BEVARINGSFORENINGEN FOR VARDE KOMMUNE



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

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

dato: 17.09.2026

Vedr: Høringssvar delvis nedrivning af bygning 1, Houstrup Strandvej 8, 6830 Nørre Nebel

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 mail dateret 20. august 2026, at have modtaget ansøgning om delvis nedrivning af nogle af bygningerne på Houstrup Strandvej 8.

Bygningerne er oprindeligt vurderet med en bevaringsværdi på 3. Efter SAVE-vurderingen er det vores vurdering, at de største bevaringsværdier ligger i den sydligste længe mod Houstrup Strandvej. De øvrige længer er opført senere og har gennem årene gennemgået større renoveringer, hvilket betyder, at de ikke fremstår lige så velbevarede som den sydlige længe.

Ansøgningen om delvis nedrivning er i offentlig høring frem til den 19. september og kan læses her: *Ønske om delvis nedrivning af Houstrup Strandvej 8 - Varde Kommune* (**link til kommunens hjemmeside**).

Her fremgår bl.a. følgende:
Varde Kommune har modtaget ansøgning om delvis nedrivning af bygning 1 på adressen Houstrup Strandvej 8. Ejeren ønsker at bevare den sydligste bygning ud mod Houstrup Strandvej, men ønsker at nedrive de bagvedliggende længer, samt havestuen som er registret som bygning 2. se tegning her (**link til tegning**)

Bygning 1 er optaget i Kommuneplan 2021 med en bevaringsværdi på 3.

Se SAVE-vurdering (**link til SAVE-vurdering**)

Baggrund for ønske om nedrivning
Ejeren ønsker at nedrive 208 m² af den eksisterende gård samt 24 m² udestue som vist på vedlagte plan. Herefter renoveres det oprindeligt stuehus fra 1805 med nyt stråtag, vinduer i original stil mm og den resterende bygningsmasse omdannes til overdækket terrasseareal og udhus.



Bevaringsforeningens bemærkninger
Ifølge SAVE registrering af 16. april 2026 følgende:
Den **arkitektoniske værdi** fastsat til 4 og 3 hvis den nordlige og vestlige længe fjernes.

Begrundelse
Bebyggelsen fremstår i dag som tre hvidkalkede længer med stråtag samt en tilbygning. Havestuen, der er registreret som bygning 2, indgår ikke i vurderingen.

Den sydlige længe har den højeste arkitektoniske værdi og fremstår velproportioneret og harmonisk med en tydelig fagtakt. Vindueshullerne og dørenes placering på sydfacaden er harmonisk og bidrager til et sammenhængende facadeudtryk mod vejen. På gårdsiden er vinduesformaterne utilpassede.

Den vestlige og nordlige længe fremstår mere ombyggede og præget af arkitektonisk mindre vellykkede ændringer, en mængde forskellige vinduesformater og størrelser med tilfældige placeringer materiale og udtryk. Dette omfatter også et bræddebeklædt gavl parti, udvendig gavlskorsten, træoverdækning ved indgangen, uoriginal bue over døren i sydfacaden samt utilpassede vinduesformater herudover er sket en generelt utilpasset fornyelse af murværket, hvilket svækker længernes arkitektoniske helhedsvirkning og autenticitet. De mange ændringer svækker længernes proportionering, sammenhæng og den arkitektoniske samlede helhedsvirkning.

Den **kulturhistoriske værdi** er fastsat til 3.

Begrundelse
Gården er oprindeligt opført som et enkeltlænget anlæg og er siden blevet udvidet med yderligere længer og tilbygninger. Anlægget afspejler således den historiske udvikling af en traditionel landbrugsejendom, hvor bygninger løbende er blevet tilpasset skiftende driftsformer og behov.

Fortælleværdien knytter sig særligt til den sydlige længe, som fremstår som den mest intakte del af anlægget, samt til bebyggelsens øst-vest vendte placering ud mod vejen.

Den **miljømæssige værdi** fastsat til 4 og 3 hvis den nordlige og vestlige længe fjernes.

Begrundelse
Den miljømæssige værdi knytter sig primært til gårdens placering langs vejen og til den sydlige længes karaktergivende fremtræden med hvidkalkede facader og halvvalmet stråtag. Bygningen bidrager positivt til vejmiljøet.

Den samlede firlængede struktur fremstår imidlertid mindre harmonisk. Gårdrummet er relativt smalt, og anlægget opleves i mindre grad som en samlet disponeret helhed og i højere grad som resultatet af en gradvis udbygning over tid. Den bagerste længe strækker sig længere mod øst end den øvrige bebyggelse, hvilket giver anlægget et asymmetrisk præg.

En fjernelse af den nordlige og vestlige længe eller en reduktion af de mest dominerende sekundære bygningsdele vil kunne styrke anlæggets miljømæssige fremtræden og tydeliggøre hovedlængens betydning i kulturmiljøet.

Originalitet og bygningernes tilstand er fastsat til 4.



Den **samlede bevaringsværdi** fremgår ikke (nok forsvundet ved opsætning af skema) men begrundelse for væriden er følgende:

Begrundelse
Ejendommen rummer væsentlige bevaringsværdier, særligt knyttet til den sydlige længe, som fremstår som den mest autentiske og arkitektonisk velbevarede del af anlægget.

Anlæggets samlede bevaringsværdi er en smule reduceret af de omfattende ombygninger og tilføjelser, der er foretaget gennem tiden. Særligt den nordlige og vestlige længe fremstår præget af utilpassede ændringer i form af bræddegavle, træoverdækninger, ændrede vinduesformater, nyere murværksarbejder og andre detaljer, som svækker bygningernes autenticitet og den arkitektoniske helhed. Samtidig fremstår gårdanlægget mindre harmonisk som firlænget gård, idet proportionerne mellem længer og gårdrum afviger fra det traditionelle anlæg. De bagerste længer opleves i høj grad som senere knopskydninger frem for som en integreret del af den oprindelige struktur.

Bevaringsværdien vurderes at kunne styrkes væsentligt gennem en reduktion eller fjernelse af de mindst værdifulde og mest utilpassede bygningsdele.

Ifølge **notater** i SAVE registrering af 16. april 2026 knytter ejendommens bevaringsværdi sig primært til den sydlige længe, som udgør anlæggets mest velbevarede og karaktergivende bygningsdel. Der vurderes at være et betydeligt potentiale for at styrke de arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige værdier gennem målrettede forbedringer og tilbageføringer.

Den sydlige længe vil kunne opnå en højere bevaringsværdi ved fjernelse af havestuen samt ved en genetablering af østgavlens oprindelige udtryk. Bygningen vil desuden fremstå mere harmonisk ved udskiftning til traditionelle fyldingsdøre og trævinduer uden sålbænk samt med en sprosseinddeling, der er tilpasset bygningens alder og arkitektur.

På den nordlige facade vil en tilbageføring til de oprindelige vinduesformater og vinduesåbninger styrke bygningens autenticitet og arkitektoniske helhed. Samlet set vil disse tiltag bidrage til en tydeligere aflæsning af bygningens oprindelige karakter og dermed styrke dens samlede bevaringsværdi.

<u>BBR og Weblager</u>
Ifølge BBR er bygningen opført i 1805 og om- eller tilbygget i 2000. Anvendelse: sommerhus.

Ifølge weblager er vestlænge ombygget fra kostald til beboelse i 1971 og østlige del af nordlænge tilbygget i 1999.

Udfra weblager er der – som vi ser det - tilsyneladende en fejl i SAVE-vurderings foto. Den gule markering på østlige tilbygning på side 9 er placeret forkert. Den østlige tilbygning er den gule markering på side 8.

Herudover er der en fejl på side 8. Der står, at det er nordlige længe – gavl mod øst. Som vi ser det, er det sydlige del af vestlænge.

<u>Konklusion</u>
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.

Ud fra foreliggende materiale finder bevaringsforeningen den 4 længede gårdbebyggelse bevaringsværdig. Det er muligt at dele af anlægget ikke kan dateres tilbage til 1805, men det 4-længede anlæg kan ud fra foreliggende luftfotos dateres tilbage til 1948 og fremstår som en helhed. Og selv om kostald er bygget om til beboelse indgår den i det samlede anlæg og i fortælleværdien om hvordan de mindre husmandsbrug var indrettet.

Det kan diskuteres om tilbygning fra 1999 i østlige gavlende af nordlænge er bevaringsværdig, men det, som kan tale for en bevaring er, at bebyggelsen er søgt tilpasset den eksisterende bygning.

Ved en fjernelse af vest- og nordlænge fjernes gårdrum og der opstår åbne sår på tilbageværende bygninger. Havestuen, mindre hegning ved nordfacade af nordlænge og skorsten ved nordlænge kan med fordel fjernes uden at det medfører væsentlige indgreb i facader.

Udover de af forvaltningen foreslåede tiltag til forbedringer vil bevaringsforeningen foreslå, at portåbning i nordlænge retableres eller at vinduesparti i portåbning ændres til et mere tilpasset parti – evt. udført med porte, der kan lukkes for, så bygningen fremstår mere autentisk.

Bevaringsforeningen kan således ikke anbefale en nedrivning som ansøgte.

Med venlig hilsen

Henning Jensen
formand