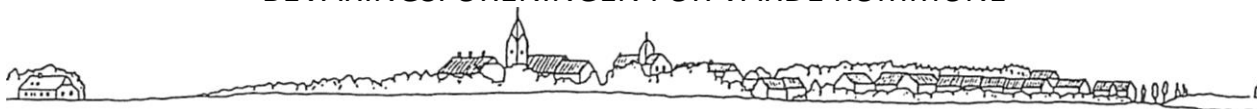


BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Varde Kommune
Teknik og Miljø
Bytoften 2
6800 Varde

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

dato: 20.02.2024

Vedr: Høringssag Bøgevej 5, 6800 Varde

Bevaringsforeningens tilgang i høringssvar.

Bevaringsforeningen skal ifølge vedtægterne blandt andet Bøgevej Sirke for at bevare byens og omegnens arkitek-toniske 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 06. februar 2024 at have modtaget en ansøgning om opførelse af tilbygning på 80 m² til eksisterende kælder. Derudover ansøgning om afgravning af terræn til skrå nedkørsel samt til nye kælderskakte på 9 m² og 7 m², sidstnævnte kælderskakt som overdækket. Tilbygningen til kælderen ønskes udført som garage med fladt tag med Sedumbeplantning.

Den færdige garage rager mellem 1.25 m og 1.5 meter op over eksisterende terræn, jf. vedhæftede tegninger.

Ejendommen er omfattet af sygehuslokalplanen, 23.02.L01.

Bygningen er iflg. lokalplanen opført i byggestilen Bedre Byggeskik og udpeget med bevaringsværdien middel, jf. lokalplanens kortbilag 3.

Det ansøgte overholder ikke lokalplanens bestemmelser, se nedenfor. Kommunen kan i visse tilfælde dispensere fra lokalplanens bestemmelser, jf. planlovens § 19, stk. 1.

Høring

Lokalplanens § 7.0.1 foreskriver, at etablering af en tilbygning eller en sekundær bygning, der er fysisk sammenhængende med en bygning med høj eller middel bevaringsværdi, kræver en tilladelse fra Varde Kommune.

Derudover kræver det ansøgte dispensation fra lokalplanens:

- § 7.0.2: "Sekundære bygninger som f.eks. carporte, udhuse, tilbygninger, udestuer.....skal tilpasses hovedbygningens arkitektur og fremstå i samme materialer, farver, tagformer, m.v., som er angivet under hovedbygningens bestemmelser på den pågældende ejendom."

§ 7.5.2. "Tage skal fremstå som 47-50 graders halv- eller kvartvalmede saddeltage i røde, matte vingetegl, skifer eller fibercementskifer uden afskårne hjørner."

Der ønskes dispensation til en delvist nedgravet garage med fladt tag med Sedum beplantning på taget,

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



- § 8.04: "Der må højst foretages terrænregulering på +/- 0,25 m i forhold til eksisterende terræn..... Terrænet skal udjævnes mod skel, så der ikke forekommer terrænspring mellem naboejendomme.....". "Der må ikke opbygges støttemure eller lignende i skel."

Terrænet ønskes gravet af til skrå nedkørsel til garagekælder, hvorved der opstår terrænspring på op til ca. 1,5 m.

Der søges om dispensation til at terrænregulere med 7.5 kubikmeter ud over det, lokalplanen tillader. Der søges om at etablere hvad der svarer til en støttemur i skel mod nabo.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Huset fremstår i princippet originalt. Dog er et fint havehus på sydsiden af huset - der ses på nedenstående fotografi fra 1934 - fjernet og erstattet af en anden udbygning, der arkitektonisk ikke er tilpasset hovedbygningen.



Det fremgår af lokalplanens bemærkninger til Bedre Byggeskik huse (lokalplanens side 14) at:
Bygningsændringer og tilbygninger proportioneret efter de klassiske regler er ikke umiddelbart disponeret for ændringer og tilbygninger, fordi det vil forstyrre helheden af symmetri og balance. Man kan foretage ændringer og tilbygninger, når man viderefører bygningens formsprog i form af gavlkviste, karnapper, vinterstuer, som i forvejen er kendte elementer i Bedre Byggeskiks formsprog. Større tilbygninger er sjældent mulig uden at helheden lider skade.

Lokalplanen har til formål:

- at fastlægge anvendelsen til boligformål,
- at sikre bevaringsværdige bygninger med den oprindelige arkitektur og at det håndværksmæssige særpræg fastholdes,
- at sikre at området bygninger om- og tilbygges i respekt for husets oprindelige stilart og kvaliteter,
- at bevare området grønne præg, herunder de grønne hegn og store træer,

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



- at åbne mulighed for opførelse af nye bygninger herunder tilbygning til eksisterende og
- at sikre at nybyggeri tilpasses den omkringliggende bebyggelsesstruktur og byggeskik ved valg af placering, proportioner og materialer.

Det fremgår således af lokalplanens baggrund og formålsbestemmelser, at den primære planmæssige baggrund for udarbejdelse af lokalplanen har været et ønske om at fastholde den oprindelige arkitektur i respekt for husets stilart i forbindelse med til- og ombygninger.

Bevaringsforeningen har tidligere fremsendt bemærkninger vedrørende dispensation til nedgravet kælder på Elmealle 1, 6800 Varde - ligeledes omfattet af lokalplan 23.02.L01. Bevaringsforeningen tilkendegav, at det nye terrænniveau påvirker oplevelsen af huset negativt og forringer husets arkitektoniske kvalitet. Det ansøgte vurderedes at være i strid med lokalplanens målsætning, og bevaringsforeningen kunne derfor ikke anbefale, at der meddeltes de nødvendige dispensationer til projektforslaget.

Konklusion

Bevaringsforeningen har fortsat den principielle holdning til nedgravede garager inden for lokalplanområdet, at de som hovedregel forringer eksisterende bebyggelses arkitektoniske kvaliteter. Bevaringsforeningen kan således heller ikke i denne sag anbefale, at der meddeltes de nødvendige dispensationer for gennemførelse af ansøgte projekt.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand