

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Varde Kommune
Erhvervscentret
Bytoften 2
6800 Varde

Lundvej 4
6800 Varde
tlf 7522 0877
e-post bevardet@outlook.dk
www.bevaringvarde.dk

dato: 07.12.2021

Vedr: Høringssag Kræmmergade 5, 6800 Varde

Bevaringsforeningens tilgang i høringssvar.

Bevaringsforeningen skal ifølge vedtægterne blandt andet virke for at bevare byens og omegnens arkitektoniske og miljømæssige særpræg med hensyn til såvel gadebilledet samt enkelte bygninger og deres omgivelser. Endvidere at give borgerne større mulighed for at fremføre deres synspunkter vedrørende ændringer af by- og landskabsbilledet samt gennem oplysende virksomhed at søge at stimulere den lokalhistoriske og æstetiske interesse.

Kommunens oplysninger og bemærkninger vedr. projektet

Det oplyses, at Varde Kommune har modtaget en anmodning om en forhåndsudtalelse i forhold til ændring af facaden mod Kræmmergade på ovenstående ejendom. Baggrunden for ansøgningen er ønsket om, at de eksisterende banklokaler kan omdannes til butikslokaler, og i den forbindelse er det ønsket, at vinduerne i stueetagen ændres, så de fortæller, at der er butikslokaler bag vinduerne. Der ønskes endvidere etableret en døråbning til erhvervslokaler på 1. sal med placering på østsiden af den nuværende dør til stueetagen. De eksisterende vinduesindfatninger med formsten langs vinduesåbningerne, tænkes fortsat ned langs de nye vinduers udstrækning i siderne. Der er vedhæftet et foto af den nuværende facade og visualiseringer af to mulige facadeændringer.

Visualiseringerne viser de ændrede butiksvinduer og den nye dør mod Kræmmergade – dels som vinduer og dør med store sammenhængende ruder, og dels som vinduer og dør med en vandret sprosseopdeling øverst - svarende til den vandrette opdeling i den eksisterende hoveddør.

Byplanlægning

Det oplyses at ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i den bevarende lokalplan for Varde Bymidte - lokalplan 23.01.L02 - og at kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen jf. planlovens § 19, stk. 1.

Endvidere oplyses, at den ansøgte facadeændring ikke overholder lokalplanens bestemmelser om udformningen af nye vinduer, da de nye vinduer afviger fra de eksisterende vinduer i form og udførelse (ingen sprosseopdeling som i de oprindelige vinduer).

Det konkluderes sluttelig, at projektet umiddelbart er i overensstemmelse med de overordnede intentioner i lokalplanen om, at Varde Midtby og de bevaringsværdige bygningers form skal bevares, uden at bevaringsindsatsen må være på bekostning af byens og bygningernes funktion.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Ejendommen modtog bevaringsprisen i 1997 (se endvidere før og efter fotos i facadevejledningen)

Bevaringsforeningens bemærkninger

Det fremgår af lokalplanen, at hovedformålet er at sikre bevaring af Varde midtbys bevaringsværdige bebyggelse og beplantning. Det fremgår endvidere af lokalplan for Varde bymidte, at hele lokalplanområdet er omfattet af facadevejledningen for Varde midtby: "Bymiljø, facader og skilte – Vejledning for Varde Bymidte" og at retningslinjerne i vejledningen er i overensstemmelse med lokalplan for bymidten og derfor skal respekteres.

Lokalplan 23.01.L02 har til formål:

- At fastlægge områdets anvendelse til blandet byformål,
- At sikre, at bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og det håndværksmæssige særpræg fastholdes,
- At sikre, at Varde midtbys bygninger renoveres, om og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
- At bevare Varde midtbys bevaringsværdige pladser, gårdrum, gadeforløb, belægnings og grønne præg, herunder store træer,
- At åbne mulighed for opførelse af nye bygninger, herunder tilbygning til eksisterende, og
- At sikre, at nybyggeri tilpasses midtbyens bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, proportioner og materialer.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Det fremgår således, at lokalplanens formål blandt andet skal sikre, at bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og det håndværksmæssige særpræg fastholdes og at Varde midtbys bygninger renoveres og om- og tilbygges i respekt for husets oprindelig stilart og kvaliteter.

Kommunalbestyrelsen kan som oplyst i høringsbrevet dispensere fra bestemmelserne i lokalplan, jf. planloven (§ 19, stk. 1) hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

Principperne i en lokalplan er navnlig fastsat i formålsbestemmelsen og de anvendelsesbestemmelser, som er fastsat ud fra formålet med lokalplanen. Dispensationer fra sådanne anvendelsesbestemmelser kan kun gives til mindre betydende afvigelser.

De bestemmelser i lokalplanen, som mere detaljeret regulerer bebyggelsens omfang, udformning og placering, hører normalt ikke til principperne i lokalplanen. Det vil sige, at der som hovedregel kan dispenseres fra sådanne bestemmelser. Men i nogle tilfælde kan de detaljerede bestemmelser være fastsat netop for at fastholde en særlig udformning af bebyggelsen, for eksempel i et bevaringsværdigt område. I så fald hører de bebyggelsesregulerende bestemmelser til principperne i lokalplanen og kan dermed ikke fraviges ved dispensation. For dispensation fra bestemmelser i en lokalplan gælder, at videregående afvigelser forudsætter, at der tilvejebringes en ny lokalplan § 19, stk. 2.

Bevaringsforeningen er af den opfattelse, at dispensation som ansøgt er i strid med lokalplanens principper, idet det ansøgte er i strid med lokalplanens formålsbestemmelser nemlig, at sikre, at bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og det håndværksmæssige særpræg fastholdes, og at sikre, at Varde midtbys bygninger renoveres, om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter.

Vi skal værne om byens ældre huse. Der er en betydningsfuld kulturhistorisk værdi i, at man i sådan en ejendom bevarer det oprindelige udseende. Også for at få et varieret gadebillede, hvor ikke alle facaderne har disse store facadevinduer ud til gaden. Det ville dog være fint, hvis der blev indsat et vindue magen til de øvrige i stueetagen til højre for døren (hvor hæveautomaten er). Bevaringsforeningen har forståelse for, at en butik gerne vil have store udstillingsvinduer. Men det er altså ikke en nødvendighed. Der er adskillige eksempler på smukke og velbesøgte butikker, indrettet i ældre bygninger, som ikke har disse store vinduer.

Det fremgår blandt andet af facadevejledningen, at såfremt der foreligger helt specielle forhold, der kan dokumenteres eller begrundes historisk, kan bygningsmyndigheden dispensere fra reglerne. Dog kun, hvis det også er arkitektonisk acceptabelt. Der ses ikke at foreligge tungtvejende grunde til at meddele dispensation til det ansøgte og dermed forringe bygningens oprindelige arkitektoniske udtryk.

Kommunens konklusion/formulering om at Varde Midtby og de bevaringsværdige bygningers form skal bevares, uden at bevaringsindsatsen må være på bekostning af byens og bygningernes funktion, finder bevaringsforeningen problematisk og ikke i overensstemmelse med den bevarende lokalplans formål for bymidten, idet det medfører, at en enhver ombygning af facader i princippet kan begrundes i bygningens ændrede funktion og derved tilsidesætte de bevaringsværdige hensyn.

Sammenfattende finder bevaringsforeningen, at det ansøgte er i strid dels med intentionen i den bevarende lokalplan/facadevejledning og samtidig er i konflikt med lokalplanens principper jf. ovenstående definition af principperne i en lokalplan.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand