

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: 20.09.2023

Vedr: bemærkninger til forslag til lokalplan 24.01.L11 - boliger ved Bjergegade i Ølgod

Bevaringsforeningen for Varde har den 21. februar 2023 fremsendt høringsvar vedrørende ejendommen Nørregade 17A, 6870 Ølgod - gengivet nedenfor i kursiv.

Bevaringsforeningens tilgang i høringsvar.

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 lokalplan.

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 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.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



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

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

Efterfølgende har vi den 14. juli 2023 modtaget nedenstående mailbesked fra Varde Kommune.

Orientering om inddragelse af bygning 1, Nørregade 17A, 6870 Ølgod i lokalplanafgrænsning (gengivet nedenfor i kursiv)

Udvalget for Plan og Teknik har på mødet den 12. juni 2023 administrativt besluttet, at tilkendegive tilladelse til, at bygning 1 på Nørregade 17A, 6870 Ølgod (herefter Nørregade 17A), blive inddraget i den kommende lokalplanforslag 24.01.L11 for boliger ved Bjerregade, uden bevarende bestemmelser.

Udvalget tilkendegav, at der kunne gives tilladelse til inddragelse af hele matrikel 5hi Ølgod by, Ølgod og bygningen Nørregade 17A uden bevarende bestemmelser, i den kommende lokalplanforslag for området.

Udvalgets tilkendegivelse blev truffet på, at bygningen er dårligt vedligeholdt, og har taget alvorligt skade ved en dårlig tilbygning,

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



at den trods de typiske historicistiske træk, har bygningen også en del uoriginale detaljer, såsom ny gavlvæg og plastikvinduer, der trækker originaliteten ned, at selve bygningen ikke bidrager til at fastholde et gademiljø, men det er proportionen og placeringen som gør giver karakter til gademiljøet, hvilket kan erstattes af nyt byggeri med lignende krav, samt at der som et led i den samlede realisering af lokalplanområdet er mest hensigtsmæssigt at sikre et sammenhængende byggeri i området.

Dette orienteringsbrev er på baggrund af en forespørgsel på bevaringsforeningens vurdering af Nørregade 17A. Da der ikke er truffet en afgørelse, men en administrativ beslutning om en tilkendegivelse, er der ikke klagemulighed.

Der er mulighed for give bemærkninger til lokalplansforslaget, når den kommer i offentlig høring efter politisk behandling. Skriftlige bemærkninger vil indgå i den videre behandling af lokalplansforslaget.

Udvalgets beslutning af 12. juni 2023 undrer os.

For det første følger udvalget ikke vedtaget 'Vejledning i behandling af ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige ejendomme' hvoraf fremgår:

Ejendomme med en høj bevaringsvurdering på 1-3 anbefales ikke nedrevet, da disse ifølge SAVE-registreringens fem parametre er særlige bevaringsværdige. De fem parametre er: Arkitektonisk værdi, Kulturhistorisk værdi, Miljømæssig værdi, Originalitet og Tilstand.

For det andet følger man ikke administrationens vurdering om *at det er hensigtsmæssigt at udvide lokalplanafgrænsningen og tilføje Nørregade 17A med bevarende bestemmelser til lokalplansforslaget, trods bygherrers ønske om nedrivning. Nørregade 17A vurderes at være en del af et kulturmiljø og et gademiljø, der er definerende for Ølgod og derfor hensigtsmæssigt at bevare.*

For det tredje tilsidesætter administrationens anbefaling om *at bygning 1, Nørregade 17A bevarer sin bevaringsværdi og der gives afslag på nedrivning, samt at der gives tilladelse til at matr. nr. 5 hi tilføjes lokalplanen med bevarende bestemmelser for Nørregade 17A, så bygningen ikke kan nedrives uden dispensation fra lokalplanen.*

For det fjerde fremgår ovenstående udvalgsargumentation ikke af mødereferat og følger ikke administrationens faglige vurdering. Det fremgår af SAVE-registreringen (dateret 9. maj 2022) *at bygningens 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.*

For det femte foreligger der ikke faglige grunde for udvalgets beslutning om ikke at følge den administrative anbefaling.

Bevaringsforeningens bemærkninger til foreliggende lokalplansforslag

Bevaringsforeningen er af den opfattelse, at lokalplansforslaget ikke er i overensstemmelse med kommuneplanen.

Her kan bl.a. nævnes Kommuneplan 2021, Hovedstruktur side 38 Byrådets mål:

Byrådet vil sikre, at byerne udvikles med respekt for de kulturhistoriske værdier, og at omdannelse og nybyggeri sker i respekt for områdernes arkitektoniske værdier.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Byrådet ønsker at bevare kommunens mange værdifulde kulturmiljøer, landskaber og bevaringsværdige bygninger. Byrådet ønsker at fremme grønne byrum og skabe rum til udvikling af byrum i kystbyerne og oplevelsesmuligheder forbundet til kulturmiljøerne.

Retningslinjer for planlægningen (s. 38):

8.2 I områder, der grænser op til de bevaringsværdige kulturmiljøer, skal der lægges vægt på, at de kulturhistoriske værdier og landskaber ikke tilsidesættes i forbindelse med byggeri, anlægsarbejde og andre ændringer.

Jf sagsfremstilling til behandling af lokalplanforslag ligger lokalplanområdet op til udpeget bevaringsværdigt kulturmiljø (32 Ølgod Stationsby). Så uanset administrationens oplysning herom tilsidesættes de vetagne mål og retningslinjer i kommuneplan 2021.

Desuden Kommuneplan 2021, Hovedstruktur side 39 BYGNINGSKULTUR:

Bygningskultur består af bevaringsværdige og fredede bygninger. De bevaringsværdige bygninger er vigtige for identiteten og mangfoldigheden i byerne og er, ligesom fredede bygninger, en væsentlig del af den danske kulturarv. Det er kommunens ansvar at værne om de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, og det er her en væsentlig opgave at udpege og sikre de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.

En bygnings bevaringsværdi er en samlet vurdering af en bygnings arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdi samt dens originalitet og tilstand. Bevaringsværdien afspejler, om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik. Ligeledes afspejler værdien, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen har dannet forbillede for andre bygninger, om den er intakt, eller om udskiftninger og ombygninger er tilpasset bygningens udtryk. Endelig afspejler værdien, om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.

Det er imidlertid vigtigt at understrege, at det afgørende for udpegningen ikke er, at en bygning er helt unik eller på anden måde enestående, men nærmere, om den er en fin repræsentant for en række gængse og helt almindelige træk i dansk bygningskultur.

Udpegningen af de bevaringsværdige bygninger skal primært sikre, at der ikke foretages uhensigtsmæssige nedrivninger af bygninger med stor arkitektonisk- og kulturhistorisk værdi. Derudover opfordres ejere af bevaringsværdige bygninger til at tage hensyn til bygningens oprindelige arkitektur i forbindelse med renovering og ombygning, for derved at sikre, at de historiske byggetraditioner fastholdes. De udpegede bevaringsværdige bygninger er omfattet af "Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer" og må kun nedrives med tilladelse fra Byrådet. Ved behandling af sager om nedrivning vurderes det, om ejendommens bevaringsvurdering kan ligge til grund for mulig nedrivning, eller om der skal foretages en ny vurdering af ejendommen. Ejendomme med en SAVE-værdi på 3 eller derover kan ikke forventes nedrevet. For bygninger med en SAVE-værdi på 4 beror en evt. nedrivningstilladelse på en konkret vurdering

Ifølge Planhæfte for Ølgod, Kommuneplan 2021 side 18 har Nørregade 17A en bevaringsværdi på 3. Denne værdi er fastholdt i nuvurdering jf. bilag 1 til udvalgsbehandling den 12. juni 2023.

Konklusion

Da der os bekendt ikke foreligger forslag til ændring af kommuneplan 2021, er det fortsat ovenstående, der er gældende og lokalplanforslaget kan derfor efter vores opfattelse kun betragtes som værende i strid med kommuneplanen.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE



Vi vil således henlede opmærksomheden på planlovens § 12 hvoraf fremgår, at byrådet skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen.

Desuden på planlovens § 13 hvoraf fremgår, at en lokalplan ikke må stride mod kommuneplanen.

Afslutningsvis finder bevaringsforeningen det stærkt kritisabelt, at man ikke forsøger at efterleve den af byrådet vedtagne kommuneplan og sikrer kulturarven i Varde Kommune. Herunder at man gennem lokalplan giver mulighed for at nedrive en bygning der fagligt og for nyligt er vurderet til at have en høj bevaringsværdi.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand