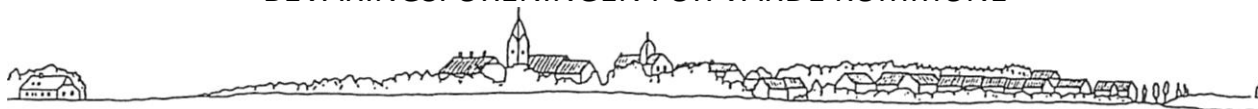


BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Varde Kommune
Plan, GIS og Bæredygtig Udvikling
Bytoften 2
6800 Varde

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

dato: 20.06.2025

Høringssvar vedr. ansøgning om nedrivning af bygning 1 og 2 på Vestergade 7-9, 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 orienteringsmail dateret 21.maj 2025, at have modtaget ansøgning om nedrivning af bygning 1 og 2 på ejendommen Vestergade 7-9, 6870 Ølgod. Det oplyses at bygning 1 og 2, Vestergade 7-9 er optaget i Kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi på 4. Det oplyses, at jf. Kommuneplanen må en bygning der er registreret med en bevaringsværdi på 1-4 kun nedrives med tilladelse fra byrådet. Endvidere at en bevaringsværdig bygning i henhold til Bygningsfredningsloven § 18 jf. § 17 ikke må nedrives før, at nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens §14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det anføres at baggrund for ønske om nedrivning er at Varde Kommune ønsker mulighed for etablering af en offentlig forplads til kulturhuset frem for at bevare Vestergade 7-9. Forpladsen prioriteres for at skabe en åben og imødekommende ankomst til kulturhuset, som vil koble sig til midtbyens hovedfærdselsåre, Vestergade, og bidrage til en forskønnelse af gaderummet med ny belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar. Helhedsplanen for Ølgod Bymidte præsenterer allerede i 2005 visionen om en pladsdannelse og et grønt gaderum i forbindelse med kulturhuset.

Af orienteringsmail fremgår det at Vestergade 7-9 i forbindelse med nedrivningsansøgning er blevet nyvurderet den 20. maj 2025 og den relativt høje bevaringsværdi på 4 (jf. Kommuneplan 21) er fastholdt.

Det fremgår at den arkitektoniske værdi er 3, den kulturhistoriske værdi er 4, den miljømæssige værdi er 4, originalitet er 4 og tilstand er 3. Vurdering begrundes og er tilknyttet en række fotos.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Det fremgår af § 6.5 i Lokalplan 24.01.L13 – Ølgod Kulturhus, som bygning 1 og 2 er omfattet af, at 'eksisterende bygninger må nedrives. Undtaget er dog den bevaringsværdige bygning (Vestergade 5) som vist på kortbilag 2.' Endvidere: 'Bygningen Vestergade 7-9 som vist på kortbilag 2 må søges nedrevet.'

Det fremgår af redegørelsen til §6 at: 'En modernisering af kulturhuset i overensstemmelse med arkitektkonkurrencen vinderforslag vil medføre nedrivning af dele af den eksisterende bygningsmasse, herunder Vestergade 7-9, som er udpeget som bevaringsværdig med bevaringsværdi (SAVE-værdi) 4.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Lokalplanen ændrer ikke på bygningens bevaringsværdi, men bygningen må søges nedrevet. Dette kræver nedrivningstilladelse.'

Det fremgår således, at det er vinderforslaget der er styrende for lokalplanen. Ikke lokalplanen, der er styrende for projektet. Der har i forbindelse med udpegning af vinderforslag og efterfølgende bearbejdning heraf ikke været et udtrykt ønske om at sikre den i kommuneplanen udpegede bevaringsværdige bebyggelse på Vestergade 7-9. Kun nabobygningen Vestergade 5.

Som det fremgår af orienteringsmail er Vestergade 7-9 i forbindelse med nedrivningsansøgning nyvurderet og den relativt høje bevaringsværdi på 4 (jf. Kommuneplan 21) er fastholdt.

Ved afgørelse om en bygnings samlede værdi vejer den arkitektoniske og kulturhistoriske værdi tungest. Arkitektonisk er bygningen vurderet til en høj bevaringsværdi (bevaringsværdi 3) og den kulturhistoriske lidt lavere (bevaringsværdi 4).

Bevaringsforeningen er som udgangspunkt enige i vurderingen og begrundelserne for vurderingen. Dog vurderer vi at den kulturhistoriske burde være fastsat til 3 eller højere, da bygningen er en af de ældste langs Vestergade. Opført kort tid efter at byen med station blev udviklet til en stationsby. Og understreger gadeforløbet der binder den tidligere kirkeby sammen med bebyggelsen, der blev opført som følge af at byen fik en jernbanestation.

