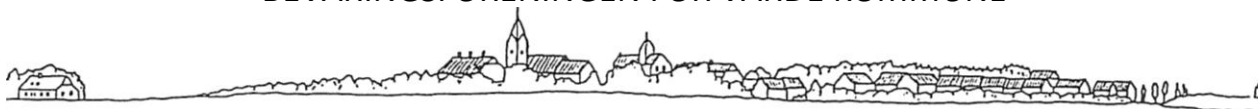


BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



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: 26.06.2025

Vedr: Høringssag Storegade 4, 6862 Tistrup

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 naboorienteringsbrev dateret 12. juni 2025, at have modtaget dispensationsansøgning om tilladelse til at etablere en ståltrappe og dør i facaden på bagsiden af bygningen i baggården (ejendommen matr. nr. 1y Agerkrog By, Tistrup, beliggende Storegade 4, 6862 Tistrup).

Ejendommen ligger i et område, der er omfattet af lokalplan nr. 2-19 for Tistrup Bymidte.

I henhold til lokalplanens § 5.5.1 er der beskrevet: "De på kortbilag 1 viste bygninger, der er bevaringsværdige, må ikke nedrives eller ombygges væsentligt fra bygningens oprindelige arkitektur, herunder tag- og facadematerialer som bygninger er født med. jf. punkt 5.4. Ændringer af bevaringsværdige bygninger, skal foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som bygningerne repræsenterer og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Det ansøgte overholder ikke lokalplanens bestemmelser om ændringer af facadematerialer som bygningen er født med, samt respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier som bygningerne repræsenterer, da der udskiftes et vindue med en dør i baggården på 1.sal, og nogle af de arkitektoniske værdier bliver gemt af vejen pga. ståltrappen.

Kommunen kan dispensere fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensation ikke er i strid med principperne i planen. Dette fremgår af planlovens § 19, stk. 1.

Til orienteringsbrevet er tilknyttet bilag med tegninger, fotos og dispensationsansøgning.

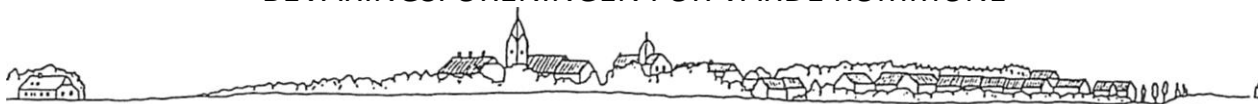
Af dispensationsansøgning fremgår følgende:

Der ansøges om dispensation fra lokalplanens § 5.5 hvor det er beskrevet: "Ændringer af bevaringsværdige bygninger skal foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som bygningerne repræsenterer, og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Der ønskes oprettet separat bolig i stueplan. Derfor etableres der udvendig trappe på bagsiden af bygningen, til 1. sal og tagetagen. Trappen udføres i stål.

Begrundelse:

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Da der i stueetagen sker en ændring af anvendelsen fra erhverv til bolig, ønskes det, at beboerne i lejemålene på 1. sal og tagetagen ikke skal ledes ud gennem den nye bolig. Der opføres derfor en ståltrappe til en udvendig dør på 1. sal, på bygningens bagside mod haven, hvor det kun er ejeren og beboerne, der kan se den.

Trappen udføres med gelænder og vanger i et omfang, så den fylder mindst muligt i omgivelserne. Den placeres udvendigt for at sikre, at der i tilfælde af brand ikke samles flere beboere i de tidligere smalle og ufremkommelige flugtvejs- og adgangsstrapper. Herved forbedres flugtvejs- og adgangsforholdene for alle beboere i bygningen.

Døren udformes med respekt for de eksisterende vinduers og døres arkitektur. Trappen placeres således, at man skal om bag bygningen og ind på matriklen for at kunne se den.

Bygherre vil om nødvendigt kunne opsætte en afskærmning mod naboen for at sikre mod indbliksgener. Der blev i 2011 givet tilladelse/dispensation til opsætning af ståltrapper med altaner på Storegade 12, som ligeledes er vurderet som bevaringsværdig. Det vurderes derfor, at den nye trappe ikke skæmmer omgivelserne, da der tidligere er givet tilladelse til en stålkonstruktion i området.

Bevaringsforeningens bemærkninger

Følgende fremgår af redegørelsesde til Lokalplan nr. 2-19 for Tistrup Bymidte:

Hensigten med denne lokalplan er, at sikre opfølgning af visionerne i "Midtbyplan for Tistrup - juni 2006" i forbindelse med visioner og byomdannelse i Tistrup Bymidte. Midtbyplanen og nærværende lokalplan er udarbejdet ud fra et ønske om, at sikre bestående bymiljøer ud fra et helhedssyn, hvor smukke, kulturhistoriske ejendomme og bymiljøer bevares samtidig med, at der sikres mulighed for udvikling og nytænkning. Udtjente ikke bevaringsværdige bygninger kan nedrives og erstattes af nybyggeri tilpasset byrummet.

1.1 Lokalplanens formål er: At skabe mulighed for en spændende bymidte, hvor bevaringsværdig bebyggelse sikres samtidig med, at der skabes mulighed for fortætning i bymidten gennem nyt erhvervs- og boligbyggeri ved opfølgning af den vedtagne "Midtbyplan for Tistrup - juni 2006".

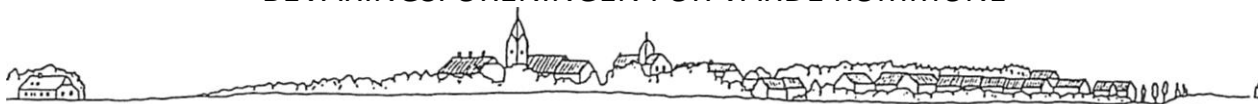
5.5.1 De på kortbilag 1 viste bygninger, der er bevaringsværdige, må ikke nedrives eller ombygges væsentligt fra bygningens oprindelige arkitektur, herunder tag- og facadematerialer som bygninger er født med. Jf. punkt 5.4. Ændringer af bevaringsværdige bygninger skal foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som bygningerne repræsenterer og skal godkendes af Byrådet i hvert enkelt tilfælde.

Jf. ovenstående bestemmelser skal ændringer af bevaringsværdige bygninger foretages med særlig respekt for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier, som bygningen repræsenterer. Etablering af udendørs ståltrappe og udskiftning af et vindue til dør vil være en væsentlig forringelse af bygningens oprindelige arkitektur og understøtter ikke lokalplanens formålsbestemmelse og de specifikke bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse.

Den nuværende adgang til bygningens boliger på 1. sal sker via indvendig adgang fra stueetage og denne adgang til bør fastholdes i forbindelse med ændret anvendelse af stueetagen - fra erhverv til bolig.

Hvad ikke fremgår af kommunens oplysninger er, at bygningen i bilag til lokalplanen 'Registrering af historiske huse i Tistrup Bymidte' side 1 har en høj bevaringsværdi. SAVE vurdering 3.

BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



Ansøger oplyser at der i 2011 blev givet tilladelse/dispensation til opsætning af ståltrapper med altaner på Storegade 12, som er vurderet som bevaringsværdig. Bevaringsforeningen er ikke bekendt med grundlaget for nævnte tilladelse og kan i sagens natur ikke kommentere på denne sag.

Konklusion

Bevaringsforeningen vurderer at etablering af udvendig trappe og erstatning af vindue i facaden med en dør vil være en væsentlig forringelse af bygningens oprindelige arkitektur. En ændring der ikke udviser særlig respekt (jf. lokalplanens bestemmelser) for de arkitektoniske og kulturhistoriske værdier som bygningen repræsenterer og som ikke understøttes af lokalplanens formålsbestemmelse og de specifikke bestemmelser for den bevaringsværdige bebyggelse. En bebyggelse med høj bevaringsværdi.

Bevaringsforeningen finder, at nuværende adgang til bygningens boliger, der sker via indvendig adgang fra stueetagen, bør fastholdes i forbindelse med ændret anvendelse af stueetagen. Bevaringsforeningen anbefaler derfor, at der meddeles afslag på det ansøgte.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand