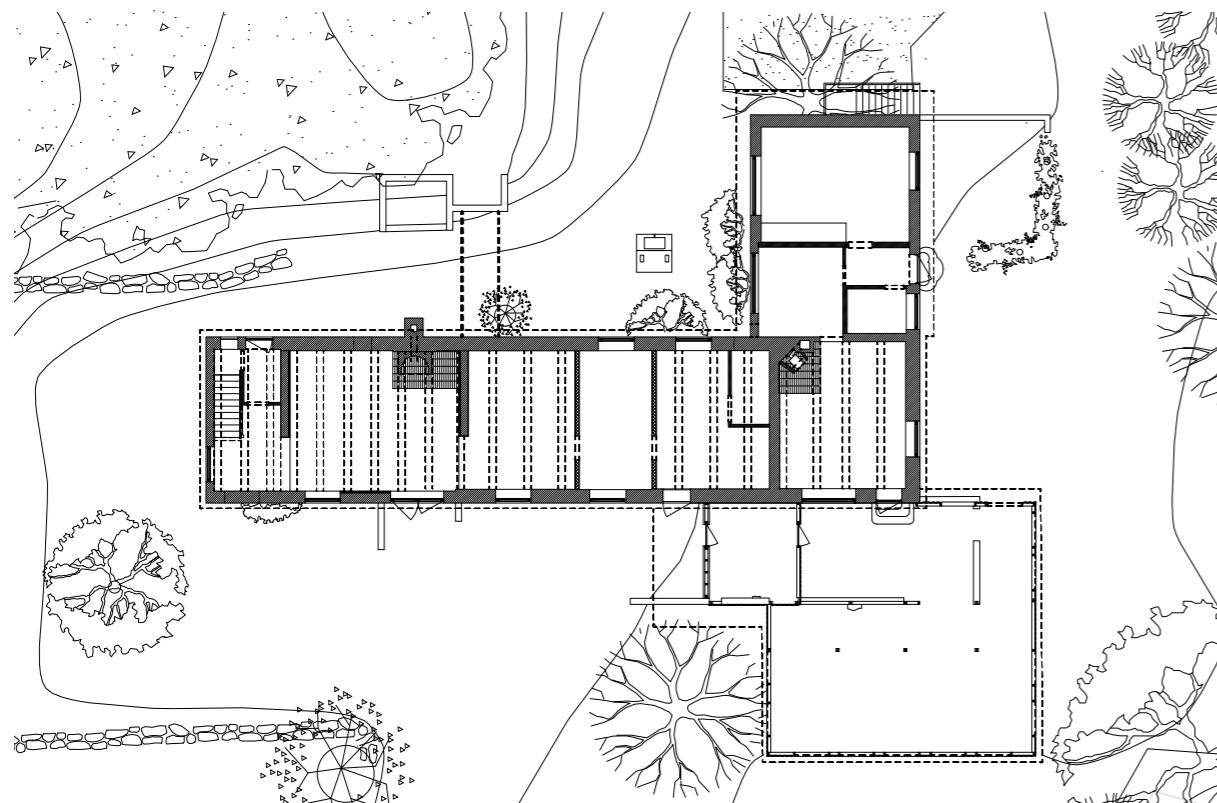
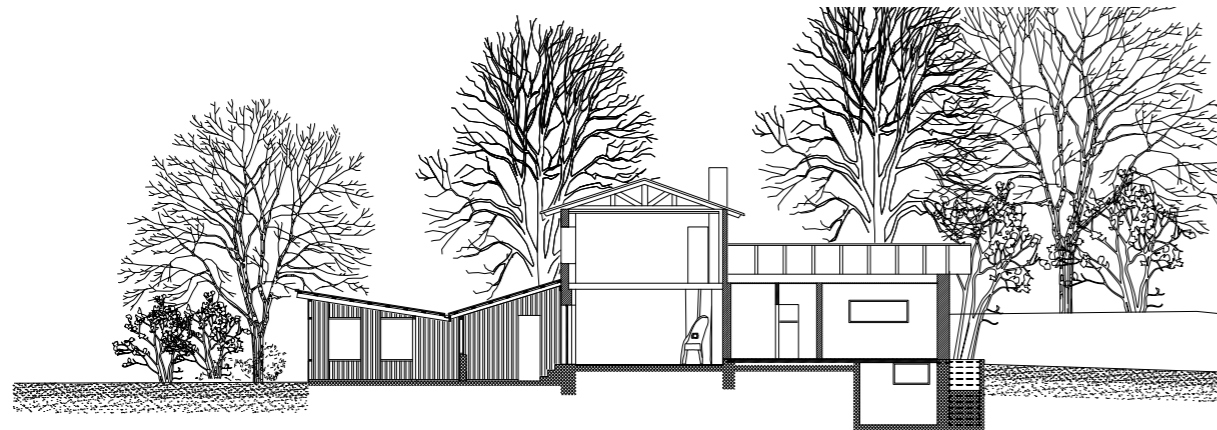
I starten af 1950'erne opførtes to lange drivhuse på huset der i mellemtiden var blevet til Meulenburgs Gartneri. Husets overetage blev nu fuldmuret og istandsat som lejlighed mens stueetagen var en del af gartneriet. Gartneriet solgte frugt, nødder og bær på Københavns Grønttorv, udover den lille del der gik til naboerne.

Bolig

I 1964 istandsattes udbygningen til udlejningsbolig og selv med eksproprieringen i 1969 hvor ejerskabet over store dele af skoven inkl. hønsehuset overgik til staten forblev livet på Meulenburg uændret. Familien Carøe boede i hovedhuset mens udbygningen blev lejet ud.

I løbet af 1980'erne blev Meulenburg solgt og ejerskabet af både skoven og huset overgik til kommunen.

Først i 2005 flyttede familien Carøe og de sidste lejere ud, og Hønsehuset har stået tomt lige siden.



ARKITEKTONISK ANALYSE:

Eksteriør

Huset består af et hovedhus, i to etager og en udbygning i én etage. Begge har betonfundament og er murede i fuld eller hulmur med minimal isolering indvendigt. Udvendt er murværket hvidskuret, der er dog flere steder blotlagt mur, især på husets hjørner.

Udover bygningerne er der et træbeklædt drivhus mod øst. Drivhuset er bygget på og omkring gamle halvmure som sandsynligvis har været del af det oprindelige gartneri. De tre bygninger hænger sammen og fremstår som en samlet bygningskrop.

Taget består af en spinkel konstruktion af fyrretræsspær med tagpap. Begge tage er saddeltage med en hældning på ca. 20 grader.

Husets størrelse peger på en beboelsesejendom, men udformningen med de ens vinduer og den lave taghældning peger tilbage mod husets fortid som industribygning. Det gør huset lidt svært at aflæse og svært at forstå i dets skovomgivelser.

Interiør

Hovedhuset består af stuer, køkken og fyrrum i stueetagen, samt en lang række værelser og badeværelser på 1. sal. Udbygningen fremstår som en selvstændig enhed med egen indgang, køkken, bad, stue og ét værelse. Desuden er der forbindelse til drivhuset fra begge enheder.

Hver enhed har et ildsted eller en kamin og dertilhørende skorstene. Udover disse er al interiør kraftigt påvirket af hærværk og både vægge, gulve, lofter og skabe skal udskiftes.

Haven

Husets placering i lysningen i skoven giver fornemmelsen af en have omkring huset, selvom huset ikke er indhegnet og matriklen strækker sig til hele skoven. Der er en lang stensætning og en del træer i haven som giver fornemmelsen af rumdannelser omkring huset.



TEKNISK ANALYSE:

Tilstand

Huset har stået funktionstømt siden 2005 og har derfor ikke været opvarmet eller vedligeholdt i min. 15 år. Derudover er huset hårdt ramt af hærværk hvilket ses på grafitti på samtlige vægge både inde og ude, ødelagte gulve, vægge, vinduer og døre.

Murværket er i god stand på nær på hjørnerne, hvilket sandsynligvis skyldes en vandskade grundet manglende vedligehold af murværkets overflade, samt det meget lille tagudhæng. Skaden er begrænset og bør kunne udbedres ved at udskifte de ødelagte sten.

På trods af de ødelagte overflader og de indvendige vægges tilstand er huset mere stabilt end man skulle tro. Bjælkelaget bestående af 23x23cm tykke bjælker er i overraskende god stand og der er ingen tegn på at førstesalen vil falde ned.

Tagkonstruktionen er meget spinkel, men også i udemærket stand. Tagpappen bør gennemses og tagkonstruktionen kontrolleres yderligere.

Drivhuset er bygget omkring 1990, i træ, og væggene er i udemærket stand. Dele af murværket har været fjernet på en grov måde og har efterladt store synlige tilslag/ sten. Vinduerne er i samme tilstand som resten af huset og bør udskiftes. Taget er faldet sammen og bør også udskiftes.

Haven omkring huset er meget tilgroet ligesom resten af skoven.



VÆRDISÆTNING:

Huset har ikke en stor kulturhistorisk værdi eller en stor arkitektonisk værdi. Til gengæld udgør huset en stor ressourcemæssig værdi. Især murværket er ressourcemæssigt værdifuldt og bør bevares.

Husets værdi knytter sig også til placeringen i skoven. Det er en kvalitet at have et hus på denne beliggenhed og derfor bør man bevare det.

ANBEFALINGER:

Reparation

Hvor et er muligt at bevare bærende bygningsdele bør der repareres. Især murværket vil være oplagt at reparere.

Subtraktion

Ødelagte bygningsdele som ikke kan repareres må fjernes. Enhver subtraktion bør dog være velovervejet da det ikke vil være muligt at reetablere fjernet bygningsmasse.

Transformation

Det anbefales af transformere huset. En kommende transformation kan være ret gennemgribende så længe den holder sig indenfor den eksisterende bygningsmasse. Ved en transformation bør tag, vinduer, døre, indvendige vægge og gulve udskiftes. Desuden bør energiforholdene forbedres til at passe til det nye program.

Der bør også ses på de udvendige rum i "haven" og får dem til at spille sammen med huset og give en evt. variation fra resten af skoven.

Addition

Det er som udgangspunkt ikke muligt at addere til huset grundet kommuneplanrammen for området.

LITTERATUR:

Bøger

Mennesker og Huse på Meulenberg,
Kjeld Damgaard,
Den Lokalhistoriske Støtteforening Men-
nesker og Huse, 2015

Helsingør -historiske tidsbilleder, Kenno
Pedersen, Nordisk Forlag for Videnskab
og Teknik, 1984

Genius Loci, Søren Vadstrup, 2018

Om Bygningskulturens Transformation,
Christoffer Harlang et al, GEKKO, 2015

Artikler

Forladt hus i Meulenbergskoven får
lov at ligge hen, Helsingør Dagblad,
08.05.2014

www.tikobkommune.dk/meulenberg

[www.helsingorleksikon.dk/Meulen-
borg_Park](http://www.helsingorleksikon.dk/Meulen-
borg_Park)

Andet

Samtaler med:

Bianca Lauterbach

Ejendomsadministrator
Center for Økonomi og Ejendomme
Helsingør Kommune

Peter Bruun

Søn til tidligere beboer

Ellen Kostjelic

Tidligere beboer (1970-1973)

Vejledning om Skovloven, Miljø- og Føde-
varestyrelsen

Meulenbergskoven og Færgevejskilen,
Danmarks Naturfredningsforening, folder

Lokalplan 1.59, "Nye boliger på "Meulen-
borg" i Snekkersten", 21.12.1992, Helsingør
Kommune

Lokalplan 1.122, Det gamle Snekkersten,
07.02.2011, Helsingør Kommune

Desuden diverse arkivmateriale fra Hel-
singør Kommune samt historiske kort og
fotos af huset og området.

