

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Varde Kommune
Plan og GIS
Bytoften 2
6800 Varde

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

dato: 21.02.2023

Vedr: Høringssag Nørregade 17A, 6870 Ølgod

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

Varde Kommune oplyser ved orienteringsbrev dateret 2. februar 2023, at have modtaget et ønske om at medtage bygning 1 Nørregade 17A 6870 Ølgod i en fremtidig lokalplan for området. Det oplyses, at ansøger ønsker at nedrive ejendommen for at gøre plads til flere tæt-lav boliger i den fremtidige lokalplan. Det oplyses endvidere, at ønsket ikke skal betragtes som en ansøgning om nedrivning, men en høring af Bevaringsforeningen Varde, således at Udvalget for Plan og Teknik kan vurdere om de vil udvide lokalplanafgrænsningen og medtage ejendommen. Det oplyses at bygning 1 er optaget i Kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi 3.

Fornyset SAVE-bygningsregistrering af bygning 1, dateret 9. maj 2022 er vedlagt til orientering.

Det fremgår af SAVE-registreringen at bygningens opførelsesår er 1893 og at dens arkitektoniske-, kulturhistoriske- og miljømæssige værdi er vurderet til 3. Originalitet er ligeledes vurderet til værdien 3 og bevaringsværdien sammenfattet til værdien 3. Tilstanden har fået værdien 5 begrundet i at bygningen er dårligt vedligeholdt, men vurderes dog ikke at have taget alvorligt skade. Det anføres i notatlinje, at ejendommens bygning 2 og 3 ikke er bevaringsværdige.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Så vidt vi har kunne se af Plandata, er ejendommen ikke omfattet af lokaplan.

Det fremgår af SAVE-vurderingen, at huset fremstår som et velproportioneret gadehus med mange fine murstensdetaljer og bygningen fremstår som et fint eksempel på et historicistisk gadehus i det centrale Ølgod. Bygningen indskrives sig fint i byens struktur, skala og i gadebillede langs Nørregade. Bygningen er derfor en vigtig del af et sammenhængende bymiljø i det centrale Ølgod.

Huset fremstår med uoriginale plastvinduer og ikke original kvist. Nævnte uheldige bygningsmæssige ændringer kan som nævnt i vurderingen løses ved isætning af originale vinduer og eksempelvis fjerne den uoriginale kvist på bagsiden af bygningen.

Den sammenfattede værdi på 3 ved nyvurderingen er en fastholdelse af tidligere registrering i Kommuneplan 21. Bevaringsforeningen er enig i vurderingen af bygningens bevaringsværdi.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Konklusion

Det fremgår af Varde Kommunens vejledning i behandling af ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige ejendomme blandt andet, at hvis ansøgte ejendom har en høj bevaringsværdi på 1-3 anbefales, at der varsles et paragraf 14-forbud. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Dog kan der undtagelsesvist meddeles tilladelse til nedrivning ved ganske særlige forhold. Eksempelvis ved meget store uoprettelige skader af bærende dele eller primære konstruktioner.

Jf. ovenstående vejledende retningslinjer for kommunens behandling af nedrivningssager, vil der ikke gives tilladelse til nedrivning af bygninger, der er vurderet med høj bevaringsværdi 1-3, medmindre der undtagelsesvist foreligger ganske særlige forhold. Der ses i nærværende sag ikke at foreligge særlige forhold, der kan begrunde tilladelse til nedrivning af bygning.

Det fremgår af samme vejledning, at bygninger med bevaringsværdi 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

Bevaringsforeningen anbefaler derfor, at ansøger oplyses om, at der ikke kan forventes tilladelse til nedrivning af bygning 1, såfremt der vil blive ansøgt herom. Bevaringsforeningen vil samtidigt anbefale, at bygningen medtages i eventuel ny lokalplan, så bygningens bevaringsværdi sikres og der i lokalplanbestemmelser for eventuelt tæt lav bebyggelse på dele af grunden tages hensyn til bevaringsinteresserne i området.

En eventuel fjernelse af bygning 2 og 3 finder vi ikke umiddelbart vil forringe bygning 1, men efterreparationer vil da skulle udføres i overensstemmelse med bygningens originale arkitektur og materialer.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand