

SLOTSVEJ I GRAM - BEVARING OG UDVIKLING

BEVARINGSVÆRDIER, SÅRBARHEDER, POTENTIALER

Bevaring og aktivering af bevaringsværdier langs Kongevej, Slotsvej og Åvej i Gram
Marts 2023



Haderslev
Kommune

SAMMENFATNING

Gram har en lang, fin og stolt historie, der er knyttet til både slottet og til byens traditionelle rolle som trafikknudepunkt mellem Sydvestjylland og Haderslev. Byens historie og betydning er afspejlet i dens fine bygningsarv i byens to centrale dele; den oprindelige slotsby og den nyere stationsby, som rummer velbevarede og karakteristiske boliger, institutioner og grønne områder, som udgør et potentiale for byens fremtidige udvikling.

I den foreliggende rapport sammenfatter Teknik og Klima sit arbejde med en strategisk mulighedsplan for området omkring Slotsvej i Gram. Planen omfatter dels en vurdering af områdets bevaringsværdier og dels en overordnet analyse af områdets potentialer og sårbarheder repræsenterer. Planen slår særligt fast, at områdets bevaringsværdige historiske bygninger rummer potentialer for en positiv byudvikling og bosætning i Gram. Bevaringen af bygningsarven og realiseringen af områdets potentialer forudsætter dog en planlægning for fremtiden, der understøtter både bevaring og nye initiativer.

Som projektets første del og udgangspunkt for arbejdet med mulighedsplanen har Teknik og Klima gennemført en kortlægning og vurdering af bevaringsværdierne i fire delområder på Kongevej, Slotsvej og Åvej i Gram. Kortlægningen har peget på i alt 66 bevaringsværdige bygninger, der er væsentlige for området, og som kan udgøre et aktiv i områdets fremtidige udvikling. Det vurderes dog samtidig, at området er sårbart med lave ejendomspriser og et stagnerende antal indbyggere og virksomheder. En bevaring og positiv udvikling forudsætter derfor en fremtidig målrettet planlægning, der balancerer de mange hensyn. Teknik og Klima vurderer sammenfattende, at området er unikt i Haderslev Kommune og besidder kulturhistoriske værdier, der kvalificerer en udpegning af området som værdifuldt kulturmiljø.

Projektets anden del består i en kortlægning og vurdering af områdets struktur, demografi, bosætning og erhverv som grundlag for at pege på udviklingspotentialer i forhold til bosætning og erhvervsudvikling. Undersøgelsen viser her, at antallet af erhvervsvirksomheder og butikker i området er faldet betydeligt, og at flere af de tidligere butikker omdannes til boliger, mens enkelte står tomme. Tilsvarende er antallet af boliger vokset, selvom området siden 1960'erne har været fuldt udbygget. Huspriserne i området er lave sammenholdt med andre dele af kommune, og der er derfor mulighed for at erhverve relativt billige boliger.

Samtidig viser undersøgelsen af områdets demografiske sammensætning og mobilitet dog en relativt høj gennemsnitsalder, hvor kun få flytter til eller fra området. Der ses derfor et behov for tiltag, der kan fremme, at ældre flytter i mindre nye boliger i byen, mens de eksisterende boliger kan danne rammen om ny bosætning for yngre familier, der her vil kunne få billige og gode boliger i en rimelig køreafstand til arbejdspladser både i og udenfor kommunen.

På baggrund af kortlægningen vurderes det, at området generelt er under forandring. Samtidig fastslår planen, at de arkitektoniske og bymæssige kvaliteter kan udgøre et potentiale, som i en samlet udviklingsplan kan bidrage til Haderslev Kommunes målsætninger for bosætning og fastholdelse gennem Grams generelle udvikling som et attraktivt bosætningsområde med boliger af høj kvalitet.

Teknik og Klima anbefaler, at arbejdet med udviklingen af Grams bymidte i tæt dialog med lokale aktører fortsættes i 2023-24. I forlængelse af udviklingsarbejdet anbefales i 2024 udarbejdet en bevarende lokalplan for et større område i Grams bymidte. Planen skal dels sikre bevaringsværdierne og dels bidrage til, at området kan fornys og udvikles til glæde for fremtiden.

SAMMENFATNING AF BEVARINGSVÆRDIER



Bygningsværdier

Området langs Slotsvej i Gram udmærker sig ved en tidstypisk og varieret bygningsarv i høj kvalitet, der afspejler de væsentlige faser funktioner i områdets historie.

En særlig bevaringsværdi knytter sig til områdets overgang fra tysk til dansk, som er afspejlet i arkitekturen og delvist i den erhvervs- og boligstruktur, som bygningerne skulle understøtte. Her er synlige kulturelle og nationale forskelle, selvom den særegne tyske byggeskik - eksempelvis Gewerkschule-stilen - ikke er videre udbredt, men man istedet byggede i lokalt inspirerede arkitektoniske former som "Heimatstil".

En anden og helt central bevaringsværdi ligger i bebyggelsens integritet, hvor der gennem tiden kun er fjernet og tilføjet enkelte bygninger, og byens oprindelige struktur derfor er velbevaret. Én væsentlig undtagelse fra dette er Gram Bys oprindelige torv og stationesområde, som i 1980'erne blev markant ændret til butiks- og parkeringsområde.

Grønne værdier

Som del af kortlægningen af områdets bevaringsværdier er der gennemført en selvstændig kortlægning af områdets grønne værdier. Det vurderes på baggrund af denne undersøgelse, at områdets klassiske bevoksning - særligt i villaområdet langs Slotsvej - er én af de bærende bevaringsværdier, der fremhæver områdets historie og karakter. Området rummer således en del bevaringsværdig beplantning, herunder;

- Alléen langs Slotsvej med de begrønnede skrænter
- De tilgroede grønne forhaver med store træer på Slotsvej
- Den grønne kile ved slotsparkens udmunding i Slotsvej
- Det grønne bånd med det åbne blik over engarealerne nord for Åvej
- Den grønne korridor fra Slotsvej mod Chr. Andersensvej (tidligere kirkesti)
- Det gennemgående grønne stisystem bag Slotsvejs østlige side

BAGGRUNDEN OG PROCESSEN

På baggrund af et medlemsinitiativ besluttede Udvalget for Plan og Miljø den 21. august 2021 at igangsætte udarbejdelsen af en mulighedsplan for Slotsvej i Gram. Planen skal sikre området bevaringsværdige huse og andre bevaringsværdier som del af en samlet fremtidig udviklingsplan for området.

Arbejdet med mulighedsplanen har siden gennemløbet en omfattende proces, hvor områdets bevaringsværdier er blevet kortlagt, ligesom der er blevet gennemført et stort analysearbejde, der har skullet anskueliggøre områdets sårbarheder og potentialer.

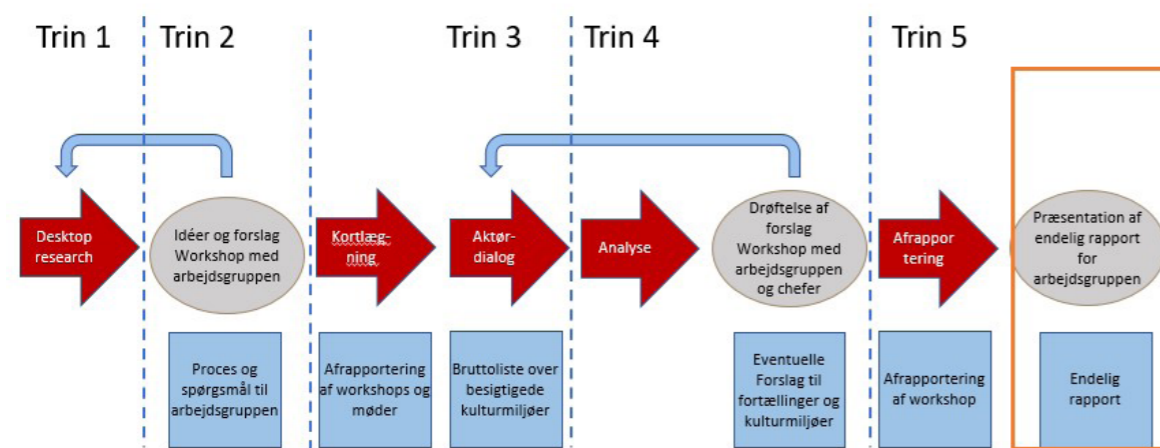
Processen er gennemført af Teknik og Klima, som dels har inddraget en bevaringsfaglig referencegruppe og dels har været i tæt dialog med Vision Gram.

Vision Gram har netop i tilknytning til arbejdet med mulighedsplanen nedsat en arbejdsgruppe

med deltagelse af en række centrale aktører, der har skullet pege på mulige initiativer, der kan fremme bosætningen i Gram. Teknik og Klima deltager i denne arbejdsgruppe med henblik på både at understøtte arbejdet og lokale initiativer samt for at videreudvikle nogle af de potentialer og muligheder, som analysearbejdet har peget på.

Arbejdet med mulighedsplanen vil således fortsætte og blive afstemt med øvrige initiativer i løbet af 2023-24 i et tæt samarbejde med Vision Gram og centrale kommercielle aktører. Målet for dette arbejde er at forberede et kommende planarbejde, der kan fremme aktuelle initiativer bedst muligt.

I den foreliggende rapport er kortlægningen af områdets bevaringsværdier sammenfattet, ligesom væsentlige resultater af analysearbejdet omkring aktører, bosætning, erhvervsudvikling og infrastruktur er foreløbigt opsummeret.



Oversigt over processen omkring udvikling af mulighedsplanen. Arbejdet går nu over i en ny fase, som dels omfatter en bevarende lokalplanlægning og dels vil bestå i realiseringen af en række konkrete projekter.

FORMÅL

Formålet med udarbejdelsen af en mulighedsplan blev oprindeligt formuleret af UPM i Haderslev Kommune;

- at sikre opmærksomhed på Slotsvej,
- at Vision Gram og borgerne er medinddraget i udarbejdelsen
- at binde Slotsvej sammen med de omkringliggende faciliteter, rekreative områder, kultur og historie mm.
- at en god bevarelse og fornyelse medvirker til at gøre Gram attraktiv i forhold til bosætning
- at danne rammen for fremtidig SAVE-registrering for Haderslev Kommune

I forbindelse med det videre arbejde med planen har det været et ønske at sikre en bred lokal og politisk forankring af planen, og at

planen bedst muligt skal støtte op omkring Haderslev Kommunes overordnede målsætninger. Planens formål er således også at:

- Understøtte fremtidig bosætning gennem afsøgning og planlægning for nye bosætningsinitiativer, herunder gennem støtte til lokale initiativer
- Understøtte Haderslev Kommunes målsætninger for erhvervsudvikling
- Understøtte en bred bæredygtig udvikling og bevarelse af Grams bygningsarv og kulturværdier

Den foreliggende rapport skal i denne sammenhæng anskueliggøre de bevaringsværdier, aktører, sårbarheder og potentialer, som området rummer som forberedelse til en videre planlægning, herunder en samlet masterplan for udviklingen samt en bevarende lokalplan.

NÆSTE TRIN

Analysearbejdet vil i løbet af 2023 og 2024 danne et væsentligt grundlag for det videre udviklingsarbejde for Gram og ikke mindst for det bevaringsværdige område omkring byens centre i hver sin ende af Slotsvej.

I denne periode forventer Haderslev Kommune fortsat at indgå i relevante arbejdsgrupper i et tæt samarbejde med Vision Gram og med andre aktører med henblik på at kvalificere og præcisere muligheder, konkrete initiativer, behov og eventuelle problemstillinger omkring Grams udvikling.

Denne viden kan indgå i udarbejdelsen af en samlet masterplan for Gram i løbet af 2023-24 og vil indgå i en kommende revision af kommuneplanen. Masterplanen vil kunne pege på langsigtede målsætninger for udviklingen og på konkrete tiltag, der kan fremme byens positive udvikling.

Samtidig forventes en bevarende lokalplan for Grams væsentlige bevaringsværdier at blive igangsat i 2024. Analysearbejdet vil her indgå som et centralt grundlag for planlægningen og vil blandt andet pege på hvilke bevaringsværdier, der bør sikres, hvordan de kan udvikles til nye formål og på en afgrænsning af et relevant lokalplanområde og delområder. Haderslev Kommune vil forestå planarbejdet i dialog med den bevaringsfaglige referencegruppe og Vision Gram.

Arbejdet vil naturligvis også inddrage de mange beboere i området og Grams øvrige borgere. Allerede i 2023 indledes således forhåndsdialog med borgerne med udgangspunkt i en række borgermøder og byvandring, der kan pege på væsentlige aspekter, som bør adresseres i den kommende lokalplan. Målet er at skabe en stærk lokal forankring af planen.



BEVARINGSVÆRDIER LANGS SLOTSVEJ

HVAD ER BEVARINGSVÆRDIER?

Begrebet bevaringsværdier dækker over kvaliteter, der knytter sig til et bestemt sted. Det kan eksempelvis være bygninger, pladser, bevoksning eller hele områder, der står som vidnesbyrd om et steds historie eller funktion, og som vi anser som væsentlige og derfor ønsker at bevare for eftertiden. Det kan være smukke bygninger med stærke arkitektoniske kvaliteter, eller et historisk byrum med huse og strukturer, der tydeligt fortæller en væsentlig historie.

Bevaringsværdier kan dog også være andre forhold, der knytter sig til et sted, men som ikke er bundet til en bestemt bygning eller et andet fysisk kulturspor. Det kan være områdets historie, særlige funktioner eller en bestemt fortælling om stedet, som holder ved, længe efter de fysiske kulturspor er væk, men som er del af et steds sjæl og identitet. Disse såkaldte immaterielle værdier er også væsentlige at kortlægge og beskrive, men de er naturligvis svære at regulere bevaringen af gennem planlægningen. De er



Den tidligere slagterforretning på Åvej 6 har en høj SAVE-vurdering (SAVE 2), fordi huset har en fin arkitektur, repræsenterer en tydelig historie og er velbevaret.

dog vigtige som opmærksomhedspunkter, så de ikke går tabt, når man omdanner eller bygger nyt.

Undersøgelsen har derfor inddraget en række fortællinger om Gram og om nogle af de bygninger og steder, som har en stor lokal værdi. Stedernes historie spiller stadig en rolle lokalt, selvom historien måske ikke længere er synlig.

Udpegningen af bevaringsværdier er som udgangspunkt subjektiv, idet vi alle ser forskellige kvaliteter i et sted eller en bygning. I kortlægningen er derfor anvendt den såkaldte SAVE-metode, der netop skal tage højde for de forskellige syn på bevaringsværdier.

Denne sammenfatning fokuserer på kortlægningen og vurderingen af de materielle værdier i form for eksempel bygninger, rum, bevoksning eller vejforløb, som er kulturspor, der vidner om stedets historie, og som vi anser som væsentlige for stedets kvaliteter.



Butikken på Kongevej 10 har en lav SAVE-vurdering (SAVE 8), fordi bygningen er stærkt ombygget og ikke passer ind i omgivelserne. Bygningen har naturligvis en funktionel værdi.

VURDERINGSNØGLE (SAVE)

SAVE-vurdering

SAVE er en metode til at beskrive og vurdere den arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi foruden originaliteten og den bevaringsmæssige stand af enkeltbygninger og helheder i byen og på landet.

SAVE-metodens første skridt er at beskrive helhederne i byen eller i et byrum. Her undersøges og beskrives områdets karakter og funktioner som en helhed. Hvordan fungerer byrummet? Hvordan spiller de enkelte bygninger sammen, og hvilke bygninger er karakteristiske og væsentlige for området set i en bred sammenhæng.

SAVE-metodens andet skridt er skabe et udtryk for, hvilke bygninger og helheder, der er bevaringsværdige - og hvorfor. Hvert aspekt vurderes og beskrives. Til sidst sammenfattes vurderingerne i en samlet SAVE-vurdering udtrykt som et tal fra 1 til 9, hvor 1 er det mest bevaringsværdige.

En bygning kan godt have en middel arkitektonisk værdi eller bevaringsstand, men til gengæld have en høj miljømæssig værdi, fordi det er et karakteristisk hus i gaden eller området og derfor ende med en samlet høj bevaringsvurdering. Omvendt kan et hus med fine arkitektoniske detaljer ende med en lav samlet bevaringsvurdering, fordi det er malplaceret i sammenhængen.

Værdierne 1-3 er en høj bevaringsværdi, værdierne 4-6 er en middel bevaringsværdi og værdierne 7-9 er en lav bevaringsværdi. De enkelte værdier kan beskrives således:

- SAVE 1:** Bygningen rummer umistelige værdier og historier og er bevaringsværdig i et nationalt perspektiv
- SAVE 2:** Bygningen rummer unikke værdier og historier og er bevaringsværdig i et regionalt/kommunalt perspektiv
- SAVE 3:** Bygningen rummer særlige værdier og historier og er bevaringsværdig i forhold til det lokale område
- SAVE 4:** Bygningen rummer fine værdier og historier og er bevaringsværdig i forhold til det lokale område
- SAVE 5:** Bygningen er et typisk eksempel på typen eller funktionen, men er ikke særskilt bevaringsværdig
- SAVE 6:** Bygningen er et jævnt eksempel på typen eller funktionen, men er ikke særskilt bevaringsværdig
- SAVE 7:** Bygningen er anonym og rummer få værdier eller historier, der er relevante for områdets bevaring og udvikling
- SAVE 8:** Bygningen er udenfor kontekst og uden værdier eller historier, der er relevante for områdets bevaring og udvikling
- SAVE 9:** Bygningen er decideret malplaceret i sammenhængen eller i en sådan stand, at den bør fjernes

SAVE-værdierne for enkeltbygninger besluttet som del af kommuneplanen eller som del af en bevarende lokalplan. Når bevaringsværdierne er indskrevet i kommuneplanen eller i en lokalplan, kræver nedrivning eller større ændringer af bygningernes udvendige form en tilladelse fra kommunen eller en dispensation fra lokalplanen.

Haderslev Kommune har valgt, at bygninger med en SAVE-vurdering på 1-4 er bevaringsværdige og kun kan nedrives med godkendelse af kommunalbestyrelsen. En høj SAVE-vurdering giver ikke i sig selv en beskyttelse mod forandringer af bygninger, med mindre det samtidig reguleres gennem en lokalplan, der eventuelt kræver, at forandringer kun kan ske med kommunens godkendelse.

GRAMS BYMIDTE

Gram har en særlig struktur, fordi byen traditionelt har omfattet to selvstændige byområder med hver sin karakter, Mod nord udviklede en typisk bystruktur omkring Gram Slot med arbejder- og embedsboliger samt en kro ned mod Gram Å. Mod syd lå Gram By, som var en traditionel øst-vest-orienteret rækkelandsby med bebyggelse omkring Gram Kirke og på skellet mellem den hævede bakkeø og det lave englandskab ned mod Gram Å. De to byer hang ikke sammen, og på grund af landskabet kunne man end ikke se fra den ene by til den anden. Der var kun få huse og gårde mellem de to byer, indtil opførelsen af et nyt amtssygehus i 1860 for enden af landsbyen og ved den nuværende Slotsvej.

Banen og industrien kommer til byen

En egentlig fælles bymidte opstod først i årene efter anlægget af jernbanen mod Haderslev og Rødding omkring 1900. Der blev anlagt stationer i både Gram By og Gram (Slotsbyen), og de to byer blev præget af en stigende oplandshandel på dels Kongevej og dels Åvej. Tilsvarende voksede byerne betydeligt omkring århundredeskiftet, hvor der blev etableret flere større virksomheder i området; herunder en tæppefabrik, et savværk og to teglværker. Selv-

om banen til Haderslev og Rødding blev nedlagt allerede i 1938, fortsatte Gram sin vækst.

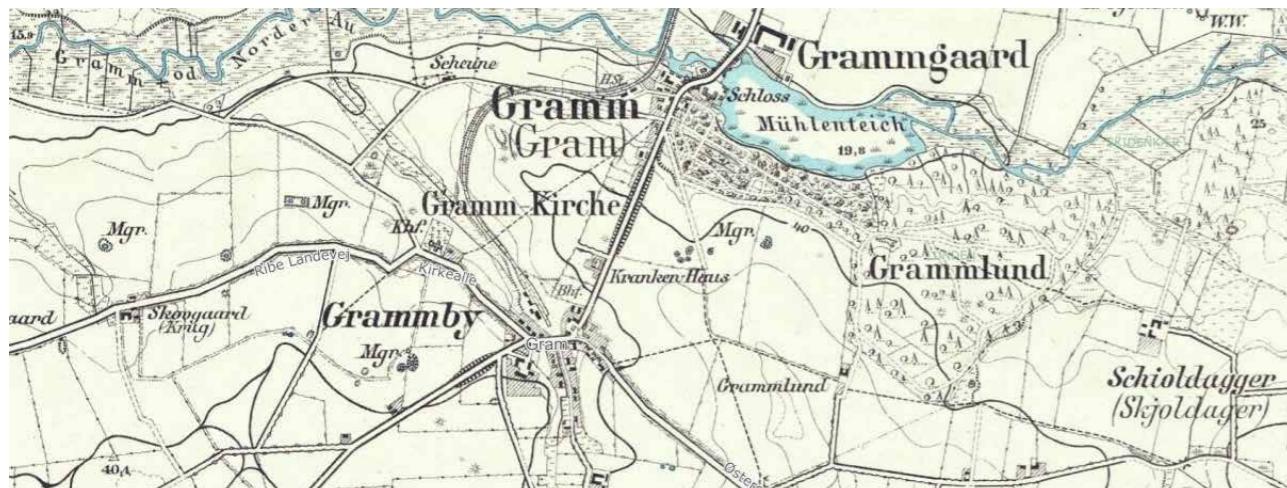
Byerne vokser sammen

Området langs Slotsvej markerede en gradvis sammenvoksning af Gram By og Gram Slotsby. Disse to bydele var frem til 1920'erne adskilte, og der var kun enkelte bebyggelser på strækningen, der fremstod som en allé. Først i løbet af 1920'erne begyndte en gradvis udbygning langs Slotsvej.

Fra Slotsbyen voksede enkelte villaer frem, men særligt butikker og Gram Skole begyndte at brede sig op langs Slotsvej fra syd på nye matrikler udstykket fra Gram Slot. I midten af 1950'erne mødtes de to bydele på toppen af bakken, og området var herefter fuldt udbygget.

En aktiv handelsby

Gram toppede som handelseby i sidste halvdel af 1970'erne med et stort antal detail- og dagligvarebutikker samt specialforretninger og hele fem bankfilialer, hvoraf Gram Bank og Frøs Sparekasse var hjemhørende i byen. Kongevej og Slotsvej var byens centrale handelsakse, som byen udviklede sig videre omkring.



BYEN ÆNDRER KARAKTER



Gram er historisk to byer, som med tiden voksede sammen langs Slotsvej. Slotsbyen mod nord startede den sene middelalder, mens Stationsbyen (Gram By) voksede frem omkring århundredeskiftet. De to bydele voksede frem til 1960 sammen på midten langs Slotsvej. Brillemodellen er stadig karakteristisk og kan danne ramme om byens udvikling.

1980'ernes moderniseringer

Mange butikker og boliger i Grams bymidte blev i 1980'erne moderniseret. Butikkerne fik typiske overdækkede forområder og bedre plads til parkering. Tilsvarende blev mange boliger moderniseret i kølvandet på energikrisen og de stadigt stigende krav til boliger. I samme periode fandt de første større saneringer omkring Torvet og Kongevej sted, hvor blandt andet den tidligere station og en række ældre forretningsbygninger blev erstattet af en ny stor butik og nye boliger.

Den ændrede erhvervsstruktur

Samtidig har erhvervsstrukturen siden begyndelsen af 1980'erne i Gram ændret sig. Flere af byens store virksomheder lukkede, og det afspejlet sig i byens butiksliv og bosætning, som siden har været stagnerende og faldende,

hvilket flere steder ses i bebyggelsens vedligeholdelse.

Mod et nyt liv for Gram

Grams bymidte har idag stadig to centre med meget forskellige funktioner og udtryk. Begge bydele bærer dog idag præg af mange lukkede butikker, som gradvist er blevet omdannet til boliger. Den traditionelle handelsby ændrer derfor i disse år hastigt udtryk og skal finde en ny funktion.

De to bydele med Slotsvej som den trafikale forbindelse udgør dog stadig en karakteristisk grundstruktur i oplevelsen af byen. Det er en grundstruktur, som ikke bare er værd at bevare, men som kan rammen for den fremtidige byudvikling i en alsidig by med markante historiske kvarterer og funktioner.

TOPOGRAFI OG SKALAER

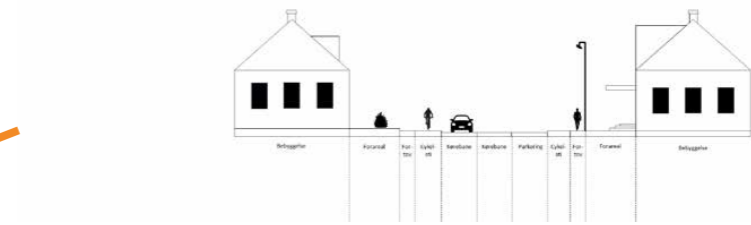
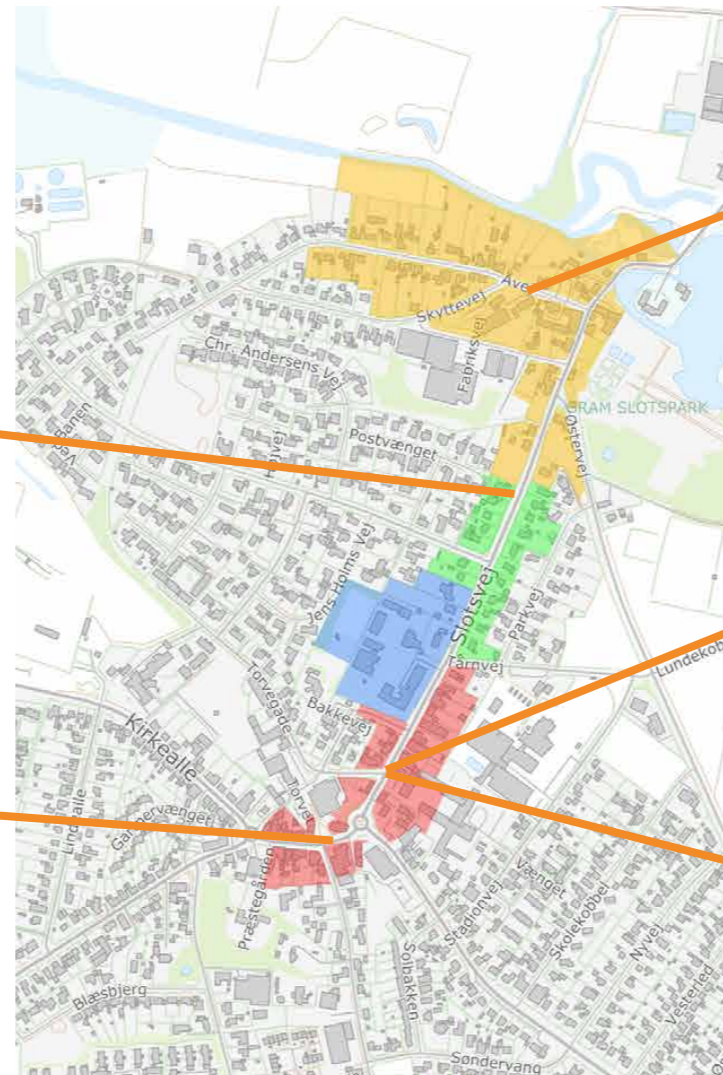
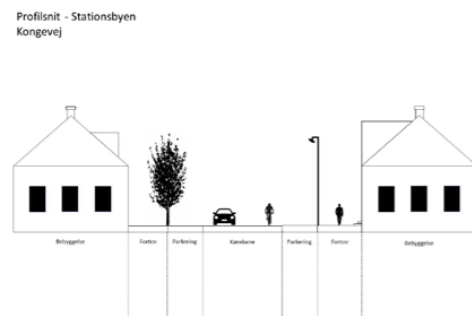
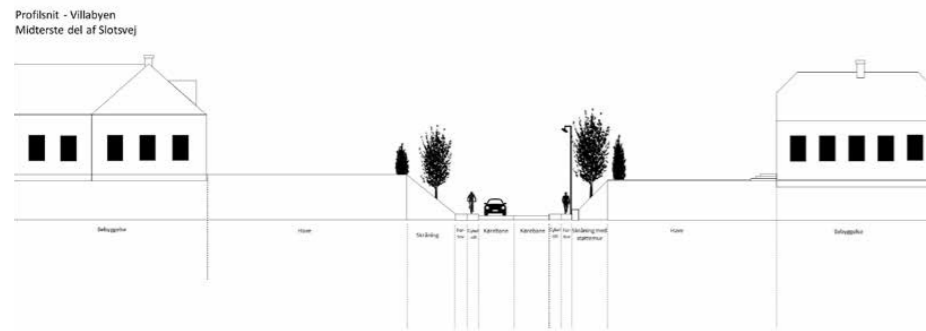
Over bakken

Grams to bydele er topografisk placeret på hver sin side af en større bakke. Topografien fik en betydelig indflydelse på byens udvikling og struktur, da jernbanen skulle anlægges og stationsbyen blev anlagt omkring 1800. Banen kunne nemlig ikke føres over den høje bakke og forbinde de to bydele direkte. I stedet måtte banen føres i en stor bue vest om bakken. Det gav plads til en anden byudvikling langs Slotsvej, og banetraceet skabte istedet de karakteristiske gadeforløb langs Torvegade, Ved Banen, Åvej og Skyttevej.

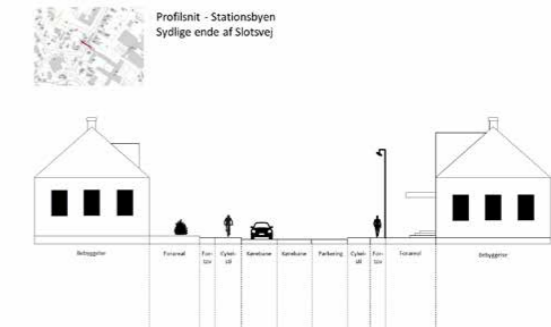
Forskellige skalaer

Områdets forskellige funktioner og historiske udvikling kan samtidig aflæses i bebyggelsens skalaer og profiler, som varierer gennem byen med forskellige størrelser på bebyggelsen og gadeprofiler. Disse er stadig karakteristiske og bevaringsværdige kulturspor, som giver en særlig karakter og bør fastholdes i fremtidig udvikling.

Højdeprofil af Gram fra syd til nord



Bebyggelsesskalaer i den sydlige del af Slotsvej



DELOMRÅDER

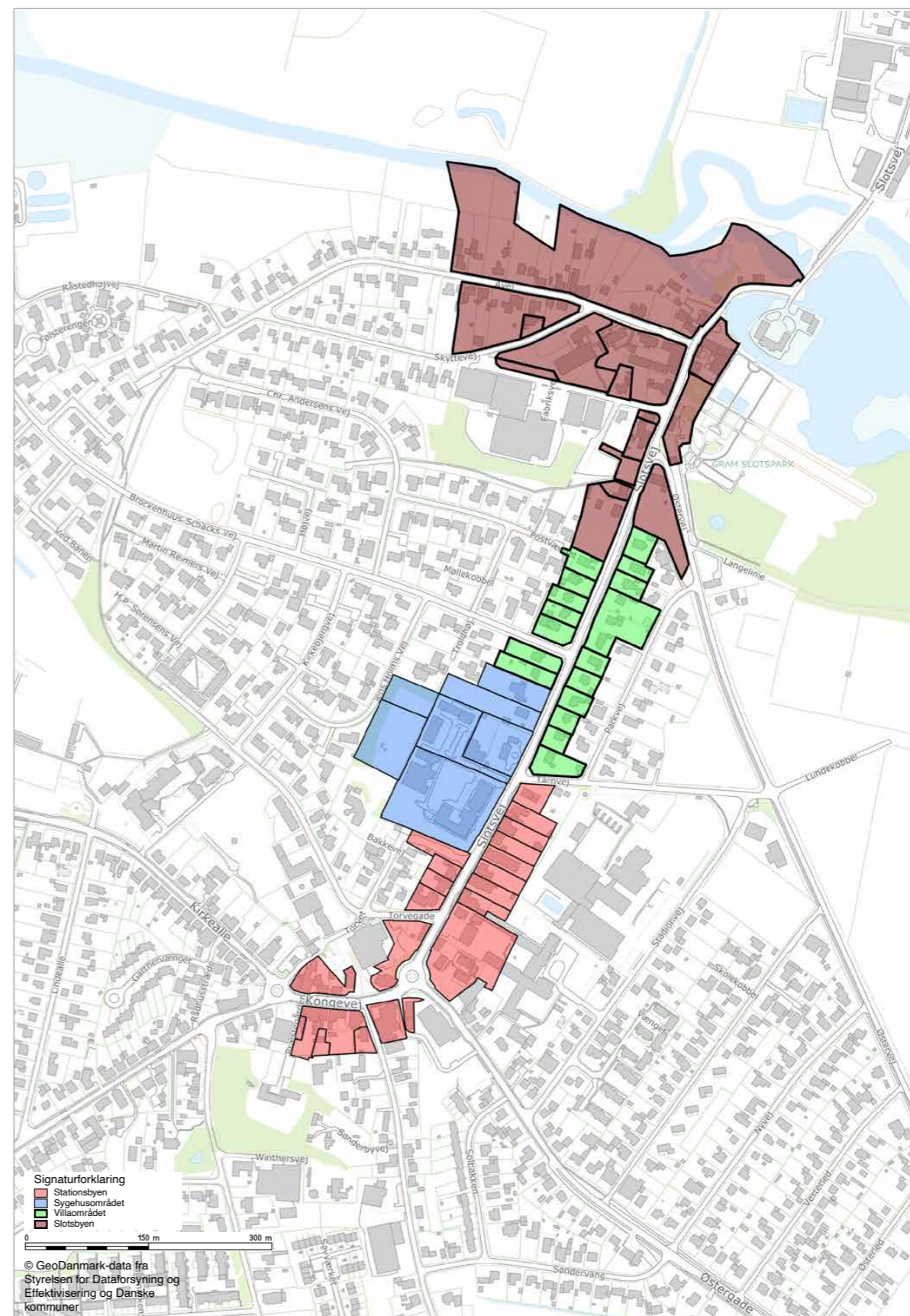
Det undersøgte område udgør den historiske kerne, men er samtidig en afgrænset del af Gram, som rummer byen mest tydelige bygningsarv og bevaringsværdier.

Men selv indenfor dette afgrænsede område findes der delområder, som hver repræsenterer en epoke, en funktion eller et udviklingstrin i byens historie, og som derfor skal opfattes forskelligt. I undersøgelsen er der derfor arbejdet med fire forskellige delområder, der hver repræsenterer en historie, og som rummer særlige bevaringsværdier.

Hvert af områderne er derfor også blevet analyseret og vurderet hver for sig, da de ikke direkte kan sammenlignes. Til dette formål er der udarbejdet en grundfortælling for hvert område, og de enkelte bygninger, rum og lokaliteter er vurderet ud fra, hvordan de understøtter delområdets fortælling.

Der er i undersøgelse arbejdet de fire følgende delområder:

- *Slotsbyen* med området i den nordlige del af Slotsvej og langs Åvej. Området voksede frem i tilknytning til Gram Slot og Slotskroen og senere i tilknytning til den nordlige station.
- *Stationsbyen* omkring den sydlige del af Slotsvej og Kongevej. Området opstod med anlægget af stationen og udviklede sig med butikker og skole.
- *Sygehusområdet*, som med sin størrelse og særlige funktion tidligt kom til at udgøre et selvstændigt kvarter i byen.
- *Villaområdet* langs Slotsvej, der med tiden kom til at forbinde de to bydele i Gram, og som siden har været en hovedfærdselsåre mellem nord og syd gennem byen.



DELOMRÅDE 1: Stationsbyen - Gram By



Gram Hotel er et af områdets mest markante bygninger. Med sine fine arkitektur, centrale placering og store skala er bygningen rumdannende og er med til at give hele området et bypræg. Samtidig er hotellet en central del af byens identitet og et af de tydeligste spor fra den oprindelige stationsby. Bygningen er derfor vurderet med den næsthøjeste værdi; SAVE 2.

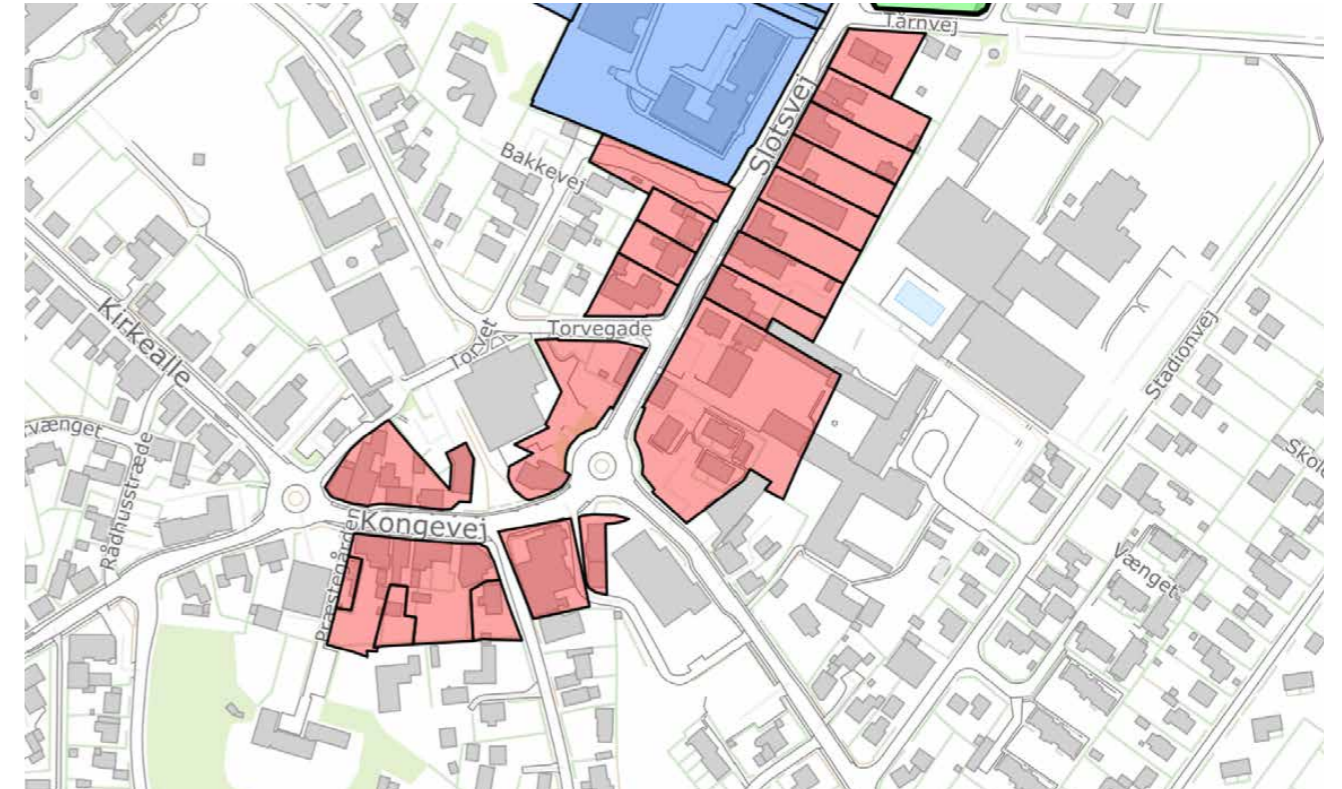
Stationsbyens kulturhistorie

Gram By bestod frem til slutningen af 1800-tallet primært af en rækkelandsby omkring kirken ved den nuværende Kirkeallé. Med anlægget af jernbaneforbindelsen til Rødding og Haderslev i 1900, blev der for enden af Kirkeallé opført en station og anlagt som et stationsområde med læsseramper mv. Det var netop i tilknytning til dette område, at den nye stationsby voksede frem langs vejforbindelsen til Arnum, hvorved byen fik en helt ny øst-vest-vendt akse og hovedgade.

Kongevej og den sydlige ende af Slotsvej blev i tiden frem til ca. 1920 udbygget som ny handelsgade, der betjente byen samt et stort

opland i konkurrence med Rødding og Arnum. Byggeriet var typisk for stationsbyer med lave kombinerede butiks- og boligejendomme. Fra 1930 kom enkelte højere boligejendomme til, og butikkernes facader blev løbende moderniseret til aktuelle behov, ligesom der skete en fornyelse af de offentlige arealer i 1980'erne.

Det aktive forretningsliv fortsatte frem til omkring 1980, hvor byen mistede mange arbejdspladser med lukningen af lokale virksomheder. Herefter skete der en gradvis stagnation og nedgang, og i perioden siden 2000 er mange butikker lukket og bygningerne omdannet til boliger.



Det oprindelige stationsområde er i dag erstattet af Torvet med parkering samt Brugsens tidligere store butik. Dette område orienterer sig væk fra Kongevej og rummer kun få funktioner og bevaringsværdier. Gennem en fremtidig planlægning kan området omkring Torvet, Kongevej, Slotsvej og Kirkeallé igen bedre bindes sammen som ét centrum.

Afgrænsning af stationsbyen

Delområdet er i undersøgelsen skåret skarpt omkring butiksdelen af Kongevej og i den sydlige ende af Slotsvej sammen med skolen.

Undersøgelsesområdet skulle oprindeligt kun have omfattet Slotsvej mellem Østergade og Gram Slot. Stationsbyen udgør imidlertid en samlet kulturhistorisk helhed som stationsbyens hovedgade, og det er derfor vurderet væsentligt at inddrage Kongevejs forløb mellem Kirkeallé og Østergade i undersøgelsen.

Området langs Kongevej og den sydlige del af Slotsvej udgør en funktionel helhed, der

vidner om stationsbyens / Gram Bys historie som et væsentligt handelscentrum for et større opland.

Mod nord afgrænses stationsbyen af Tårnvej og det tidligere Gram Sygehus, hvor det typiske stationsby-gadeforløb får en anden karakter og funktion og oprindeligt har fungeret som indre forstad til stationsbyen.

Stationsbyens aktuelle karakter

Den oprindelige station blev i 1970'erne nedrevet og erstattet af et stort butiksbggeri. Alligevel har butikslukninger siden slutningen af 1980'erne markeret udviklingen i stationsbyområdet. Idag drives der fortsat forretning eller servicevirksomhed fra ni af de 22 butiksejendomme i området, men den sidste af de oprindelige butikker lukkede i foråret 2022.

Selvom de fleste af butikkerne i stationsbyområdet idag således er lukkede, fremstår gadeforløbet fortsat som et meget typisk butiksområde i en stationsby med butikkernes fremtrukne placering og karakteristiske udstillingsvinduer og indgangspartier. Tilsvarende er de typisk

udhæng over fortovet, som mange forretninger etablerede som del af deres modernisering i 1980'erne bibeholdt, hvilket understreger udtrykket.

Den overvejende del af bygningerne i stationsbyområdet er da også fortsat registreret til erhvervs- eller kombineret erhvervs- og boligformål. Kun en enkelt af bygningerne på Kongevej, mens syv bygninger på Slotsvej er omdannet til rene boligformål. Tilsvarende fremstår bygningernes randområder i form af forområder, gårde og haver intakte, og der er sket få nedrivninger af baghuse eller fortætninger.

Vurdering af bevaringsværdier

I forbindelse med SAVE-vurderingen af de enkelte bygninger er der formuleret en vurderingsnøgle, som er de ideelle arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, som bygningerne vurderes i forhold til. Tilsvarende er der opstillet en baseline, som er det tidspunkt i historien, som bygningernes originalitet vurderes ud fra.

Arkitektoniske værdier (vægt 20)

Bygninger fra omkring århundredskiftet til kombineret erhverv/butik og bolig i 1 ½ etage med tidstypisk men beskeden arkitektur i relativt høj håndværksmæssig kvalitet. Stilmæssigt er Gewerkschulestil, Heimatstil og Bedre Byggeskik udbredt. Rummer i de fleste bygninger spor af opdatering og aktualisering af den oprindelige arkitektur.

Fokus på arkitektoniske kvaliteter som boliger og erhverv.

Kulturhistoriske værdier (vægt 20)

Stationsbyens butiks- og håndværksliv, der har fastholdt området som et centrum for byens næringsliv. Herunder løbende og tidstypiske opdateringer af eksisterende funktioner og erhverv samt introduktion af nye.

Fokus på kulturhistoriske kvaliteter som boliger og erhverv og områdets karakter som bymidte.

Miljømæssige værdier (vægt 40)

Facadevendte bygninger trukket ½-1 m tilbage fra vejlinjen i en sammenhængende facadelinje. Bygningerne har næsten hele grundens bredde med begrænsede afstande mellem de enkelte bygninger og med indkørsel til baggård. Relativt smalle og lange grunde med lav baghusbebyggelse som udhuse. Få værkstedsbygninger langs skel. Mindre pladسدannelser ved vejkryds, herunder særligt i området omkring den nordligste ende af Kongevej.

Fokus på den gennemgående facadelinie, adgangshøjder og skala i bygningskroppene.

Originalitet og baseline

Baseline 1 for vurderingen er 1920, hvor området var fuldt udbygget og Haderslev/Rødning-banen over Gram var i funktion til både gods og passagerer.

Baseline 2 for vurderingen er 1980, hvor området var fuldt fornyet og toppede i dets erhvervsliv.

Bærende bevaringsværdier

Stationsbyområdet rummer en række bærende bevaringsværdier, som anbefales fastholdt;

- De oprindelige vejforløb med deres karakteristiske profiler som handelsgader og trafikknudepunkter.
- Bygningernes placering, orientering og skala med den ubrudte let tilbagetrukne facadelinie med let aflæselige butiksfionter og få skilte.
- Bygningernes tidstypiske arkitektoniske udtryk med variationer mellem dansk og tysk byggestil i høj kvalitet.
- Områdets funktion som handelscentrum.
- Hotel Grams dominerende bygning og funktion som pejlemærke.



Dons Guld- og Sølvmedeforretning på Kongevej 4 i Gram blev opført i 1933. Bygningen er et fint eksempel på et tidstypisk byhus med butik i gadeplan og beboelse på 1. sal opført i blank rød tegl i Bedre Byggeskikstil. Den meget fine detaljering i murværk, døre og vinduer vidner om et dyrt byggeri til en førende butiksindehaver i byen. Omdannelsen af facaden i 1982 er ligeså tidstypisk, men mindre bevaringsværdig. Huset rummer idag en ejendomsmæglerbutik. Bygningen er vurderet bevaringsværdig med en SAVE-værdi på 3.

Bevaringsværdige bygninger

I alt 47 bygninger på Kongevej og den sydlige del af Slotsvej er blevet vurderet og beskrevet. SAVE-vurderingen for bygningerne fremgår nedenfor:

SAVE 1: Ingen bygninger er vurderet som umistelig i et nationalt perspektiv.

SAVE 2: To bygninger er vurderet som bevaringsværdige som unikke i et regionalt perspektiv.

SAVE 3: Én bygning er vurderet bevaringsværdig som særlig i et lokalt perspektiv

SAVE 4: 14 bygninger er vurderet bevaringsværdige som væsentlige for det lokale miljø.

Ikke bevaringsværdige bygninger:

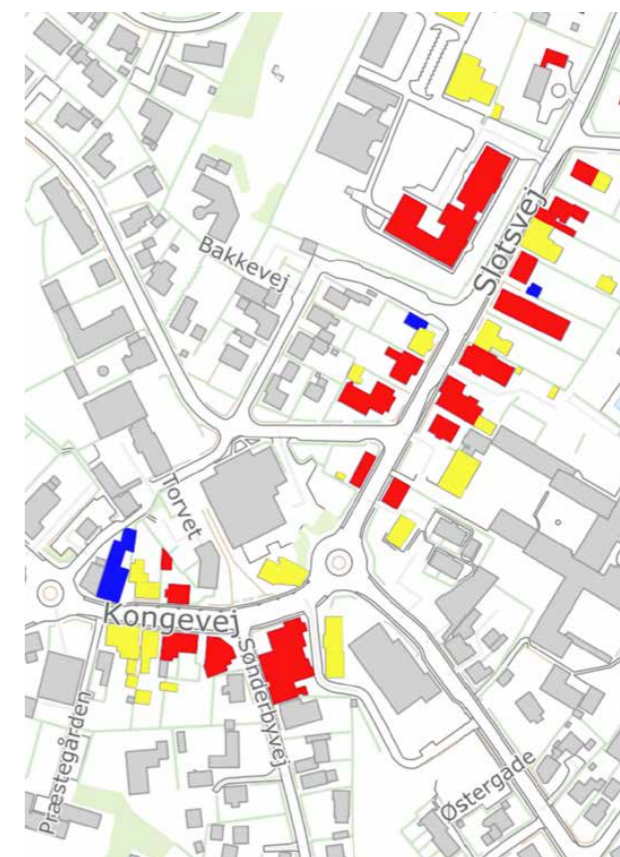
SAVE 5: 11 bygninger

SAVE 6: 3 bygninger

SAVE 7: 11 bygninger

SAVE 8: 5 bygninger

SAVE 9: Ingen bygninger anbefales fjernet



Delområde 2: Sygehusområdet



Sygehusets sydlige fløj blev opført i 1923 som dels en udvidelse af kapaciteten og dels til at rumme mere moderne behandlingsmetoder. Med opførelsen af sydfløjen opstod et større, lukket kompleks med en indvendig gård med mindre funktionsbygninger. Samtidig blev anlagt en mindre park, hvor rekonvalescenter kunne spadsere, og som stadig tilfører området lys, luft og grønne elementer.

