

Partshøring på ejendommen Østerbro 5, 6870 Ølgod

Bevaringsforeningen for Varde er gennem Varde Museerne den 24.09.2019 blevet orienteret om, at Varde Kommune påtænker at ophæve dele af lokalplan 1-36 for Ølgod Midtby. Ophævelsen omfatter matr. nr. 2r Østbæk By.

Det anføres i mailen fra Varde Kommune at området ligger i og forbliver i byzone og at ejendommen ejes af Varde Kommune.

Endvidere anføres følgende:

Østerbro er en ældre gade med huse, hvoraf enkelte er fra begyndelsen af forrige århundrede og er klassificeret med en SAVE bevaringsværdi.

Nogle af disse bygninger, heriblandt Østerbro 5 (nærværende matrikel) er desværre misligholdt i en grad, at deres tilstand kan (kunne) medføre fare for kollaps, eller risiko for personskade m.v., - og det har derfor betydet resulteret i at naboejendomme på strækningen allerede blev kondemneret i 2018.

Lokalplan nr. 1-36 blev i december 2005 vedtaget på baggrund af Byrådets ønske om at tilvejebringe det planmæssige grundlag for en samlende og bevarende lokalplan for Ølgod midtby.

Det er ikke muligt at dispensere fra Lokalplan 1-36's formålsbestemmelser omkring nedrivning af bevaringsværdig bebyggelse.

I 2019 er der foretaget en ny vurdering af bevaringsværdien for Østerbro 5, som er afstemt med øvrige SAVE vurderinger i Varde Kommune.

Bygningen er samlet blevet vurderet til en SAVE 4.

På grund af fare for kollaps, ønsker Varde Kommune derfor at fremskynde processen med nedrivning, som dog forudsætter nærværende forslag til delvis aflysning.

Der er aktuelt en ny lokalplan under udarbejdelse for hele området, men af hensyn til mulig bygningskollaps eller nedstyrtningsfare, er der et ønske om at fremskynde processen for nedrivning af bygninger på ejendommen - med en vedtagelse af delvis ophævelse af Lokalplan 1-36.

Til mailen er vedhæftet en miljøscreening og to gadefotos af ejendommen.

Bevaringsforeningen for Varde har følgende kommentarer til det forelagte:

Indledningsvis undrer det os at vi ikke har fået forelagt sagen direkte fra Varde Kommune, men får informationen indirekte gennem Varde Museerne.

Bevaringsværdi

Ejendommen matr. nr. 2r, Østbæk By, Ølgod med adresse Østerbro 5, Ølgod er – som det fremgår af sagsakterne – omfattet af lokalplan nr. 1-36 for Ølgod Bymidte godkendt af byrådet den 13. december 2005.

Ejendommen er jf. lokalplanens kortbilag 1 bevaringsværdig og har jf. registreringen af historiske huse i Ølgod bymidte side 3 (bilag til lokalplanen) en bevaringsværdi på 1, hvilket er den højeste bevaringsværdi, der kan opnås i SAVE systemet. Bygningen er registreret med opførelsesår 1895.

Af registreringen fremgår det endvidere, at der i porten er et fint portmaleri med heste. Ifølge oplysninger fra Ølgod lokalhistoriske arkiv er det med baggrund i at ejendommen i 3 generationer har været ejet af dyrlæger.

Ud fra miljøscreeningsdokument har Varde Kommune i 2019 genvurderet bygningen og fastsat den samlede bevaringsværdi til 4. Tilsyneladende med baggrund i en afstemning med øvrige SAVE vurderinger i Varde Kommune. Men måske også med baggrund i bygningens forfatning. Det står uklart. Men som i andre sager med omvurdering undrer vi os over, at Varde Kommune blot kan lave en omvurdering uden at involvere høringsparter i bevaringssager.

Angående bevaringsværdi kan vi uden at have besigtiget ejendommen være enige i, at den i lokalplanen fastsatte værdi på 1 umiddelbart virker for høj, men ud fra den nyvurdering kommunen har foretaget, burde den nye værdi nok være 3. Kommunens vurdering er 3 på den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi og 4 på den miljømæssige værdi.

Af publikationen SAVE udgivet af Kulturstyrelsen fremgår bl.a. følgende:

3.2 Bevaringsværdien

*De ovennævnte fem vurderingsparametre (Arkitektonisk værdi, Kulturhistorisk værdi, Miljømæssig værdi, Originalitet og Tilstand) sammenfattes til sidst i en fælles bevaringsværdi. **Vurderingen af bevaringsværdien bygger på det samlede indtryk af bygningens kvalitet og tilstand.** Bevaringsværdien skal opfattes som en sammenfattende, konkret vurdering af de ovenstående delvurderinger. Der foretages her en afvejning af, hvilke forhold der vejer tungest og derfor bør tillægges størst vægt i den samlede bevaringsvurdering. Der er således ikke tale om et mekanisk, analytisk gennemsnit af de karakterer, man har givet i delvurderingerne.*

***Almindeligvis vil den arkitektoniske, den kulturhistoriske og den miljømæssige værdi veje tungest i forhold bevaringsværdien.** Bevaringsværdien hænger sammen med bygningens arkitektur og historie. Den hænger sammen med, om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller på en særlig byggeskik, 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 og endelig om bygningen er uundværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden.*

Bygningen er i kommuneplan 2017 i overensstemmelse med lokalplanen registreret med bevaringsværdi 1. I Slots- og Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger er bygningen imidlertid ikke registreret. Tilsyneladende en fejl.

Miljømæssige konsekvens ved nedrivning

Ifølge tingbogen har Varde Kommune erhvervet ejendommen 22.11.2018 for kr. 400.000. Det fremgår ikke af sagen med hvilket formål kommunen har erhvervet ejendommen og vi er derfor ikke bekendt med hvad der kan forventes at komme i stedet, hvis bygningen fjernes. Der kan således ud fra det forelagte ikke tages stilling til hvilke miljømæssige konsekvenser (indflydelse på omgivelserne) en nedrivning vil medføre.

Lovgivning

Nedrivning inden for lokalplanlagte områder er foruden byggelov reguleret af planloven. (*LBK nr. 287 af 16.04.2018 om lov om planlægning (Planloven)*).

Af den kommenterede planlov fremgår det, at nedrivning af ejendomme omfattet af nedrivningsforbud i lokalplan **ikke udløser krav om en ny lokalplan** (§ 15 stk. 2 nr. 17). Reglerne om **naboorientering** (§ 20) skal dog overholdes, da der er tale om en dispensation fra lokalplanens kompetencenorm. Endvidere skal det **vurderes om en nedrivning er lokalplanpligtigt** i henhold til planlovens § 13 stk. 2. Af den kommenterede planlov fremgår det, at det ved vurdering af lokalplanpligt i forbindelse med nedrivning navnlig vil være bygningens markante fremtræden, herunder de kulturhistoriske interesser, der vil kunne tillægges vægt.

Se mere på dette link side 52

https://planinfo.erhvervsstyrelsen.dk/sites/default/files/media/publikation/lokalplanlaegning_for_bearingsvaerdige_miljoeer_i_byer_og_paa_landet.pdf

Konklusion

Bevaringsforeningen finder, at ejendommen er et rigtig fint eksempel på områdets byggeskik, og ejendommen ligger i et centralt bymiljø med flere bevaringsværdige ejendomme. En nedrivning vil derfor være et miljømæssigt tab for by og næromgivelser og desuden et arkitektonisk og kulturhistorisk tab. Dog ikke i den forfatning bygningen står i for nuværende.

Varde Kommune opfordres derfor som ejer af ejendommen til i stedet for at bruge midler på en nedrivning at bruge midler på at redde bygningen og sammen med Udviklingsråd og andre lokale kræfter at finde en anvendelse for ejendommen.

Hvis kommunen vælger at dispensere fra lokalplanen inden der er udarbejdet en ny lokalplan, bør der i dispensationen stilles vilkår om at ny bebyggelse på ejendommen skal udføres så den understøtter de bevaringsværdige bygninger i området og miljøet i sin helhed.

Forud for en eventuel dispensation forventer vi at blive hørt i overensstemmelse med Planlovens § 19 og 20.

På vegne af Bevaringsforeningen for Varde
Kjeld Anker Espersen
Formand