

Bevaringsforeningens hørings svar vedr. ejendommen matr.nr. 44 e Varde Bygrunde, beliggende Skolevej 3, 6800 Varde.

Ved skrivelse af 8. juli 2020 oplyses, at Varde Kommune har modtaget en forhåndsansøgning om tilladelse til at opføre en etageboligbebyggelse med 12 lejligheder på ovennævnte ejendom.

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af bestemmelserne i lokalplan nr. 06.C9.01. Lokalplanen fastlægger området til centerformål såsom boliger, butikker, restauranter, cafeer, gallerier, hoteller, liberale erhverv, offentlige institutioner, kulturelle formål mv.

Det oplyses, at i henhold til lokalplanens § 6.01 skal nybyggeri placeres indenfor de viste byggefelter og i henhold til lokalplanens § 6.02 må bygningshøjden i byggefelt 2 maksimalt være 8,50 meter. I henhold til lokalplanens § 7.01 skal nye bygningers facader udføres som skarpt skårne, kubiske volumener med ensfarvede hvide facader og udskæringer til inde- og udeophold. Vinduerne skal udformes som store ubrudte flader med et moderne udtryk.

Det oplyses endvidere, at det ansøgte ikke overholder lokalplanens bestemmelser om placering indenfor de udlagte byggefelter, om en bygningshøjde på maksimalt 8.50 meter, og om at altaner (udeopholdsarealer) skal være indskårne i bygningskroppen, idet byggeriet er placeret anderledes end forudsat for byggefelt 2 i lokalplanen, da byggeriet er projekteret med en bygningshøjde på ca. 9,50 meter, og da 2 af 8 altaner er placeret udenfor bygningskroppen. De øvrige 6 altaner er trukket delvist ind i bygningskroppen.

Forvaltningen vurderer, at idet projektet umiddelbart er i overensstemmelse med intentionerne i lokalplanen, og da afvigelserne vurderes at være af mindre omfang, samt fordi der tidligere er givet dispensation til en fravigelse fra placering indenfor de udlagte byggefelter, kan kommunen principielt gå ind for projektet. Det indgår i denne vurdering, at det nye byggeri er projekteret med facader, der er parallelle med eksisterende bygninger og med fremtidige, godkendte bygninger indenfor lokalplanområdet. Det anses desuden for væsentligt, at sigtelinjen til Sct. Jacobi Kirke bevares – se lokalplanens Kortbilag 3.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Placering

Bevaringsforeningen finder, at det er en god ide at placere bygningen i facade-linie med de øvrige bygninger langs Skolevej og parallelt med kirkens hus. Herved skabes et klassisk byrumsforløb med "lukket" bebyggelse langs Skolevej. Der savnes dog en visualisering af den ny bebyggelse i forhold til omgivelserne set fra Skolegade.

Omfang

Den viste vinkel parallelt med ejendommen Otto Frellos Plads 1 forekommer noget dominerende i forhold til den eksisterende bygning. Der mangler en visualisering/perspektiv i det modtagne materiale, der illustrerer samspillet mellem de to bygninger. Umiddelbart vurderes det, at der ikke bør meddeles dispensation til denne del af den nye bebyggelse. Såvel i forhold til den eksisterende nabobygning som i forhold til kikket til kirken.

Det fremgår i øvrigt ikke af høringsmaterialet, at projektet også kræver en dispensation fra lokalplanens § 6.01 om at al ny bebyggelse skal opføres med parallelle facader.

Højde

Overkant på den ny bebyggelse følger hverken gesimshøjde på teknisk skole eller tagryg på Otto Frellos Plads 1. Hvis man ønsker at meddele dispensation fra lokalplanens 8,5 m, bør det undersøges om man vil kunne trykke bygningen i terræn, så overkant kan følge gesimshøjde.

Altaner

Hvis man vælger at meddele dispensation til den viste vinkel på den ny bebyggelse, kan de udvendige altaner virke forstyrrende og indsnævre kikket til kirken (sigtelinjen). Der bør derfor meddeles afslag til at placere altaner uden for bygningskroppen.

Parkering?

Modtagne materiale viser ikke hvor parkering skal foregå. Er der skabt plads/krav om at det skal foregå i eksisterende p-kælder?

Venlig hilsen

Kjeld A. Espersen
Fmd. Bevaringsforeningen