Sygehusområdets kulturhistorie

I midten af 1800-tallet skete der en generel udbygning af sygehuse og sundhedsstrukturen i Danmark. I 1860 nåede denne udvikling også hertugdømmerne, og Haderslev Amt fik to nye sygehuse i Haderslev og Gram, som skulle dække amtets vestlige del.

Sygehuset i Gram blev opført af den lokale arkitekt Peder Gram i forlængelse af landsbyen og efter moderne principper. Huset rummede klinikker samt sygesale til henholdsvis mænd og kvinder.

Sygehuset blev løbende moderniseret og udbygget for at modsvare udviklingen i sundhedssektoren. I 1923 kom den sydlige fløj til, og allerede i 1938 blev der opført både sengeafsnit og kollegier til sygeplejersker bag sygehuset samt

yderligere boliger på området.

Sygehuset fungerede frem til 1975, hvor det blev omdannet til lokal klinik for endeligt at blive lukket i 1997.

Allerede i 1998 overtog Gram Efterskole bygningerne, som siden har fungeret som skole, aktuelt som højskole.



Afgrænsning af sygehusområdet

Sygehusområdet omfatter i denne undersøgelse det oprindelige sygehuskompleks med dets bygninger og indre vejakse. Området er karakteriseret ved dets store matrikler, der er klart vidnesbyrd om, at store dele af komplekset blev opført før bebyggelsen af særligt den nordlige del af Slotsvej og de nyere beboelsesområder ved mod vest og syd; Bakkevej og Jens Holmsvej. Endeligt omfatter sygehusområdet enkelte tidligere tjenesteboliger på Slotsvej, der er opført til læger ved Sygehuset.

Sygehusområdet udgør med dets udstrækning og bygningsvolumener en tydeligt anden struktur og funktion, end de øvrige dele af byen og bidrager til en markant overgang fra stationsbyen til villaområdet.



Bebyggelsens åbne struktur med store enkeltbygninger omkring grønne arealer er tydelig og en væsentlig værdi.

Sygehusområdets aktuelle karakter

Det markante sygehuskompleks med dets centrale placering på toppen af Slotsvej har gennem årene været et vartegn for byen og væsentligt for områdets historie og den lokale identitet.

Trods flere omdannelser gennem tiden, har komplekset beholdt sin klare institutionskarakter og fremstår som en funktionel helhed. De enkelte bygninger er generelt velbevarede og har i al væsentlighed et autentisk udtryk med en høj integritet, idet der ikke er tilføjet eller fjernet væsentlige elementer. Tilsvarende er gårdmiljøet med dets bygninger og indre vejaks bevaret intakt.

Vurdering af bevaringsværdier

I forbindelse med SAVE-vurderingen af de enkelte bygninger er der formuleret en vurderingsnøgle, som er de ideelle arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, som bygningerne vurderes i forhold til. Tilsvarende er der opstillet en baseline, som er det tidspunkt i historien, som bygningernes originalitet vurderes ud fra.

Arkitektoniske værdier (vægt 20)

Tidstypisk byggeri fra forskellige tidsperioder, herunder karakteristisk byggeri med klassicistiske træk i købstæderne og de senere afstemte tilføjelser i Bedre Byggeskik og funktionalistisk stil fra henholdsvis 1920'erne og 1930'erne. Det enkle udtryk i rødstensbyggeriet mod gaden og i gule sten i gården.

Fokus på arkitektoniske og håndværksmæssige kvaliteter i de markante offentlige bygninger i stor skala.

Kulturhistoriske værdier (vægt 20)

Sygehusområdet og dets gradvise udbygning i de danske perioder som et vigtigt aspekt af

Bygningerne udgør dermed stadig en helhed, som både er synlig for offentligheden, men som også lukker sig mod omgivelserne bag lave hække og mure og med én primær indgang til kompleksets gårdrum.

Strukturen understøtter dermed stadig større sammenhængende aktiviteter som den nuværende anvendelse til skole eller andre til andre typer af institutioner. Orienteringen af byggeriet omkring en indre gård kan dog også nyttiggøres til at skabe andre lukkede bolig- eller erhvervmiljøer med en egen identitet men en synlig beliggenhed i byen.

Grams udvikling til væsentlig oplandsby for det vestlige Haderslev Amt fra midten af 1800-tallet og frem til centraliseringen af sundhedsvæsenet i slutningen af 1990'erne. Sygehuset - og senere efterskolen - har været væsentligt for Grams historie og selvforståelse som centerby.

Miljømæssige værdier (vægt 40)

Facadevendte bygninger trukket tilbage fra vejlinjen i en sammenhængende facadelinje med parkbånd mod gaden. De åbne arealer i byggeriets indre med enkeltstående bygninger omkring en indre gård. Byggeriets udstrækning til en hel karré langs Slotsvej og langs Bakkevej. Fokus på den gennemgående og homogene facadelinje, den begrænsede adgang fra Slotsvej og den store og dominerende skala i bygningskroppene.

Originalitet og baseline

Baseline for vurderingen er 1938, hvor området var fuldt udbygget og sygehuset i funktion.

Bærende bevaringsværdier

Sygehusområdet rummer en række bærende bevaringsværdier, som anbefales fastholdt;

- Den oprindelige bygningsstruktur med de indre åbne arealer mellem bygningerne.
- Bygningernes placering, orientering og skala med den tilbagetrukne og delvist lukkede facadelinje mod Slotsvej.
- Bygningernes tidstypiske og velbevarede arkitektoniske udtryk med variationer i byggestil, der vidner om den gradvise udbygning.
- Områdets funktion som åbent tilgængeligt areal, herunder sportspladsen bag byggeriet.
- Hovedbygningens størrelse og funktion som pejlemærke for området.



Den smukke og harmoniske bolig og klinik til sygehusets overlæge blev opført i forbindelse med udvidelsen af sygehuset i 1923. I hovedhuset fandtes selve boligen, mens overlægens klinik og lægekonsultation lå i en sidebygning opført i samme stil. Bygningen er opført i karakteristisk Bedre Byggeskikstil og er meget velbevaret. Bygningen rummer idag bolig og kontorer for Gram Højskole, der anvender den tidligere sygehusbygning, og har i 2022 gennemgået en omfattende og respektfuld renovering.

Bevaringsværdige bygninger

I alt 14 bygninger i det tidligere sygehusområde på Slotsvej er blevet vurderet og beskrevet. SAVE-vurderingen for bygningerne fremgår nedenfor:

SAVE 1: Ingen bygninger er vurderet som umistelig i et nationalt perspektiv.

SAVE 2: Én bygning er vurderet som bevaringsværdige som unik i et regionalt perspektiv.

SAVE 3: To bygninger er vurderet bevaringsværdige som særlige i et lokalt perspektiv

SAVE 4: Fire bygninger er vurderet bevaringsværdige som væsentlige for det lokale miljø.

Ikke bevaringsværdige bygninger:

SAVE 5: 3 bygninger

SAVE 6: 1 bygning

SAVE 7: 3 bygninger

SAVE 8: Ingen bygninger

SAVE 9: Ingen bygninger anbefales fjernet



Delområde 3: Villaområdet



Villaområdets kulturhistorie

Villaområdet langs Slotsvej blev gradvist udbygget i perioden 1910-1960. Fra syd bredte sig en typisk forstadsbebyggelse med boliger sig langs vejforbindelsen til Gram Slotsby i takt med de to bydeles vækst. Fra syd spredte boliger med tilknytning til Gram Slot sig tilsvarende sammen med boliger til funktionærer langs Åvej tilknyttet industrivirksomhederne ved Slotsbyen. Bebyggelsen var i vid udstrækning præget af tidstypiske kvalitetsbyggerier af blandt områdets førende arkitekt Peder Gram, hvilket vidner om byens økonomiske vækst i perioden.

Særligt i perioden efter Besættelsen blev villaområdet udvidet med nye bebyggelser med villaeer i områderne parallelt med Slotsvej og langs Brockenhuus-Schacksvej med sidegaderne til Tårnvej. Gram var i økonomisk fremgang som administrationsby og med flere større erhvervsvirksomheder, hvilket skabte et grundlag for udbygningen. Udvidelserne stoppede dog med stagnationen i 1980'erne.



Slotsvej 24 blev tegnet af den lokale arkitekt Peder Gram og opført som bolig til lærer N. Jensen i 1926 og er karakteristisk for området. Villaen er velproportioneret og har mange fine detaljer i murværket og tagkonstruktionen. Villaen er meget tidstypisk og opført i Bedre Byggeskik, der lagde vægt på at videreføre og forny traditionel dansk byggestil og håndværkstraditioner. Trods fornyelser op gennem tiden, er bygningen generelt velbevaret og er med til at tegne kvaliteten af området. Bygningen er vurderet bevaringsværdig med en SA-VE-værdi på 3.

Afgrænsning af villaområdet

Villaområdet ved Slotsvej kan afgrænses på flere måder afhængigt af udgangspunkt. I denne undersøgelse er kun inddraget de villaer, som har direkte til Slotsvej, og som tegner vejens bebyggelsesmæssige udtryk. To af disse villaer har adresse på Parkvej, men facader mod Slotsvej. Dette område udgør en både kulturhistorisk og miljømæssig helhed som et gradvist udbygget villaområde.

Mod nord er området afgrænset ved de bebyggelser, der er opstået i tilknytning til Gram Slot, og som med tiden bredte sig ad Slotsvej fra nord.

Villaområderne på Parkvej, Tårnvej og i de større villa- og parcelhusudstyknings mod vest udgør andre kulturhistoriske og arkitektoniske helheder og er ikke omfattet af denne undersøgelse. En del af disse bebyggelser vil dog med fordel kunne inddrages i en fremtidig bevarende lokalplanlægning, idet de indgår i en væsentlig bymæssig, arkitektonisk og kulturhistorisk sammenhæng.



Villaområdets aktuelle karakter

De tilbagetrukne villaer langs Slotsvej har med tiden beholdt deres særlige karakter og udtryk og fremstår generelt velbevarede. Den overvejende del af villaerne blev dog særligt i 1980'erne og 1990'erne moderniseret betydeligt for at kunne imødekomme moderne krav til boliger. Herunder blev køkkener, badeværelser, men også døre, vinduer og tage i vid udstrækning udskiftet. Fornyelsen skete dog i al væsentlighed i respekt for bebyggelsens høje arkitektoniske kvaliteter.

En del af villaerne skifter i disse år ejere, og der er indledt en ny bølge af fornyelser, som udfordrer områdets oprindelige udtryk og kvaliteter; der skal være plads til flere biler foran husene, som forsynes med solceller og affaldssortering. Fornyelsen sikrer bebyggelsen en fremtid, men kræver omtanke, hvis den ikke skal reducere dens værdier.

Vurdering af bevaringsværdier

I forbindelse med SAVE-vurderingen af de enkelte bygninger er der formuleret en vurderingsnøgle, som er de ideelle arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, som bygningerne vurderes i forhold til. Tilsvarende er der opstillet en baseline, som er det tidspunkt i historien, som bygningernes originalitet vurderes ud fra.

Arkitektoniske værdier (vægt 20)

Bygninger særligt fra tiden 1910-1960 som énfamilieboliger i 1 ½ etage med tidstypisk arkitektur i generelt høj håndværksmæssig kvalitet og ofte udført af førende lokale arkitekter. Stil-mæssigt er Heimatstil, men frem for alt Bedre Byggeskik og Funkis udbredt. Rummer i de fleste bygninger spor af opdatering og aktualisering af den oprindelige arkitektur.

Fokus på de arkitektoniske kvaliteter som boliger.

Kulturhistoriske værdier (vægt 20)

Villabyens historie som boligområde for byens bedre borgerskab, akademikerstand og embedsmænd i perioden med vækst for Gram. Herunder løbende og tidstypiske opdateringer af eksisterende boliger til mere moderne standard.

Fokus på kulturhistoriske kvaliteter som boliger

og områdets karakter som byens bedre boligkvarter.

Miljømæssige værdier (vægt 40)

Gavlendte bygninger trukket 10-15 m tilbage fra vejlinjen i en gennemgående facadelinje. Bygningerne har typiske forhaver med større træer, der er med til at tage gadeforløbet. Bag husene er grundene til dels udstykket til nye boliger. På Slotsvejs nordlige del har villaerne kun adgang for gående ad trapper fra vejen på grund af niveauforskellen. Tilkørsel sker fra bagsiden.

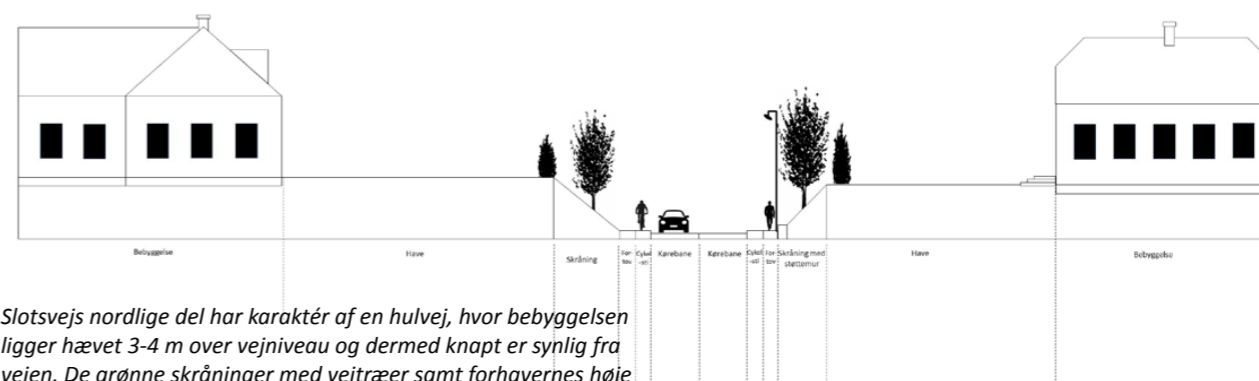
Fokus på den ensartede facadelinje og skala i bygningskroppene. Den grønne randzone, adgange og smalle overkørsler.

Originalitet og baseline

Baseline 1 for vurderingen er den enkelte villas opførelsesår, som tegner det arkitektoniske udgangspunkt for den enkelte bygning.

Baseline 2 for vurderingen er 1960, hvor området var fuldt udbygget og endnu ikke var renoveret.

Profilsnit - Villabyen
Midterste del af Slotsvej



Slotsvejs nordlige del har karakter af en hulvej, hvor bebyggelsen ligger hævet 3-4 m over vejniveau og dermed knapt er synlig fra vejen. De grønne skrånninger med vejtræer samt forhavernes høje bevoksning giver forløbet en meget fin grøn karakter.

Bevaringsværdige bygninger

I alt 35 bygninger i villaområdet på Slotsvej er blevet vurderet og beskrevet. SAVE-vurderingen for bygningerne fremgår nedenfor:

SAVE 1: Ingen bygninger er vurderet som umistelig i et nationalt perspektiv.

SAVE 2: Én bygning er vurderet som bevaringsværdig som unik i et regionalt perspektiv.

SAVE 3: To bygninger er vurderet bevaringsværdig som særlige i et lokalt perspektiv

SAVE 4: 6 bygninger er vurderet bevaringsværdige som væsentlige for det lokale miljø.

Ikke bevaringsværdige bygninger:

SAVE 5: 7 bygninger

SAVE 6: 2 bygninger

SAVE 7: 6 bygninger

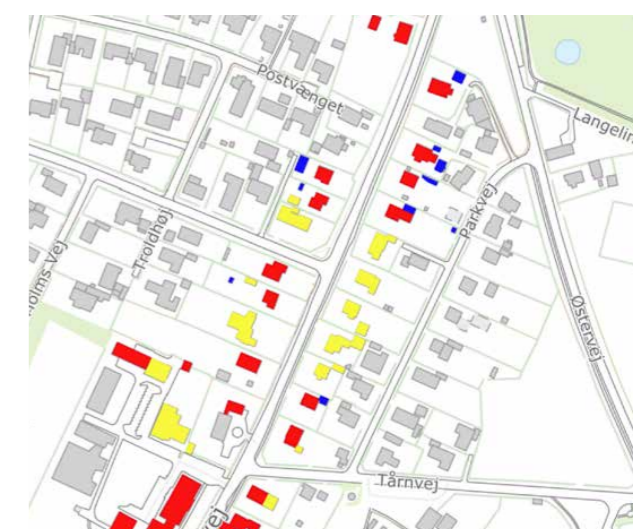
SAVE 8: 10 bygninger

SAVE 9: Ingen bygninger anbefales fjernet

Bærende bevaringsværdier

Villaområdet rummer en række bærende bevaringsværdier, som anbefales fastholdt;

- De oprindelige vejforløb med allétræer og forhavernes grønne struktur.
- Bygningernes generelt gode bevaringsstand og integritet, placering, orientering, adgangsforhold og skala med den karakteristiske facadelinje.
- Bygningernes tidstypiske arkitektoniske udtryk og høje kvaliteter med variationer mellem dansk og tysk byggestil med mange detaljer.
- Områdets funktion som attraktivt og centralt beliggende boligområde.



Delområde 4: Slotsbyen



Slotsbyens kulturhistorie

Den oprindelige slotsby Gram Slotsbys udvikling afspejlede allerede fra 1600-tallet udviklingen af Gram Slot. Langs Slotsvej voksede en række støttefunktioner og tjenesteboliger med tilknytning til slottet gradvist op. Dette gjaldt ikke mindst Slotskroen, som i dens nuværende form kan føres tilbage til omkring 1700, og som stadig er markant i området. Slotsbyen rummede også Grams apotek, som typisk for landområder blev opført i tilknytning til godset.

Endnu en stationsby Grams anden station på Rødding-Haderslev-banen blev i 1901 opført ved Slotsbyen på den nyudbyggede Åvej, som tidligere havde rummet enkelte arbejderboliger til slottet. I tiden 1900-1940 blev området udbygget betydeligt i tilknytning til stationen med tekstil- og tæppefabrikken fra 1898/1913 og med en række villaer, butikker og småhåndværk langs Åvej. Området mistede sin betydning som handelsområde i konkurrencen med stationsbyen efter

nedlæggelsen af jernbanen i 1930. Området var i mange år domineret af Gram Tæppefabrik, indtil virksomheden lukkede i 1982. Herefter indledtes en gradvis transformation af området til boliger, højskole og indretning af en ny stor dagligvarebutik.



Den oprindelige apotekergård på Slotsvej 41 blev opført i 1839



Afgrænsning af Slotsbyen

Efter samråd med projektets faglige referencegruppe er der for vurderingen af Slotsbyen valgt en afgrænsning, der omfatter dele af Åvej. Denne del af Slotsbyen opstod efter anlægget af jernbanen i 1900 og bidrager med en væsentlig kulturhistorisk dimension på områdets og Grams udvikling gennem tiden. Den nye del af Slotsbyen udviklede sig som stationsby og industriområde, hvilket er en central del af Grams historie.

Kortlægningen og vurderingen omfatter ikke selve det tidligere fabriksanlæg for Gram Tæppefabrik, som udgør en selvstændig helhed. I områdets videre udvikling og planlægning vil det imidlertid være oplagt at inddrage fabriksområdet og den vestlige del af Skyttevej og Åvej for at sikre en harmonisk udvikling, der fastholder karakteristiske og tidstypiske træk.

Området omkring Gram Slot og Slotsparken er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og er omfattet af en bevarende lokalplan.



Slotsbyen udviklede sit eget butiksliv. Åvej 6 blev i 1903 opført som slagterbutik og pølsemageri. Husets skrå hjørne viser jernbanens forløb lige forbi huset. Selvom banen blev nedlagt i 1930, er dens tracé stadig direkte aflæseligt i områdets struktur.

Bygningen anses på grund af sin placering, arkitektur og bevaringsstand som meget bevaringsværdig med en SAVE-vurdering på 2.

Slotsbyens aktuelle karakter

Den fredede slotsby

En del af den oprindelige bebyggelse med tilknytning til slottet, herunder Slotskroen og flere boligejendomme er idag omfattet af en bygningsfredning, ligesom denne del af området er udpeget i kommuneplanen som værdifuldt kulturmiljø med fokus på det omfattende og velbevarede herregårdsmiljø.

En langsom transformation

Bevaringsudpegningerne omfatter dog ikke den del af Slotsbyen, der voksede frem med jernbanen. Her findes idag et selvstændigt kulturmiljø, der står som et fint vidnesbyrd om Grams

Vurdering af bevaringsværdier

I forbindelse med SAVE-vurderingen af de enkelte bygninger er der formuleret en vurderingsnøgle, som er de ideelle arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier, som bygningerne vurderes i forhold til. Tilsvarende er der opstillet en baseline, som er det tidspunkt i historien, som bygningernes originalitet vurderes ud fra.

Arkitektoniske værdier (vægt 20)

Den arkitektoniske tidstypiske variation i byggeriet fra 1700-tallets landbyggeri over 1900-tallets stationsbyarkitektur til 1930'ernes funkishuse. Bygninger fra omkring århundredskiftet til kombineret erhverv/butik og bolig i 1 ½ etage med tidstypisk arkitektur i relativt høj håndværksmæssig kvalitet. Stilmæssigt er Gewerkschulestil, Heimatstil og Bedre Byggeskik udbredt.

Fokus på arkitektoniske kvaliteter som boliger og erhverv.

Kulturhistoriske værdier (vægt 20)

Slotsbyens butiks- og håndværksliv, der udviklede området som ét af de to centre for byens erhvervsliv. Herunder løbende og tidstypiske opdateringer af eksisterende funktioner og erhverv samt introduktion af nye.

udvikling som industriby i tiden efter 1900. Det er her særligt, at en stor del af de oprindelige baghuse til håndværk fortsat er bevaret. Området har siden lukningen af Gram Tæppefabrik været udfordret i forhold til nye anvendelser, og mange huse er i dårlig bevaringsstand og derfor sårbare. Alligevel rummer området fortsat liv og har potentialer for ny udvikling i kraft af dets fine bygningsmasse. Transformationen af Slotsbyen til nye anvendelser sker langsomt og er i høj grad afhængig af en fortsat anvendelse af særligt kroens og tæppefabrikens bygninger.

Fokus på kulturhistoriske kvaliteter som boliger og erhverv og områdets karakter som erhvervsområde.

Miljømæssige værdier (vægt 40)

Facadevendte bygninger trukket ½-1 m tilbage fra vejlinjen i en sammenhængende facadelinje. Bygningerne har næsten hele grundens bredde med begrænsede afstande mellem de enkelte bygninger og med indkørsel til baggård. Relativt smalle og lange grunde med lav baghusbebyggelse som udhuse. Få værkstedsbygninger langs skel. Mindre pladسدannelser ved vejkryds, herunder særligt i området omkring Åvej / Slotsvej og ved den tidligere station.

Fokus på den gennemgående facadelinie og skala i bygningskroppene samt på offentlige rum.

Originalitet og baseline

Baseline 1 for vurderingen er 1920, hvor området var fuldt udbygget og Haderslev/Rødding-banen over Gram var i funktion til både gods og passagerer.

Baseline 2 for vurderingen er 1980, hvor området var fuldt fornyet og toppede i dets erhvervsliv.

Bevaringsværdige bygninger

I alt 88 bygninger på den nordlige del af Slotsvej og på Åvej er blevet vurderet og beskrevet. SAVE-vurderingen for bygningerne fremgår nedenfor:

SAVE 1: Tre bygninger er vurderet som umistelige i et nationalt perspektiv og omfattet af bygningsfredning.

SAVE 2: Seks bygninger er vurderet som bevaringsværdige som unikke i et regionalt perspektiv.

SAVE 3: Ni bygninger er vurderet bevaringsværdige som særlige i et lokalt perspektiv

SAVE 4: 14 bygninger er vurderet bevaringsværdige som væsentlige for det lokale miljø.

Ikke bevaringsværdige bygninger:

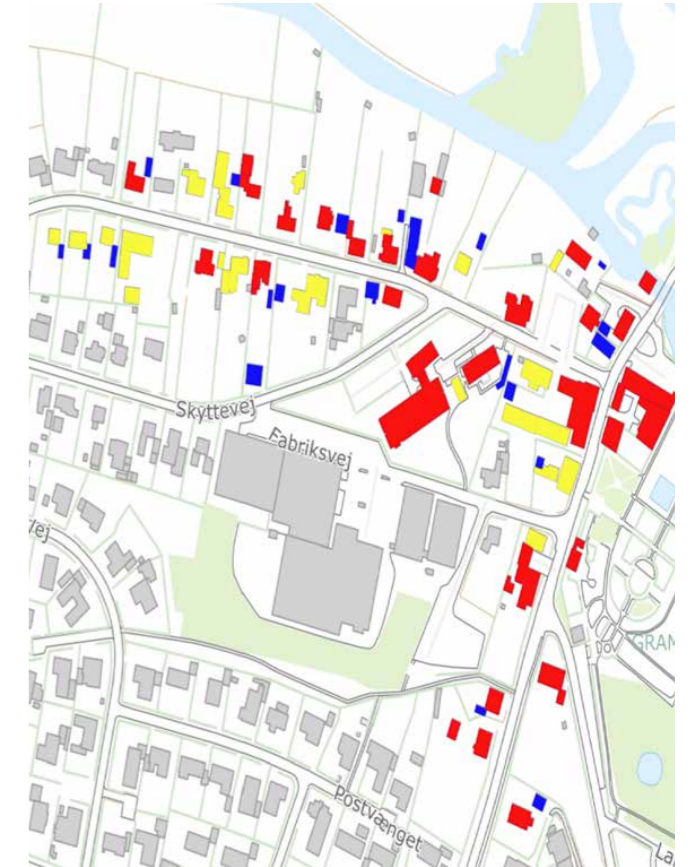
SAVE 5: 20 bygninger

SAVE 6: 8 bygninger

SAVE 7: 10 bygninger

SAVE 8: 18 bygninger

SAVE 9: Ingen bygninger anbefales fjernet



Bærende bevaringsværdier

Slotsbyen rummer en række bærende bevaringsværdier, som anbefales fastholdt;

- De oprindelige vejforløb og banetracéer med deres karakteristiske profiler som handegader, åbne rum og færdselsforbindelser.
- Bygningernes placering, orientering og skala med den åbne let tilbagetrukne facadelinie med let aflæselige tidligere funktioner.
- Bygningernes tidstypiske arkitektoniske udtryk med variationer mellem dansk og tysk byggestil i høj kvalitet.
- Områdets funktion som både slotsby og erhvervscentrum.



Gram Brugsforening på Slotsvej 50 blev opført i 1900 og er en meget markant bygning, der er med til at give området et urbant præg. De to bevaringsværdige bygninger har de sidste 30 år været udfordret af forskellige anvendelser og er først nu ved at blive endeligt omdannet til boliger.

Generelle bevaringsværdier

Området langs Slotsvej, Kongevej og Åvej rummer en lang række værdier, som er værd at bevare, og som kan udgøre en god ramme for byens videre udvikling. Nedenfor er en række af de mest centrale af disse værdier kort sammenfattet.

Kulturhistoriske værdier

Grams historie er tydelig i områdets bygningsarv. Både bygninger, vejforløb og pladser har fastholdt byens udviklingshistorie på en fin måde og står som et stærkt vidnesbyrd om tidligere funktioner i byen og om byens centrale rolle som trafikknudepunkt og administrationsby.

Det centrale af Gram har nået en ny fase i sin udvikling, hvor fokus nu mere og mere skifter mod en boligby med den dagligvarehandel og de institutioner, der under det moderne liv. Dette føjer endnu et lag til områdets kulturhistorie, som fint kan spille sammen med områdets kulturhistoriske værdier.

Miljømæssige værdier

Banen er idag forsvundet, men dens forløb gennem byen kan stadig klart aflæses i gadeforløbene og i bebyggelsen. Til gengæld fungerer Slotsvej stadig som en hovedfærdselsåre gennem byen og som en primær forbindelse mellem byens to centre. Samtidig kan den historiske bebyggelsesstruktur smittet af på de omkringliggende boligområder, der opstod mellem 1940 og 1970. De nyere bebyggelser spiller videre på og udtrykker i det offentlige rum og på de oprindelige forbindelser, som breder sig ud langs den tidligere bane og fra Slotsvej.

Byens bebyggelsesstruktur står stadig stramt og intakt med en harmonisk indbyrdes skala mellem de forskellige bygninger. Denne miljømæssige kulturværdi er med til at fastholde både Stationsbyens og Slotsbyens særpræg. De to bydele fremstår netop på hver deres måde som bydele med et afstemt urbant præg, der klart

adskille Gram fra de omkringliggende landsbyer. Dette er en værdi, der bør videreføres som en grundstruktur i byens fremtidige udvikling.

Arkitektoniske værdier

Grams historie er også fastholdt i byens arkitektur. Gram rummer mange arkitektoniske kvaliteter, der vidner om, at byen i sin udbygningstid var velhavende med livlig handel, central administration og uddannelse. Området er stadig præget af arkitektur af høj kvalitet, som samtidig afspejler byens tyske og danske fortid med særegne, tidstypiske og letafkodelige bygninger.

De arkitektoniske værdier har i vid udstrækning overlevet løbende renoveringer og moderniseringer af byens huse. Særligt de tidligere butikbygninger er dog under pres i forhold til ombygninger og bærer præg af skiftende moder i butiksindretning. Gennem en bevarende planlægning og gennem vejledning kan de arkitektoniske værdier dog fastholdes eller genskabes for fremtiden.

Grønne værdier – CO2

Gram er en grøn by, selvom en stor del af de grønne elementer ligger i villahaverne, der vender ud mod områdernes veje. De klart grønne profil er i sig selv en bevaringsværdi, der bør fastholdes, fordi den bidrager til byens historiske præg og dels bidrager til et bedre bymiljø.

Men også områdets arkitektur repræsenterer betydelige værdier i byens CO2-aftryk. De solide murstenshuse repræsenterer en stor CO2-værdi, hvilket i sig selv gør dem bevaringsværdige.

Identitetsmæssige værdier

Den fine arkitektur langs Slotsvej er en lokal stolthed og en indlejret del af den lokale bevidsthed. Lokale kræfter gør en betydelig indsats for at sikre og formidle områdets bevaringsværdier. Det lokale engagement giver både muligheder og forpligter i forhold til at bære områdets bygningsarv ind i en ny æra.



Hele områdets historiske bygninger rummer høje arkitektoniske kvaliteter, der har smittet af på det nyere byggeri.

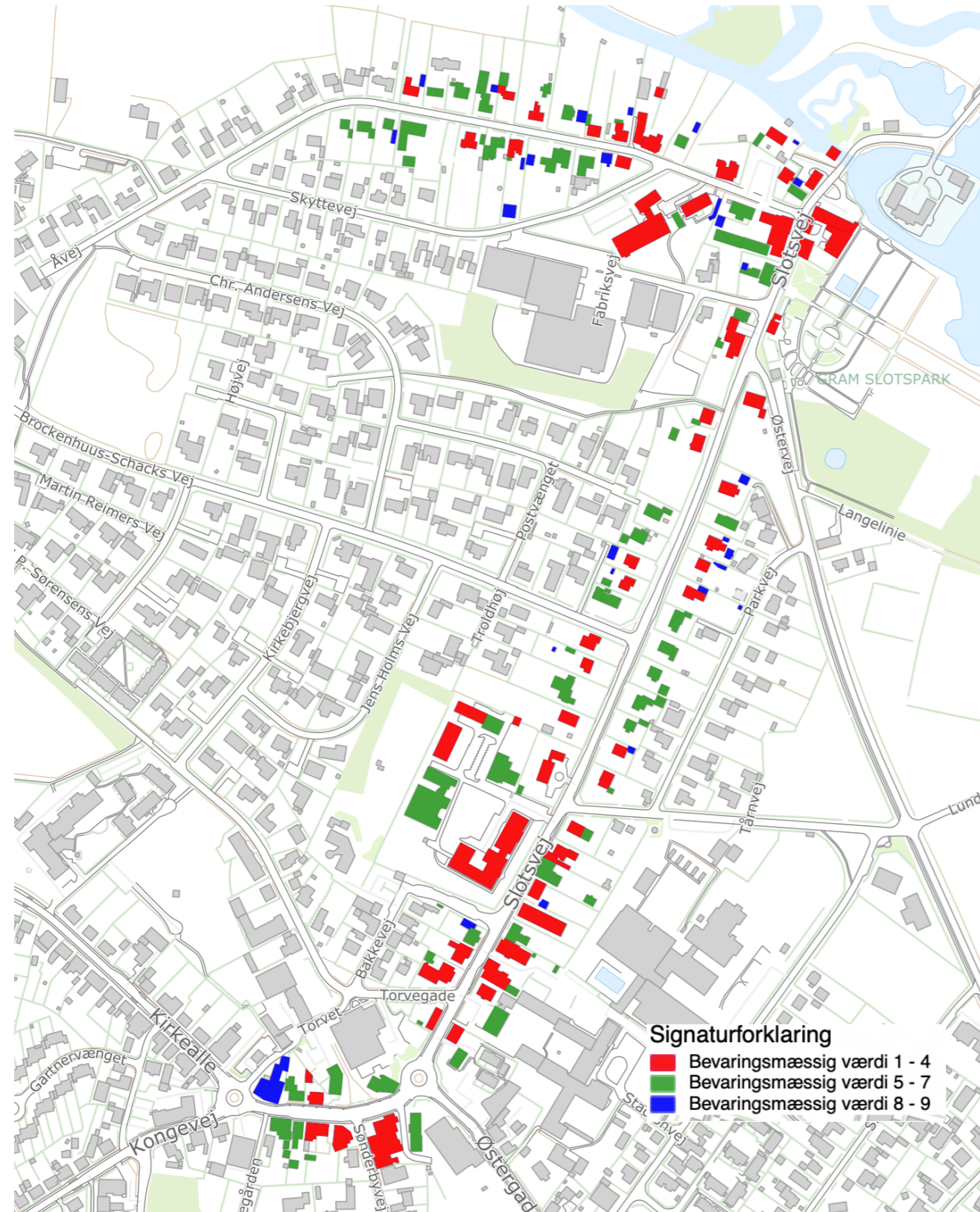


Grams særegne kulturhistorie kan aflæses direkte i mange bygninger, og bidrager til byens stærke historiske identitet.

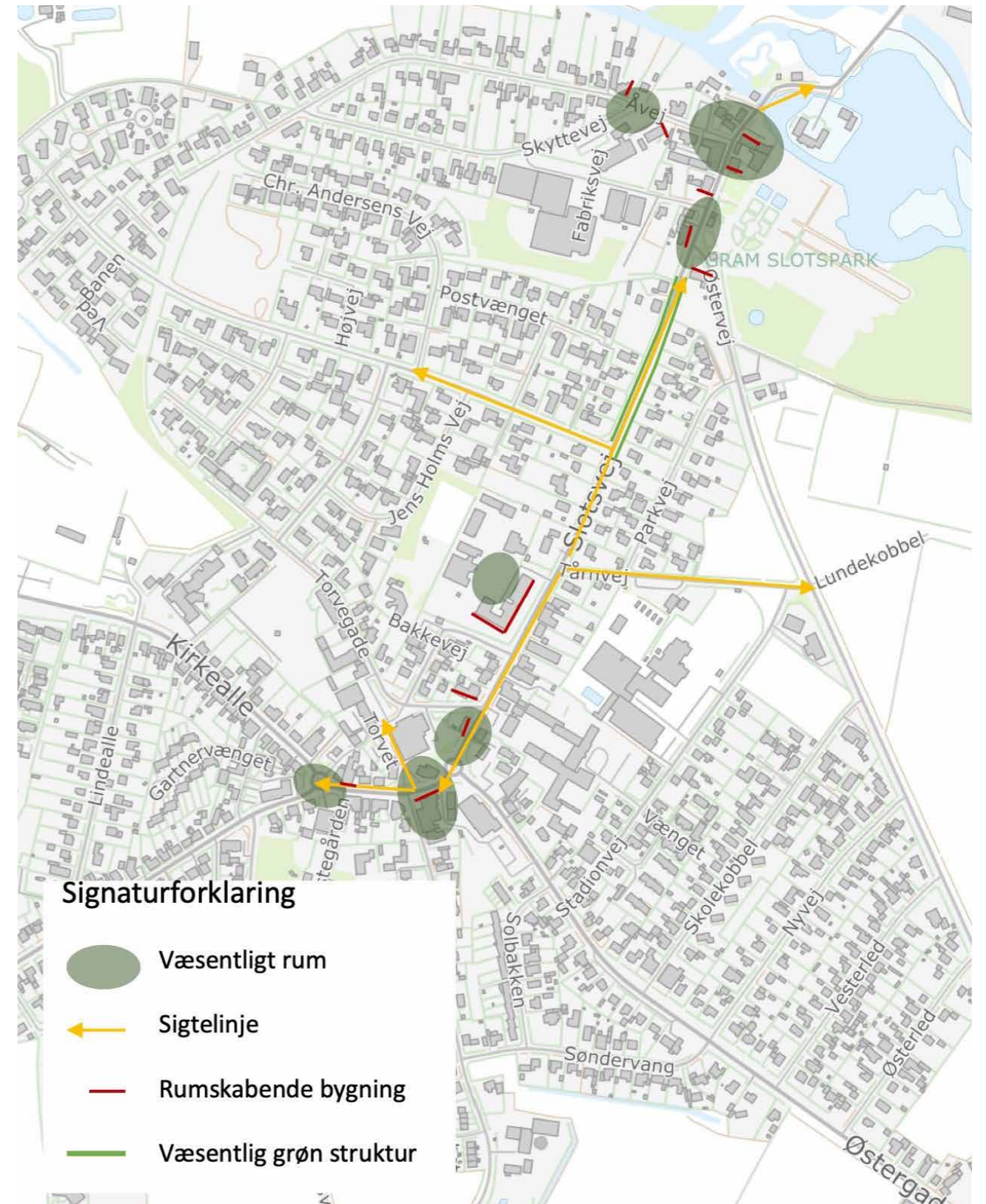


Grams gadeforløb og åbne rum er velbevaret og sikrer stadig en nærhed mellem boliger og byens funktioner.

OVERSIGT OVER BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER



OVERSIGT OVER BEVARINGSVÆRDIGE STRUKTURER



ANDRE VÆRDIER I NÆRHEDEN

Denne undersøgelse har fokuseret på de centrale dele af Stationsbyen og Slotsbyen samt Slotsvej. I nærområderne - og ikke mindst langs byens indfaldsveje - kan en del af byens centrale temaer dog tilsvarende findes i bebyggelsen. I en fremtidig planlægning vil det være væsentligt nærmere at se på bevaringsværdier og potentialer i disse dele af byen, idet de uløseligt hænger sammen med byens to kerner.

Kvarteret omkring Sønderbyvej

Området er Grams oprindelige industriområde med savværk og slagteri mod syd. Kvarteret bestod oprindeligt af arbejderboliger til byen, men flere virksomheder voksede frem omkring århundredeskiftet. Selvom både savværket og slagteriet idag er væk, er boligbebyggelserne bevaret med deres oprindelige arkitektur og struktur.

Kongevej-kvarteret

Kongevejs fortsættelse mod vest i retning af Arnum voksede særligt frem i mellem 1920 og



Menighedshuset på Kirkeallé blev først opført i 1935 sammen med de øvrige huse på gaden nordside. På Kirkeallés sydside er bygningerne opført i slutningen af 1800-tallet langs den traditionelle udfaldsvej mod Ribe.

1950 og fungerer stadig som en forstad langs en væsentlig indfaldsvej til Gram. Her ligger også Gram Kommunes tidligere rådhus. Området rummer flere fine bebyggelser, og er generelt velholdt.

Kirkeallé-kvarteret

Bebyggelsen langs Kirkeallé opstod primært i tiden 1890-1920 og består særligt af boliger og værksteder samt enkelte butikker. Gadens fine arkitektur og struktur er velbevaret med flere meget bevaringsværdige bygninger.

Torvet og Torvegade

Bebyggelsen langs Torvegade opstod oprindeligt langs jernbanetracéet i begyndelsen af 1900-tallet med énfamiliehuse og håndværksgårde. Torvet med dens butikker og parkeringspladser opstod imidlertid først, da det tidligere stationsområde blev ryddet efter 1938 og stationen nedrevet i 1981. Torvet er idag domineret



Den tidligere Brugsen-bygning fra 1982 og telefonhuset fra 1955 indrammer Torvet, som idag fremstår som tomt butikscentrum midt i byen og adskilt fra Kongevej.

af Brugsens tidligere supermarked, der er orienteret mod Torvet og dets butikscenter, mens det vender ryggen til butiksgaden på Kongevej. Bebyggelsen deler en traditionel struktur op, og bryder en traditionel sammenhæng. Området er præget af lukkede butikker og har aktuelt få funktioner.

Tårnvej-kvarteret

Tårnvej er én af de sideveje til Slotsvej, og har siden 1960'erne givet adgang til boligkvarteret på Parkvej. Her opstod i 1960'erne et nyt boligkvarter ved udstykning af de dybe villagrunde på Slotsvej. Samtidig begyndte foreninger og fritidsliv at etablere sig i et større kvarter syd for Tårnvej, som idag udgør det aktive Gram Fritidscenter. Haller og boldbaner udgør sammen med skolen baggrund for boligbebyggelserne på Slotsvej.

Endeligt forbinder Tårnvej Slotsvej med de åbne arealer langs den østlige omfartsvej og forbindelsen mod Haderslev. I dette område kan der



Den østlige del af Brockenhuus-Schacks Vej gentager temaet med allétræer og let tilbagetrukne villaer fra Slotsvej. Arkitekturen er her også i høj kvalitet, mens den vestlige ende af gaden er præget af 1970'ernes typehuse.

eventuelt i fremtiden udvikles nye boligbebyggelser, der kan udvide Slotsbyen med direkte tilknytning til parken og skovene omkring Gram Slot.

Brockenhuus-Schack-kvarteret

Brockenhuus-Schacks Vej er den anden større sidevej til Slotsvej, der udvider villakvarteret mod vest. Området blev gradvist udbygget mod vest fra slutningen af 1940'erne og frem til 1970'erne med større énfamiliehuse. Samtidig betjener vejen flere mindre boligveje med énfamiliehuse fra 1970'erne, som udgør et større klassisk villakvarter med skole og dagligvarer indenfor gåafstand.

Åvej-kvarteret og Skyttevej

Langs det tidligere jernbanetracé ved Åvej bredte Slotsbyens butikker og værksteder sig gradvist fra århundredeskiftet og helt frem til 1970'erne. Området spejler Grams udvikling.



En del af Skyttevej har stadig karakter af en baggade til Åvej. Langs vejen ligger Gram Tæppefabriks tidligere fabriksbygninger fra perioden 1930-60, som idag rummer Slotsbyens dagligvare- og detailhandel. Bygningerne og de store parkeringsarealer giver området et industrielt præg, der står i kontrast til Slotsbyens øvrige udtryk.



POTENTIALER OG SÅRBARHEDER

POTENTIALER OG SÅRBARHEDER

Formålet med en særlig indsats omkring sikring af kulturværdierne i området langs Slotsvej, Kongevej og Åvej i Gram er ikke en egentlig bevaring i sig selv. Bevaringen skal tjene et formål, og kulturværdierne skal have betydning, hvis de reelt skal kunne sikres for eftertiden. Derfor har mulighedsplanen taget udgangspunkt i en analyse af nogle helt centrale aspekter af byens fremtidige udvikling, som vil danne forudsætningerne for bygningsarvens bevaring;

- Hvilke bevaringsværdier rummer området?
- Hvem er de centrale aktører i bevaringen, og hvilke interesser har disse aktører?
- Hvad kan true kulturarven og udviklingen?
- Hvilke potentialer rummer kulturarven?
- Hvordan organiseres og fremmes arbejdet med at udvikle kulturarven, så den dels bevares og dels giver mening og værdi for eftertiden?

Som del af arbejdet med mulighedsplanen er der derfor gennemført en række omfattende analyser af aktører, sårbarheder og potentialer, som skal pege på, hvem der fremover kan brin-

ges i spil om konkrete udviklingstiltag, og hvilke muligheder og udfordringer, der knytter sig til disse tiltag.

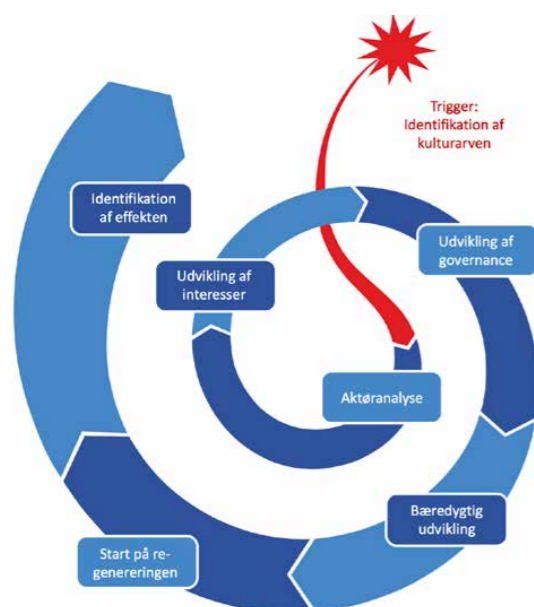
I analysearbejdet er inddraget et meget omfattende datamateriale, observationer og interviews omkring områdets demografi og socioøkonomiske sammensætning, erhvervs- og boligstrukturen samt infrastrukturen og Grams relationer i et regionalt og lokalt perspektiv. Samtidig er inddraget en række andre studier, herunder trafik- og detailhandelsanalyser samt naturligvis de analyser, der ligger til grund for Haderslev Kommunes politikker og målsætninger for bosætning og erhvervsudvikling.

Analysearbejdet har samtidig inddraget en dialog med nogle af de centrale faglige og lokale aktører, herunder projektets bevaringsfaglige referencegruppe. Gruppen har bidraget med væsentlige input omkring byens historiske udvikling og tyngdepunkter og omkring historiens rolle som et centralt aspekt i byens selvforståelse og identitet.

Analysearbejdet er naturligvis også gennemført i en tæt dialog med Vision Gram, som netop arbejder for en positiv udvikling af byen gennem en række initiativer og som har en særlig opmærksomhed omkring byens historiske kvaliteter.

Nedenfor er aktøranalysen og analyserne af områdets demografi, boliger, erhverv og infrastruktur kort sammenfattet.

URBACT-Modellen er en internationalt anerkendt model til aktivering af kulturarven i byudvikling. På grundlag af en kortlægning af de stedlige kulturværdier analyseres aktørerne og deres positioner med henblik på at aktivere og forpligte de forskellige aktører i fælles indsatser og partnerskaber. Processen er cirkulær, da interesser og positioner løbende vil udvikle sig i takt med omdannelser.



AKTØRER OG ORGANISATION

Aktørbilledet i Gram - og ikke mindst i tilknytning til analyseområdet - er sammensat, men er generelt præget af et stort engagement og en stærk lokal identitet. Som hovedby i den tidligere Gram Kommune er Gram således fortsat præget af en række stærke, drivende kræfter, der ønsker at udvikle og forny byen gennem konkrete initiativer. Det gælder dels politisk aktive i Haderslev Kommune og dels lokale interesseorganisationer og enkeltpersoner.

Vision Gram er én af de centrale aktører i denne sammenhæng, idet foreningen siden 2015 har samlet kræfter blandt politisk aktive, erhvervsdrivende, private og interesseorganisationer, og derved er blevet et centralt forum for udviklingen i byen. Vision Gram modtager således også et kommunalt tilskud til denne samlende funktion og til konkrete initiativer, og Haderslev Kommune er i en løbende og tæt dialog med foreningen.

Vision Gram har lanceret og arbejder aktivt for en række initiativer, der knytter sig til byens almene udvikling med fokus på byens bevaringskvaliteter, liveability og rekreative aktiviteter. Samtidig har foreningen iværksat en række initiativer med henblik på at fremme byens erhvervsudvikling og bosætning, og disse indsatser er blevet fornyet og intensiveret i forlængelse af arbejdet med den foreliggende mulighedsplan, som afspejler en politisk interesse for byens fremtidige udvikling. Denne interesse understøttes af nogle af de stærke lokale er-

hvervsaktører og boligselskaber, som Vision Gram også sikrer en inddragelse af.

Ved siden af Vision Grams overordnede arbejde med sikring af byens fine bygningsarv, er flere private og foreninger meget aktive på området og fremmer det aktivt. Således blev Haderslev Kommunes arbejde med udarbejdelse af en bevaringsplan for området oprindeligt initieret af et privat initiativ. Det har således været naturligt at inddrage de aktive på området som del af den faglige referencegruppe, der har rådgivet arbejdet med at kortlægge områdets bevaringsværdier, og tilsvarende inddrage denne gruppe i den videre planlægning.

Det er primært Haderslev Kommune, der skal forestå de formelle dele af at udvikle et plangrundlag, der kan danne ramme for byens fremtidige udvikling og bevaring. Her vil der være centralt formelt at engagere og eventuelt bidrage til at organisere de centrale aktører i videre partnerskaber, der kan fremme særlige initiativer

I sidste ende er det dog Grams nuværende og kommende borgere og lodsejere, der skal sikre bygningsarven ved fortsat at anvende og udvikle den. Haderslev Kommune vil - i samarbejde med dens lokale partnere - her have en betydelig opgave i at kommunikere og vejlede borgerne omkring bygningsarvens potentialer og muligheder gennem en synlig og proaktiv indsats.



DEMOGRAFI

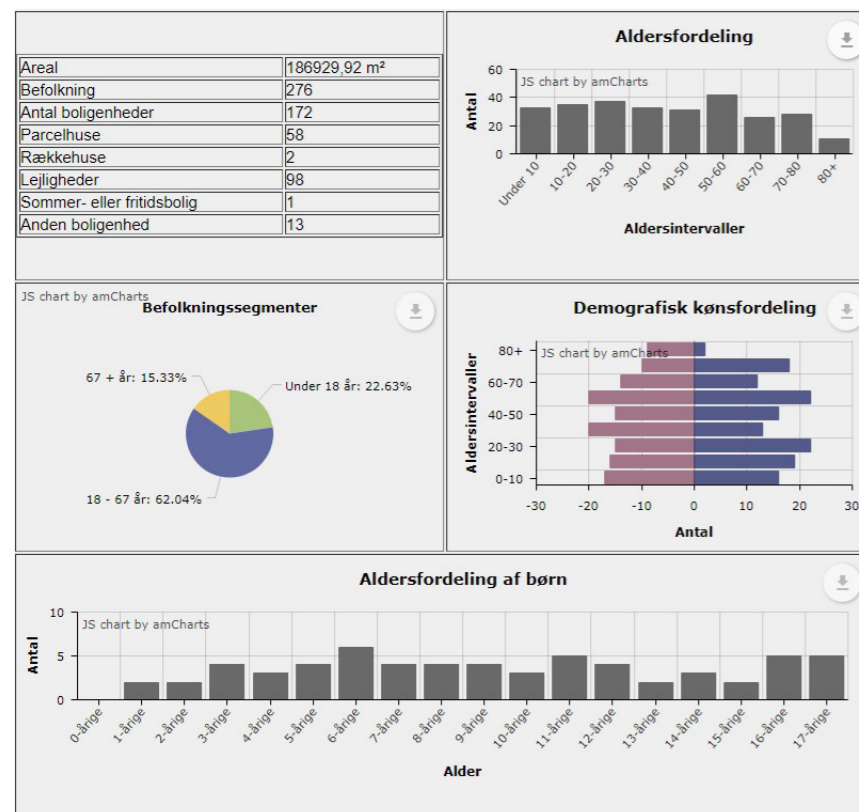
De demografiske forhold i et område er én af de centrale faktorer, når det handler om sikring af områdets bevaringsværdier. Demografien giver et indblik i, hvem der bor i og skal have glæde af området, og demografien kan give et indtryk af fremtidens beboere, der skal videreføre bygningsarven.

Som del af mulighedsplanen er der derfor gennemført en omfattende demografisk analyse af de 276 nuværende beboere i området. Denne analyse er i det følgende kort sammenfattet i en anonymiseret form, som dækker over yderligere granulerede detailanalyser for hvert af delområderne. Det er således karakteristisk, at der er store forskelle i befolknings sammensætningen i de fire delområder, hvor få udsving derfor kan give et fortegnede billede i den samlede statistik. Dette gælder eksempelvis for flyttemønstrene, hvor blandt andet elever på højskolen

og beboere i enkelte lejeboliger giver et billede af en meget stor mobilitet blandt unge, som ikke iøvrigt kendetegner området.

Tværtimod er analyseområdet kendetegnet af, at områdets beboere generelt er ældre og flytter langt mindre end gennemsnittet for andre dele af byen og for sammenlignelige centerbyer. En betydelig del af områdets beboere - og særligt i egen bolig i énfamiliehusene - er ældre og ofte pensionister, som har boet i deres huse i 30 år eller mere og tidligere har haft en midelhøj indkomst. Det er således kendetegnet, at mange af disse beboere falder i kategorien "formuende", idet de typisk har en betydelig opspareret kapital i deres boliger.

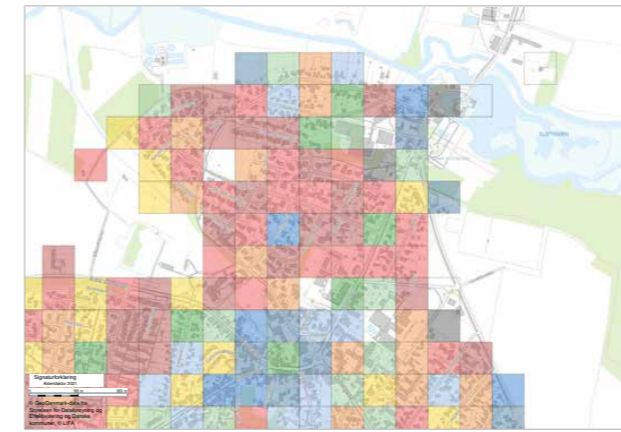
Med den høje andel af ældre bliver der naturligt flere enlige, hvilket også kendetegner et andet typisk demografisk segment af yngre, enlige



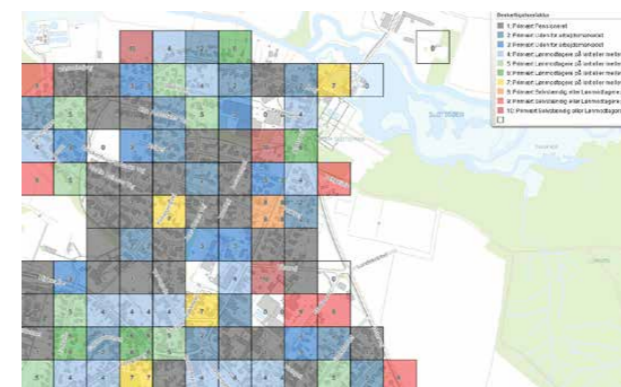
En samlet demografisk oversigt over beboerne i de 172 boliger på Slotsvej, Åvej og Kongevej viser i al væsentlighed et normalbillede for denne type af byer med nogle enkelte variationer, som til dels kan skyldes statistiske usikkerheder i den relativt lille population.

Herunder er andelen af børn og unge relativt lille, og fødselstallene viser også en nedadgående udvikling, som ligger over landsgennemsnittet. Den lave fødselsrate er dels et udtryk for relativt mange enlige i området og dels en højere gennemsnitsalder, end man ofte ser.

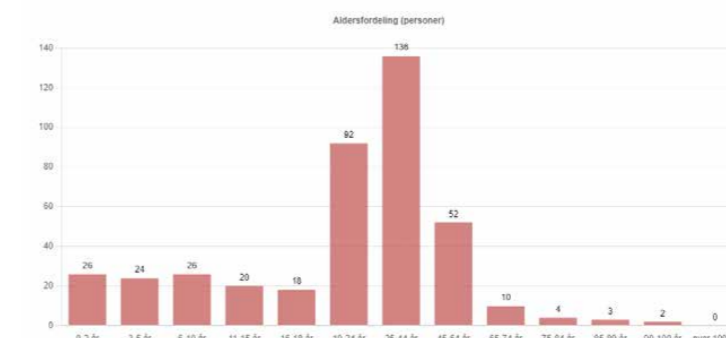
En typisk udvikling er imidlertid, at kvinder i langt højere grad end mænd flytter fra området i studietiden, mens de yngre mænd i højere grad forbliver i området. Dette afspejler sig også i uddannelsesgraden, som er væsentligt lavere for mænd end for kvinder.



Aldersfordelingen i området vist gennem 100m-celler. De røde celler viser den ældste befolkning, mens de grønne celler klart viser, hvor der er boliger og skoler til unge.



Beskæftigelsesfaktoren vist i 100m-celler viser store områder, hvor der primært bor pensionister og andre med lavtlønnede i almene eller private lejeboliger.



med lav indkomst. Selvom det ikke umiddelbart synes sådan, rummer analyseområdet en del billige lejeboliger, der tiltrækker yngre beboere med en lav indkomst, eller som står udenfor arbejdsmarkedet. Disse beboere har tilsvarende en høj mobilitet og fraflytter ofte området efter kort tid, og der er en høj udskiftning i disse boliger.

Som nævnt dækker statistikken for mobiliteten med flyttemønstrene over betydelige forskelle i de enkelte delområder, og det kan derfor være vanskeligt at pege på entydige flyttemønstre. Alting tyder dog her på et normalbillede, hvor enkelte nye familier flytter ind i énfamiliehuse, mens ældre enlige borgere flytter til mindre lejeboliger. Hovedparten af tilflytningerne sker indenfor kommunen, mens fraflytningerne sker til andre kommuner - ikke mindst til studiebyer, men også til eksempelvis Kolding og Esbjerg.

Befolkningsprognoserne for området peger på, at der i de kommende 20 år vil ske en betydelig udskiftning af områdets beboere, og at der vil blive tale om et egentligt generationsskifte. Den ældre befolkning og den relativt lave mobilitet trods en vis økonomisk formåen kan ses som et udtryk for udfordringer i forhold til mulighederne for at skifte bolig på grund af lave boligpriser og udbuddet af egnede mindre boliger. Såfremt denne sårbarhed i forhold til bygningsarven skal afhjælpes, kræves en målrettet nyudvikling af boliger i nærområdet.

Oversigt over aldersfordelingen af til- og fraflyttere fra de seneste 10 år. Statistikken viser mest af alt, at der indenfor området ligger en højskole, hvor mange unge gennem en periode har boet, og at nogle lejeboliger tiltrækker unge fra oplandet eller fra selve byen.

Til gengæld er til- og fraflytningen af børn bemærkelsesværdig og viser, at der er begyndt en tilflytning til området af børnefamilier, som overtager nogle af områdets mange énfamiliehuse og dermed tilfører byen nyt liv.

BOLIGER

Området omkring Slotsvej, Åvej og Kongevej er idag typiske boligkvarterer og omfatter primært boliger og ikke mindst énfamiliehuse, der er opført i tiden før 1960 og mange allerede omkring århundredeskiftet.

Typen af ejendom, boligernes form og ejerforhold samt naturligvis boligpriserne spiller en betydeligt rolle i forhold til at sikre området bygningsarv for fremtiden. Disse faktorer har stor indflydelse på, hvor attraktivt et videresalg af boligen er, og hvor aktuell en renovering af de bevaringsværdige bygninger er. Netop salg og renoveringer af bygningerne kan udfordre bevaringen, men kan samtidig gøre boligerne aktuelle og attraktive for nye beboere.

Områdets primære bevaringsværdier og potentialer for fremtiden knytter sig uløseligt til de mange boliger. En omfattende analyse af området peger på en række centrale sårbarheder og potentialer, der knytter sig en bevaring og udvikling af boligerne for eftertiden. Her skal der gennem en målrettet planlægning og en tæt dialog med nuværende ejere og potentielle købere skabes en god balance mellem bevaring af de eksisterende værdier på den ene side og udvikling og aktualisering på den anden side.

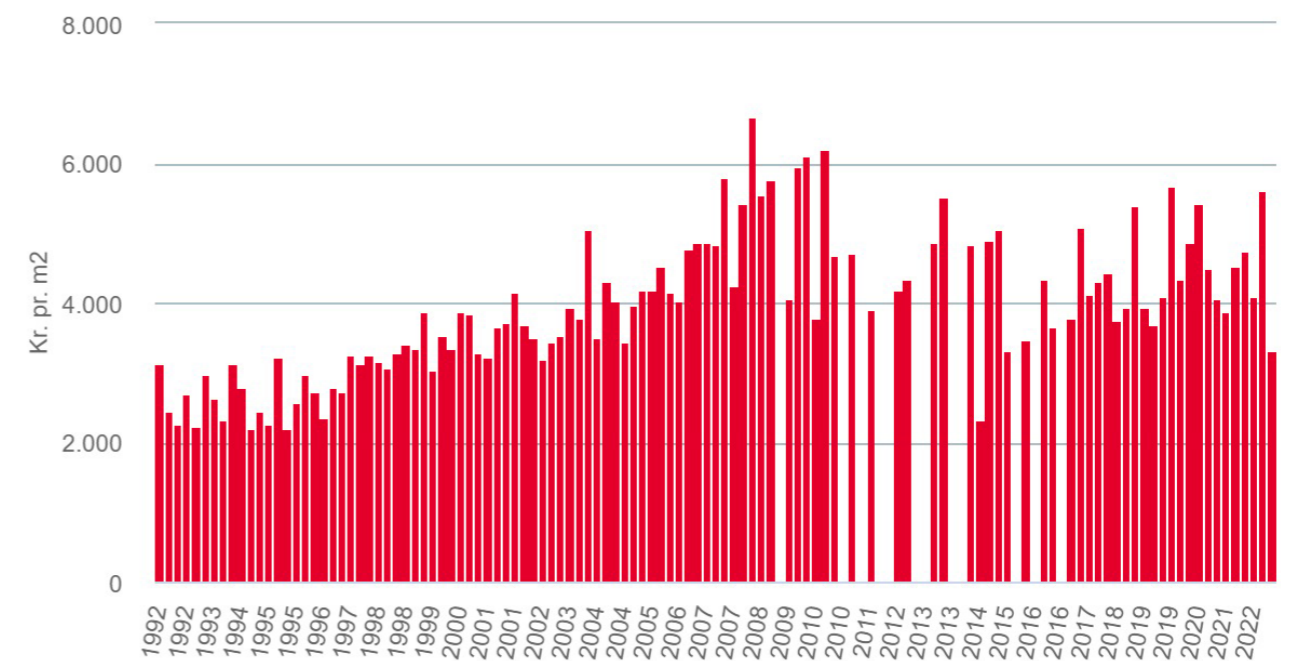
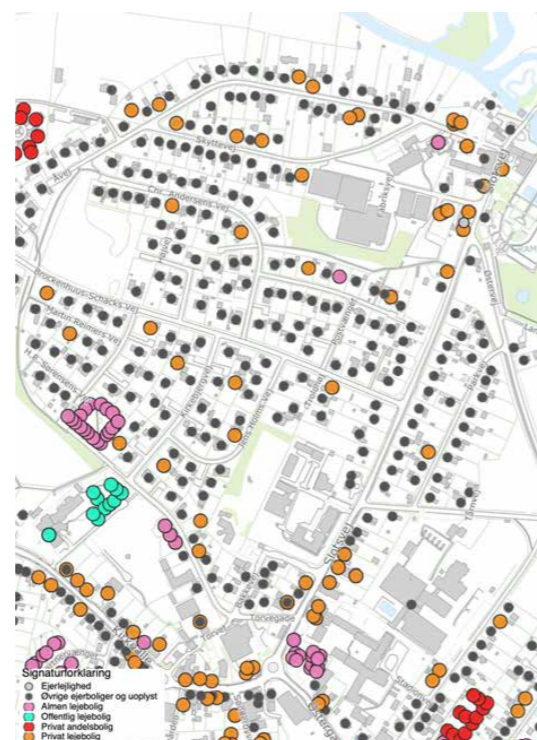
Nedenfor er enkelte af analysens væsentlige observationer kort gennemgået.

Priserne på boliger indenfor analyseområdet ligger på næsten 25% af landsgennemsnittet, hvilket både udgør et potentiale og en sårbarhed i forhold til områdets bevaring og udvikling. På den ene side kan de meget lave priser gøre det muligt for nye husejere at etablere sig i meget attraktive boliger meget billigt, hvilket kan fremme tilflytningen. Dette gælder ikke mindst for upendlere med arbejdsplads i dyre dele af Syd- Vestjylland. På den anden side er de lave boligpriser medvirkende til, at det kan være mindre rentabelt for udviklere at etablere mindre lejeboliger, som er attraktive for om-

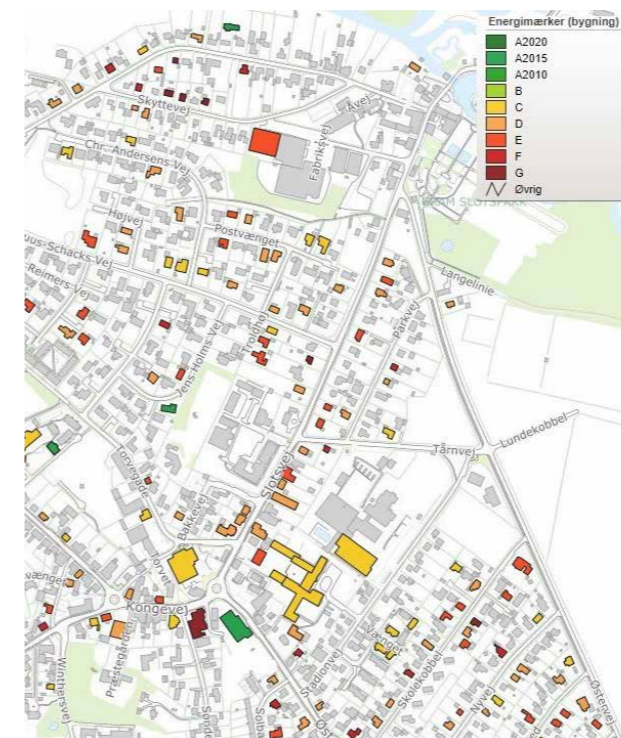


Oversigten over anvendelsesformål viser med grønt det store antal énfamiliehuse i analyseområdet.

Oversigt over ejerskabsformer



Oversigt over gennemsnitlige boligpriser pr m2 i Gram over de sidste 30 år. Priserne har holdt sig på et meget stabilt, men lavt niveau, der ligger betydeligt under den aktuelle gennemsnitlige boligpris på 15.900 kr/m2.



Energimærkning af boliger i Gram. Boliger uden energimærkning er ikke blevet handlet indenfor 10 år.

rådets ældre boligejere. Dermed kan det være vanskeligt at understøtte flyttekæder, der frigør boliger til nye tilflyttere.

De lave boligpriser kan i en vis udstrækning afhjælpe nogle afgørende udfordringer omkring områdets ældre og bevaringsværdige bygningsmasse. Op imod halvdelen af områdets boliger er i en så lav energiklasse, at omfattende energirenoveringer er påkrævede for at gøre boligerne tidssvarende og attraktive. Samtidig er de ældre boliger ofte indrettet til andre behov og er typisk senest blevet renoveret i 1990'erne. For at sikre en respektfuld videreførelse af bygningernes bevaringsværdier er det derfor nødvendigt at kunne pege på tidssvarende og tilstrækkelige renoveringsløsninger for nye ejere.

Områdets fine bygningsarv, billige og potentielt tidssvarende boligmasse i et attraktivt område er et potentiale, som kræver en målrettet planlægning og inddragende dialog at udfolde.

ERHVERV

Såvel slotsbyen som stationsbyen voksede oprindeligt frem som handels- og håndværksområder, som dels betjente byen og dels betjente et større opland. Disse funktioner blev kun forstærket af Grams rolle som administrationsby og med anlægget af jernbanen, der forbandt byen til et endnu større opland.

Analysen af erhvervslivet i området omkring Slotsvej, Kongevej og Åvej viser, at erhvervslivet med tiden ændrede sig, og at området gradvist blev omdannet til en service- og handelsby for oplandet, mens industri og håndværk med tiden flyttede ud til nye placeringer i byens periferi eller helt ophørte.

Siden 1985 er Grams erhvervsliv gradvist blevet reduceret og er blevet erstattet af nye boliger. Det er således karakteristisk, at de traditionelle kombinerede erhvervs- eller butik- og bolig-ejendomme er blevet omdannet til rene boligformål. Bygningernes oprindelige funktioner er dog fortsat ofte direkte aflæselige i de store udstillingsvinduer mod gaden eller baghusene, der tidligere rummede håndværk og let industri. Disse fine kulturspor vidner om områdets historie og er med til at give det karakter og en autentisk identitet. Der vil dog fortsat ligge en betydelig opgave i at fremme en nænsom transformation af bygningerne, der fastholder sporene, men samtidig aktualiserer bygningerne til nye boligformål.

Dette gælder ikke mindst for nogle af de større og karakteristiske bygninger i området, herun-

Antal unikke CVR-numre	33	Virksomheder
Antal p-numre	35	Virksomheder
Antal hovedafdelinger	31	Hovedafdelinger
Antal års-ansatte		Personer
Antal kvartals-ansatte		Personer
Nye virksomheder dette år	3	Virksomheder
Nye virksomheder sidste år	1	Virksomheder



På Kongevej i stationsbyen findes idag kun to butikker; en bedemand og udstilling for en ejendomsmægler.

Den oprindelige Brugsforening i Slotsbyen.



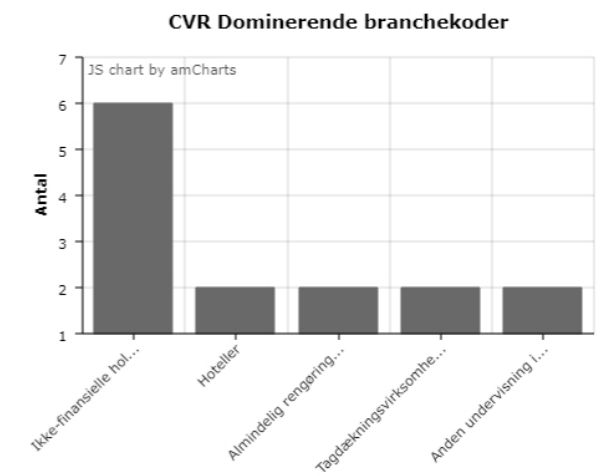
der krobygningerne i slotsbyen og stationsbyen samt de meget markante tidligere bank- og hospitalsbygninger.

Der er idag registreret ialt 33 virksomheder indenfor analyseområdet, hvoraf 22 er enkeltmandsvirksomheder indenfor håndværk eller konsulentvirksomhed. Der er således endnu et betydeligt erhvervsliv i området, men virksomhederne er typisk små og knytter sig til boliger og har ikke en offentlig profil, der skaber væsentlig trafik i området.

Områdets butiksliv har også gennemgået markante forandringer, og en del butikker er siden 1980'erne forsvundet. Til forskel fra mange andre stations- og centerbyer er dagligvarehandelen stadig til stede i bymidten med to større dagligvarebutikker omkring stationsby-området og én større butik i den tidligere tæppefabrik i slotsbyen. Butikkernes centrale placeringer er



Gram sidste bagerforretning på Slotsvej lukkede efter mere end 100 år i foråret 2022.



Oversigten over virksomhedstyper i Slotsvejområdet indeholder kun få indførsler, hvilket dækker over mange enkeltmandsvirksomheder, der spreder sig over et meget bredt branchefelt. Området var traditionelt præget af handel og håndværk, hvilket er afspejlet i hovedbygningerne og deres baghuse. Idag er langt de fleste beboere lønmodtagere.

et aktiv for byen. Til gengæld er der kun fem detailhandelsbutikker tilbage i området.

En nyligt gennemført detailhandelsanalyse peger netop på nogle af disse forhold og slår herunder fast, at der er begrænset basis for udvikling af nye detailhandelsbutikker. I stedet peges på en fortsat udvikling af butikslivet med eksempelvis specialforretninger for fødevarer og spisesteder, der understøtter Grams udvikling som en attraktiv bosætnings- og udpendlingsby. Tilsvarende kan udviklingen af kontorfællesskaber for byens mange hjemmearbejdende understøttes og stimuleres gennem konkrete initiativer og gennem muligheder for en fortsat anvendelse til blandet bolig og erhverv gennem kommune- og lokalplanlægningen.

Områdets aktuelle erhvervs sammensætning vidner om en gradvis transformation af byen og rumme både en række potentialer og sårbarheder, som bør adresseres gennem en kommende planlægning.

INFRASTRUKTUR OG FORBINDELSER

Gram er stadig et trafikknudepunkt. Byens geografiske placering ved passagen midtvejs mellem Øst- og Vestjylland og med overgangen over åen ad vejene mellem nord og syd har været med til at forme byen siden den tidlige middelalder. Her er man midtvejs mellem Haderslev og Ribe og mellem Tønder og Kolding.

Området omkring Kongevej og Slotsvej skal netop ses i dette lys. Her mødes væsentlige veje i øst-vest-gående og nord-syd-gående retning stadig midt i byen og har været med til at forme byens erhvervs- og butiksliv, der netop er blevet centreret omkring de store gennemkørselsveje. Dette har holdt sig helt frem til i dag, idet byens topografi har gjort det svært at anlægge omfartsveje til byen.

Med de gode og let trafikerede hovedveje har Gram stadig en central placering i den regionale opkobling. Herfra kan man på 35-40 minutter nå Ribe og Esbjerg mod vest, Tønder og grænsen mod syd og Kolding og Haderslev mod nord. På bare 15 minutter kan man samtidig nå

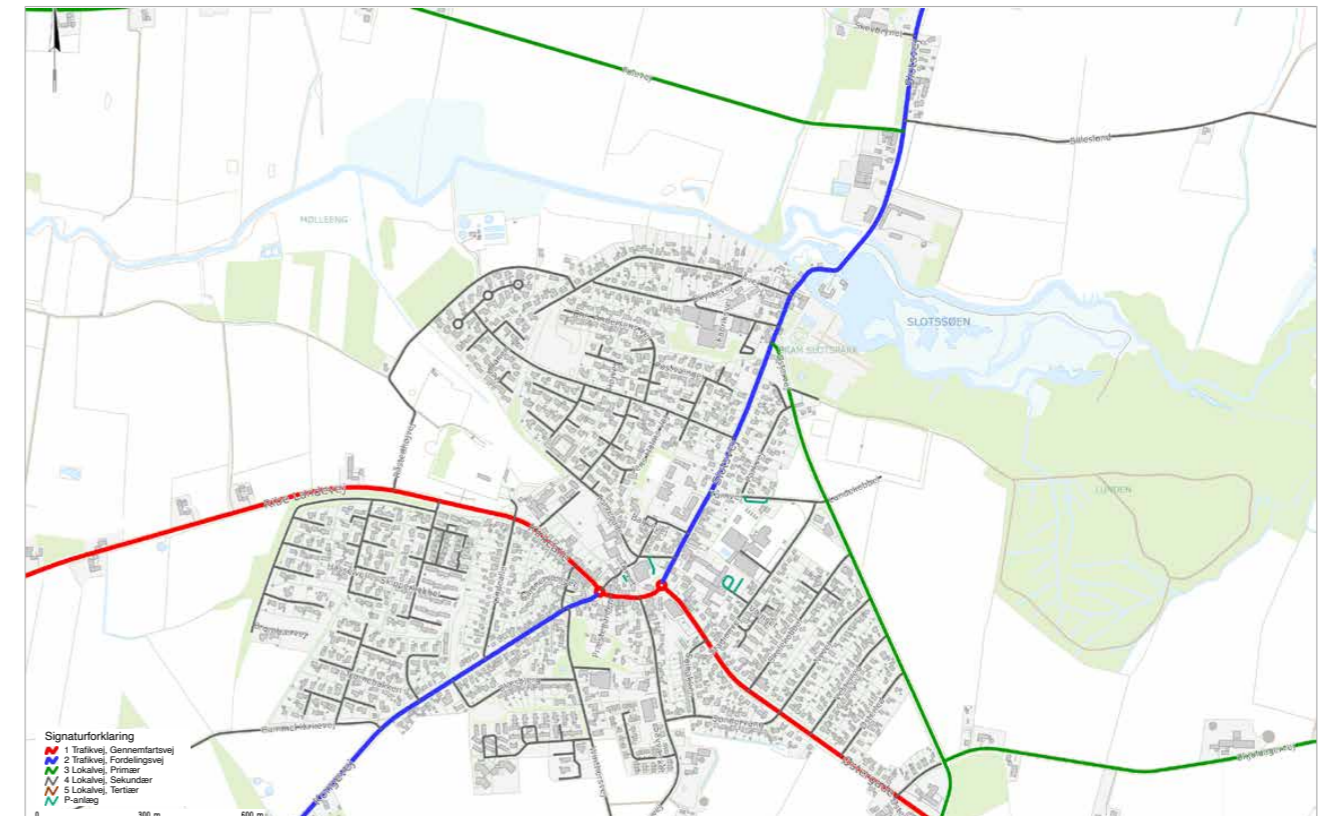
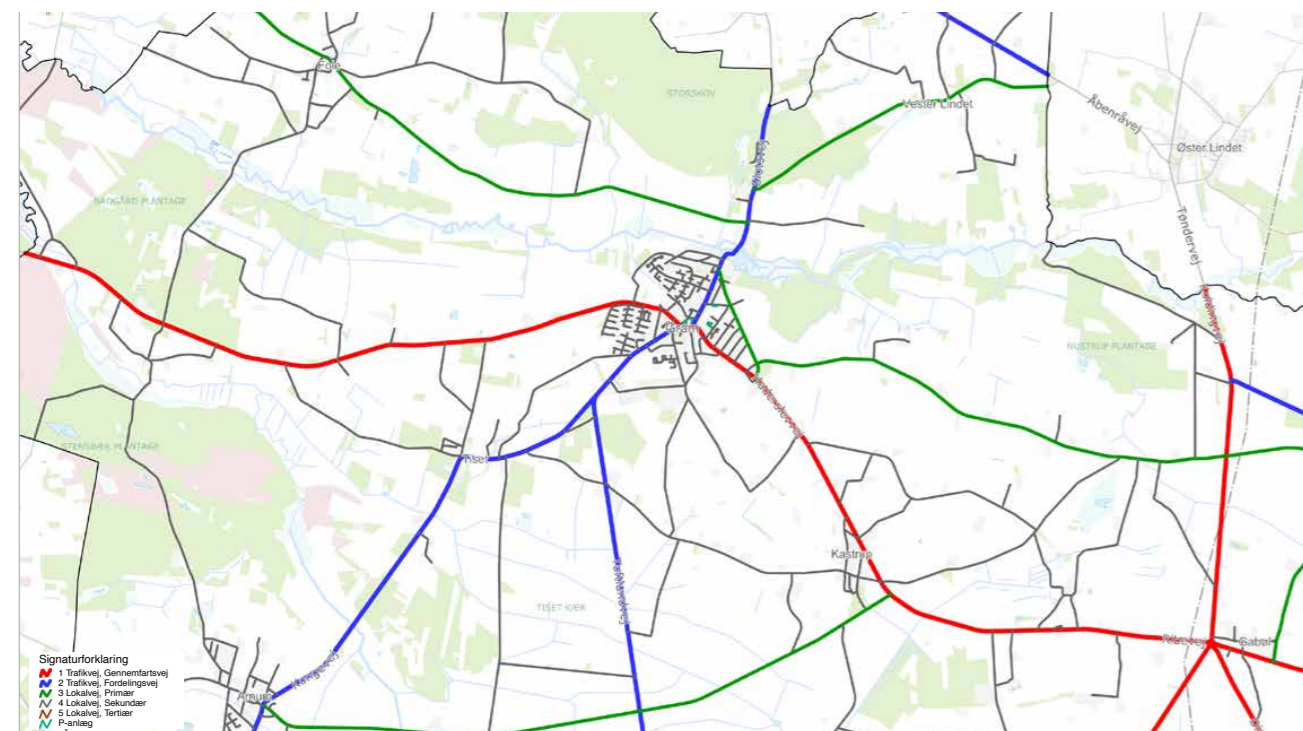
eksempelvis Vojens/Skrydstrup. Gram har traditionelt ikke været orienteret mod Haderslev i vest, men har netop haft en orientering mod alle retninger.

Den regionale orientering og gode trafikforhold rummer potentialer for byens fremtidige udvikling som en billig og attraktiv bosætningsby indenfor en rimelig køreafstand - ikke mindst for de, der arbejder mod vest omkring Esbjerg.

Vejforbindelserne har til en vis grad også fastholdt Grams lokale stilling som centerby for et stort opland, som nemt kan nå byen og dens butikker.

Vejstrukturen gennem Gram er en væsentlig og bevaringsværdig del af byens historie. Dette gælder ikke mindst for Kongevej og Kirkeallé/Ribe Landevej, der har været traditionelle hovedfærdselsårer, og hvor bebyggelsen langs vejene stadig vidner om byens historiske rolle.

Det samme gælder for Slotsvej, som netop udviklede sig til at forbinde byens to centre.



Vejens lige forløb over bakken med butikslivet og det tidligere hospital spiller stadig en central rolle i forhold til færdslen i byen - og gennem byen.

Færdslen på Slotsvej steg gennem en årrække til et stabilt niveau, der nu ligger på omkring 3.550 køretøjer i døgnet, hvoraf 87 er lastbiler, der typisk leverer varer til lokale butikker eller er gennemkørende færdsel med tilknytning til landbruget. Trafikmålinger udført til den foreliggende analyse viser, at gennemsnitshastigheden ligger på ca. 46 km/t på strækningen. Dette trafikmønster og -mængden svare helt til den sammenlignelige Aastrupvej i Haderslev, der også har villaer ud mod en gennemgående fordelingsvej.

I en videre planlægning vil der kunne arbejdes med former for trafikregulering, der bedre understøtter områdets kvaliteter som bolig-

område og samtidig fastholde den vigtige og historiske mulighed for gennemkørsel. Der kunne herunder arbejdes med tiltag, som sikrer gående en bedre passage på tværs af Slotsvej, hvilket kan understøtte adgange til skoler og butikker. Nogle af disse tiltag kan tilsvarende undersøges omkring Kongevej og Kirkeallé, der også har en vis gennemgående trafik.

Haderslev Kommune har i de seneste år arbejdet på at forny eller genskabe begrønningen langs Slotsvej, så den svarer til det oprindelige udtryk. Herunder er en del vejtræer blevet fornyet. Hovedparten af vejforløbet meget grønne karakter skyldes dog den gennemgående og høje bevoksning i de private havearealer ud mod vejen. Denne værdi bør fastholdes og understøttes gennem den videre planlægning.



Haderslev Kommune, 2023 ©
Planafdelingen, Teknik og Klima