Citat fra vurderingen:

Arkitektonisk Værdi: *Længehus med spidsgavle og saddeltag belagt med røde teglsten.*

Facaderne er pudsede og hvide, afsluttet med en tandstensgesims. Bygningen er rig på detaljer udført i tegl, som blandt andet markerer vinduer og døre. Der er trukne bånd på både facade og gavle, og hjørnelisenerne er ligeledes fremhævet med røde tegl.

Facaden mod gaden er mere detaljeret, mens bagsiden fremstår enklere med glat gesims og uden detaljer omkring vinduerne.

Kulturhistorisk Værdi: *Bygningen er en del af den gadestruktur, der opstod i forbindelse med etableringen af stationen, men skiller sig ud fra den øvrige bebyggelse i gaden.*

Større ændringer i gadeforløbet vil svække områdets fortællerværdi og reducere de synlige vidnesbyrd om Ølgods historie og udvikling som stationsby.

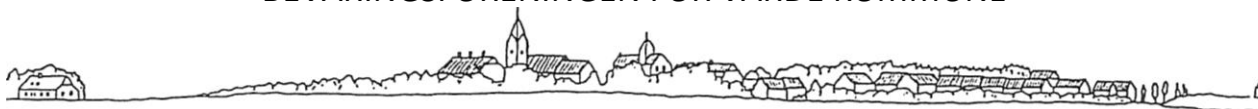
Vestergade 7 er opført som bolig, men sammenbygget med kulturhuset og fremstår ikke som en bolig i dag.

Vi har tidligere hørt argument om at bygningen er i dårlig forfatning. Men ifølge vurderingen er den i generel god stand. Så at rive bygningen ned på grund af dårlig tilstand kan vi ikke se argumenter for.

Det fremgår at baggrund for ønske om nedrivning er at skabe mulighed for en åben og imødekomende ankomst til kulturhuset, som vil koble sig til midtbyens hovedfærdselsåre, Vestergade, og bidrage til en forskønnelse af gaderummet med ny belægning, beplantning, belysning og byrumsinventar.

Vi har tidligere fremlagt synspunkt om at ankomst til kulturhus slet ikke sker på dette sted. Det er således en misforståelse at kalde det en ankomstplads. Og at det vil bidrage til en forskønnelse, er nok et spørgsmål om hvilke øjne der ser. For hvad er det der kommer frem, hvis bygningen rives ned? Et ombygget kulturhus med facader af metalplader. En bygning og en 'ankomstplads' som ikke beriger det i kommuneplanen registrerede kulturmiljø langs Vestergade. Tværtimod vil lave et hul i kulturmiljøet. Et hul med kik til en bygning der ikke er indpasset i omgivende kulturmiljø.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Konklusion

Det fremgår af Varde Kommunens vejledning i behandling af ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige ejendomme blandt andet, 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 vurderer, at om nogen må denne bygning henhøre til denne kategori. En placering i en husrække der understreger et gadeforløb og indgår som en del af et samlet kulturmiljø.

Bevaringsforeningen er som udgangspunkt enig i forvaltningens nyvurdering og finder ikke, at der foreligger særlige forhold, der kan begrunde, at den bevaringsværdige ejendom nedrives.

Ombygning af Ølgod Kulturhus vil sagtens kunne foretages uden nedrivning af Vestergade 7-9. Der kan skabes en ankomstplads bag facadebygningerne langs Vestergade. Og sammenbygningen af Vestergade 5 med Vestergade 7-9 vil kunne fjernes. Dette vil fastholde det udpegede kulturmiljø langs Vestergade og respektere kommuneplanens udpegning af bevaringsværdige bygninger.

I øvrigt vil vi henvise til Bevaringsforeningens høringssvar dateret den 05.02.2025 vedrørende forslag til lokalplan 24.01.L13.

For god ordens skyld kan oplyses, at Bevaringsforeningen har fremsendt klage til Planklagenævnet vedrørende miljøscreening af Varde Kommunes forslag til Lokalplan 24.01.L13 – Ølgod Kulturhus. Sagen er endnu ikke afgjort.

I øvrigt finder bevaringsforeningen at Varde Kommune som ejer af en bevaringsværdig bygning bør vise vejen og holde fast i de udpegninger, byrådet selv har vedtaget ved godkendelse af kommuneplan.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand