

Skolevej 2B – 6800 Varde

Gennemgang af bygningstekniske og arkitektoniske aspekter bag projektforslag

Baggrundsinformation til revision 1 projektmateriale

Varde d. 22. august 2019

Jesper Tychsen, bygningsingeniør Msc/bygherre

Introduktion:

Siden februar 2019 har der været dialog med Varde Kommune vedrørende renoveringsmuligheder for ejendom beliggende Skolevej 2B i Varde.

Nærværende dokument er bilag til opdateret renoveringsansøgning (revision 1 tegninger) og redegør for de byggetekniske, arkitektoniske, bevaringsmæssige, funktionskrav og finansielle overvejelser der ligger bag projektet.

Projekt randbetingelser:

- Lokalplan for Varde Midtby (23.01.L02) og «Skilte og Facade vejledning» (VK 2010)
- Finansiering: Projektets værdiskabelse skal kunne modsvare finansierings behovet. F.eks. moderne funktionsbehov skal kunne opfyldes (lys, lyd, varme) for at kunne berettige en investering på linie med en nybygning på samme antal kvadratmeter. En udelukkende bevarende renovering vil ikke kunne opfylde dette krav.
- Bygherre ønsker: Et unikt renoveret hus, med moderne funktion, hvor renoveringen på bedste vis respekterer det originale hus og lokalområdet

Bygningens historie og tilstand 2019:



Bygningen er om- og tilbygget af flere omgange siden hovedhuset blev bygget i 1900:

- Det oprindelige hovedhus (10x10m) er fra 1900 (vestlige del af huset)
- Den østlige del af huset (med de 2 store kviste) er en tilbygning sandsynligvis fra sidst i 20'erne. I forbindelse med tilbygningen er der flyttet døre og lukket murhuller i hovedhuset
- I 1944 er der indrettet en lejlighed på 1. salen. I den forbindelse er der bygget en kvist på havesiden af det oprindelige hus fra 1900 for at indrette køkken. Fra Weblager dokumenter ser det ud til at indskudskvisten kommer op sent i dette projekt for at lave et badeværelse.
- I 19xx bygges køkken på 1. sal om til bad (køkken og bad slås sammen). Her skæres endnu et spær over så 5 spær på række er væk.
- I 2003 er der bygget ny bagbygning godkendt til beboelse

Bygningens tilstand sommer 2019:

- Bygningen er i en stor grad af indvendig og udvendigt forfald
- Udover oplægning af nyt tag sidst i 90'erne er der ikke lavet meget udvendigt vedligehold i mange år. Undertaget (Monarfol) har betydelige skader
- Indvendigt er mange detaljer originale. El kabler i stof, afløb, køkken, WC, smedjernes radiatorer, etc.
- Sålbænke mangler, fuger og facadesten er i forfald. Alene på syd og øst facaden (der er i bedst stand af de murede vægge) er murmester vurderingen (T. Krogh, KROTOS) at der skal skiftes 200 sten. Den murede facade på nordsiden er endnu dårligere, specielt i bygningen fra 1900
- Store fugt og skimmel udfordringer indendørs, våde kældre og fugtig krybekælder. Der er specielt råd problemer i træværk i de 2 sammenbyggede kviste imod vest på hovedhuset (tidligere badeværelse). Dette træværk skal fjernes.
- Enkelte råd angreb i træværk. Derudover borebilleangreb i spær og rem (tegn på for fugtige forhold)
- Spærudvekslingen i forbindelse med de 2 vestlige havekviste (5 spær på stribe skåret over) er kritisabel. Spærerne har i konstruktionen effektivt været båret af en spansk væg på 1. salen ned på bjælkelaget og ikke i udvekslingsbjælkerne over hanebåndene

Gennemgang af byggetekniske renoveringsaspekter:

Bygningsteknisk er der to mulige løsninger; nedrivning eller total renovering (dvs. kun udvendige vægge og spær beholdes). Pga. bygningens fremskredne forfald vurderes det ikke som muligt at lave en begrænset renovering med et fornuftigt resultat. Dette er specielt pga. fugtproblemerne og deraf følgende skimmelangreb (kræver fuld adgang til alle bygningsdele og radikale forandringer for at sikre det ikke gentager sig). I det følgende beskrives bygningstekniske aspekter vedr. en total renovering:

Fugt i kældre og gulve kan løses ved nedlæggelse (sandfyldning) af de to kældre og afgravning af krybekælder med efterfølgende sandfyldning. Der afsluttes med isolering og støbning af nyt gulv med gulvvarme. Terrænniveau på nord (havesiden) sænkes ca. 100mm med fald væk fra hus/imod indkørsel for at sikre fornøden afstand fra top gulv til terræn og kontrol af overfladevand. Der laves ny separatkloak for effektivt dræn.

Pga. det beskadigede Monarfol undertag skal tages udskiftes. Det vurderes ikke acceptabelt at lave en løsning med isolering til kip, uden adgang, med nuværende undertag, selv ikke efter en reparation. Der laves nyt tag med Huntonit undertag (ventileret) for at sikre bedst mulige fugtforhold ved spær. Nuværende tag er Højslev T6 falstagsten. Der oplægges Jacobi Z5 rød falstegl med skarp kant så færdigt tag i udtryk ligner vingetegl.

Spær forstærkes med LVL bjælker. Der isoleres til minimum 360mm på tag og skunkvægge og der etableres effektiv dampspærre.

Der sprøjtes imod insekter når der er direkte adgang til hele spærkonstruktion.

Der installeres varmegenvindingsanlæg til generel forbedring af indeklima (ventilation – reduktion af fugt).

Der skal laves en ny bærende spærunderstøtning i forbindelse med de overskårne 5 spær.

Byggeteknisk er den største udfordring ydervæggene. Bortset fra de murede kvistflunke i tilbygningen imod øst (4 flunke) er huset muret med hulmur (290-360mm bredde). De 4 murede flunke er massivmur (230mm => kæmpe kuldebro). Udfordringen er at murene er opført med murede bindere. Dvs. der er et massivt antal kuldebroer imellem for- og bagmur igennem huset. Dette er uden tvivl den underliggende årsag til de pletvise store skimmelangreb på væg/tapet i den gamle bygning og medvirkende til de generelle fugtproblemer i væggene. Under hensyntagen til dette og det generelle forfald på facaderne er den byggetekniske korrekte løsning at huset facadeisoleres udvendigt. Dette sikrer varme ydervægge og at dugpunktet flyttes helt frem i isoleringen på facaden hvor det kan kontrolleres.

En løsning med indvendig isolering er risikofyldt da ydervæggen efterlades endnu koldere end i dag, dvs. dugpunkt på indvendig side af væggen imod isolering og facademuren skal fuldrenoveres (omfugning og udskiftning af 400-500 sten). Dette fjerner ikke de murede bindere/kuldebroer, med mindre formuren pilles ned og mures op på ny. En sådan løsning er ikke rentabel (der er effektivt ikke andet tilbage af huset end bagmur og spær => huset skal i så fald rives ned).

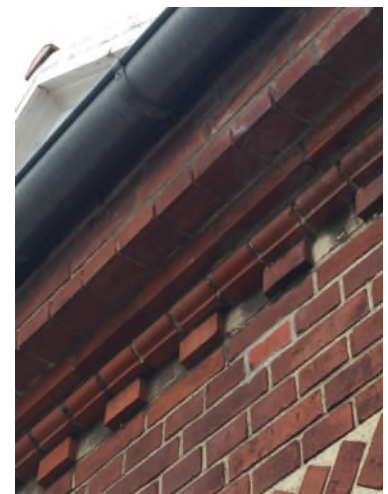
Byggeteknisk set er en indvendig isolering en risikofyldt løsning og væsentligt fordyrende da facaderne som beskrevet skal opgraderes. Hvis den skal gennemføres vurderes en diffusionsåben letbeton isolering fuldklæbet til eksisterende mur (Xella Multipur), hvor dugpunkt er i massiv væg, at være den eneste potentielt farbare vej.

Arkitekt gennemgang:

Bygningen er registreret i bevaringsklasse 5. Set fra gadesiden er bygningen "tung" og bærer præg af en ikke alt for heldig tilbygning imod øst i 1920'erne. Tilbygningen inkluderer den store kvist imod gaden og der er opført med kiphøjde højere end hovedbygningen, hvilket giver et rodet ubalanceret indtryk af bygningen. Gadefacaden inkluderer dog et fint stik over vinduer samt en pæn muret gesims. Det "tunge" indtryk forstærkes af den meget bastante saddeltags kvist på hovedhuset imod gaden.

På havesiden er arkitekturen vel bedst beskrevet som kaotisk. De 3 sammenbyggede kviste på række er uden samspil i hverken form, farve eller materiale. Ligeledes er den

sammenbyggede bagbygningens murværk og forbandt/stenvalg ikke i samspil med hovedhuset. Alt i alt en kaotisk facade uden arkitektonisk værdi skabt af en serie uheldige om- og tilbygninger .



Projektløsning - Revision 1:

Det ansøgte projekt er blevet udarbejdet som det bedst mulige kompromis imellem:

- Funktion: Skal en kostbar total renovering finansieres skal det færdigt renoverede hus fuldt ud kunne imødekomme nutidige funktionskrav til lys, varme og lyd.
- En unik løsning ud over det sædvanlige
- Bevaringsinteresser (ref. lokalplan for Varde Midtby samt bygherre krav om at huset skal renoveres i respekt for omgivelserne)
- Økonomi
- Byggeteknisk stand og arkitektur

Det er lykkedes (tegninger revision 1) at finde en løsning/kompromis der i høj udstrækning tilgodeser alle ovenstående punkter. Disse gennemgås punkt for punkt i det følgende:

Funktion - lys:

Den største funktionsudfordring er indfald at en tidssvarende mængde dagslys, både indvendigt og på husnære udvendige arealer (havesiden er nordvendt). Indvendigt er lysindfaldet begrænset af, at der ikke laves facadeændringer på de fra offentlig vej og sti synlige syd og øst facader. Lysindfald fra syd- og østfacaderne er således dikteret af eksisterende murhuller og reduceres yderligere pga. dybere murhuller i den færdigt renoverede bygning (isoleringstykkelse). Løsningen for en tidssvarende lysfunktion er:

- Etablering af større lysindfald i huset ved nye større muråbninger (vinduesdøre) på den ikke synlige (fra offentlig vej og sti) havevendte nordfacade. Ændringer på Nordfacaden er således helt central for husets funktion
- Etablering af et højloftet rum i tilbygningen imod øst. Dette rum får lysindfald fra både stue og 1. sals vinduer og tagvinduer på den havevendte kvist. Disse tagvinduer er placeret i orangeri indskudt på 1. sal, tegninger rev. 1) men leverer lys til store dele af huset igennem interne glaspartier.
- Montering af to 3-fags zinkbeklædte kviste imod gadesiden (original kvist er også i 3 fag). Der monteres glasparti i de zinkbeklædte sider. Kvistene er den eneste kilde til lys på værelserne på 1. sal. Lysindfaldet fra kvistene er delvist udfordret pga. den lave taghældning og det af varme funktionen krævede nutidige isoleringslag (kvistene opleves nemt som tunneller)
- Planlægning af indvendige vægge således der er gennemlysning fra både gade og have side
- For at sikre udendørs adgang til heldagssol er der etableret tagterrasse i området hvor de to vestlige kviste tidligere var placeret. Havefacaden pudses hvid for at lysne de husnære områder nord for huset.

Funktion - varme/Isolering:

- Der isoleres til nybygningsniveau
- Der etableres gulvarme. Som sekundær CO2 neutral varmekilde installeres en finsk masseovn (virkningsgrad >80%)

Funktion - lyd:

- Gadevendte vinduer installeres med bedst mulige lydisolerende løsning (alle soverum er gadevendte!), Rationel FORMA Classic med lydglas.

"Unik løsning ud over det sædvanlige":

- Under hensyn til at de gadevendte facader (syd og øst) bevares intakt er det lykkedes at skabe en unik løsning i den gamle bygning. 7m til kip i køkken/spisestue, indvendigt orangeri, tagterrasse og brændefyret stenovn er unikt i centrum af Varde. Disse elementer skal være opfyldt for at kunne finansiere et fuldt renoveringsprojekt.

Bevaringsinteresser:

- Bygherres ønsker er 100% på linie med Varde Kommunes bevaringsteori som udlagt i lokalplanen for Varde Midtby. En respektfuld renovering/bevaring af det gamle hus så vi værner om midtby-miljøet som det opleves af besøgende der færdes på offentlig vej og sti. *"Men Varde skal ikke være en museumsby. Det er vigtigt at udvikle by-arkitektoniske kvaliteter igennem indpasning af vor egen tids arkitektur, med respekt for og i harmoni med omgivelserne..."* Som skrevet af den tidligere borgmester i forordet til Skilte og facadevejledningen for Varde Midtby. Man tænker at kommune og bygherre ønsker er så tæt på hinanden at enighed skal kunne opnås.
- Projektet inkluderer en nænsom restaurering af de synlige facader imod syd og øst. Intakte sten fra de nye murhuller på nordfacaden bruges til udskiftning af nedslidte sten (200 stk.) på syd og østfacaden. muren omfuges, sålbænke renoveres inkl. ny skifferbelægning, stolpe imellem vinduer pudses op som originalt, etc.
- Eksisterende Velux vinduer imod gaden fjernes og der opsættes to nye 3 fags zinkkviste med saddeltag. Et let udtryk til den ellers tunge bygning opnås med vinduer i zinkflunken så kvisten ikke fremstår tykkindet.
- Der laves nyt rødt tegltag (falstegl med skarp kant som vingetegl) med murede rygninger
- Alt i alt er det lykkedes at opnå tidssvarende funktionskrav indenfor rammerne af lokalplanen/bevaringsteorien. Varde Kommune vurderer dog at der skal søges dispensation for sammenbyggede tagvinduer på den havevendte kvist, hvidpudsning af havefacaden (NB, ikke synlig fra offentlig vej og sti) og for glasvinduer i zinkflunken i kvistene imod gaden. Dispensationspunkterne behandles separat senere.

Økonomi:

Budgetestimatet på en total renovering som vist i revision 1 materialet er på højde med beløbet det vil koste at lave en nybygning af et tidssvarende nybygget hus i udkanten af Varde på samme størrelse. Der kan ikke opnås finansiering til højere værdiansættelse. Et absolut krav for denne finansiering er at huset/projektet være unikt og up to date mht. opfyldelse af nutidige funktionskrav. Der er således ikke plads til yderligere fordyrende tiltag end de tiltag der er inkluderet.

Byggeteknisk stand og arkitektur:

Der er lagt et stort arbejde i at få alle ender til at mødes uden krav om store kompromisser. Det er lykkedes med det viste revision 1 projekt!

Offentligt "synlige" facader imod syd og øst:

Arkitekturmæssigt bevares de for lokalområdet vigtige facader imod syd og øst. Nedbrudte sten udskiftes med eksisterende intakte sten frigjort fra nordfacaden. Derved opnås den bedst mulige murrestaurering uden indblanding af nye sten. Muren omfuges og der laves nye skiffersålbænke. Sokkel renoveres, pudses og drænes under terræn for bedst muligt at reducere fremtidig fugtpåvirkning. Alt i alt vil synligt murværk på syd og øst facaderne fremstå smukt renoveret i original tilstand. Det store kompromis for at gøre dette er at det nødvendiggør indvendig isolering. Dette er en byggeteknisk udfordring, kostbar, men det er accepteret af bygherre som nødvendigt for at bevare syd og østfacaderne originale.

Havevendt (nord) facade:

Denne facade er ikke synlig fra offentlig vej og sti. Den vender imod den lukkede have. Som redegjort er der arkitektonisk kaos på havesiden i dag. Den nye løsning i revision 1 er udarbejdet med bistand fra arkitekt maa Kim Fog Svendsen (DNA), skaber på en gang sammenhæng på facaden samtidig med at den binder sig sammen med de øvrige facader ved videreføring af gesimsbånd og sokkelfremspring. Samtidig inkluderer løsningen de nutidige funktioner der ikke kan gennemføres på syd og øst facaderne tilføres huset. Der er store vinduespartier for dagslys, lys facade med øget lystilførsel på udendørs husnære arealer og tagterrasse med adgang til sol i alle dagtimer i sommerhalvåret. Byggeteknisk optimalt isoleres denne facade, der i dag er hårdt angrebet af slid/forfald, udvendigt. Udover at facaden derved frigør mursten til renovering på gadesiden, tillader den udvendige isolering en økonomisk effektiv udførelse af arbejdet på denne facade. Projektet afhænger i stort omfang af at arbejdet på facaden kan gennemføres som planlagt. Der vil være fokus på at arbejdet skal ende med en smuk pudset facade. Det er af denne grund vigtigt at sokkel og gesimsfremspring gennemføres som planlagt (der er uheldige eksempler på udvendig facaderenovering hvor disse detaljer er udeladt).

Som en del af løsningen fjernes de arkitektonisk "uheldige" havevendte kvistpartier og erstattes af tagterrassen. Dette fjerner også det nedbrudte træværk i kvistkonstruktionerne. Siden det tidligere revision 0 forslag er tagterrassesiderne lavet massive for at reducere ind- og udsyn.

Alt i alt leverer revision 1 løsningen en smuk sammenhængende havevendt facade udført i samspil med og i respekt for de øvrige facader på huset, vellykket arkitektarbejde. Dette er en væsentlig forbedring i sammenligning med det tidligere revision 0 projekt.

Tag - gadeside:

Fjernelse af den meget tykkindede eksisterende saddeltagskvist imod vejen og de to vejvendte Velux vinduer er en mulighed for at lette det visuelle tunge indtryk af bygningen fra gadesiden. De to nye kviste er centrale i dette. Indtrykket af disse skal være så let som muligt dog under behørig hensyntagen til funktionen på loftsværelserne. Løsningen er 3 fags zinkkviste med saddeltag og glas i zinkflunken. Dette giver det korrekte visuelle indtryk af en klassisk ikke tykkindet kvist samtidig med at det øger det kritiske lysindfald på 1. salen og sikrer tidssvarende isoleringsværdier i en let kvistflunk.

Tag – haveside:

Helt centralt for funktionen i revision 1 løsningen er tagvinduerne på havesiden af bygningen. Disse tagvinduer udføres i forbindelse med et orangeri på 1. sal i nordøst hjørnet. Orangeriet har vinduesparti internt i huset og leverer således lys til store dele af underetagen, et lysindfald som ellers vil være umuligt at opnå på en nordvendt havefacade. Disse tagvinduer er sammen med tagterrassen og den pudse nordside løsning grundsten i hele renoveringen. Kan disse ikke gennemføres bortfalder projektgrundlaget.

Forhold til bevarende lokalplan og kommunal projekt godkendelse:

Dette er en kort status opsummering. For detaljer henvises til "Tidslinie med essentielle bilag" tidligere fremsendt til Varde Kommune.

Projektet er siden første kontakt til Varde Kommune i februar 2019 (arkitekt maa Thyge Schmidt) udviklet i samarbejde med forvaltningen. Forslaget om lysning af nordfacaden stammer fra dette afklarende arbejde. Helt centralt for bygherre var en troværdig afklaring af muligheder inden projektet blev søsat (hushandel effektueret, finansielle aftaler indgået).

Seneste udmelding fra forvaltningen er, at der er 3 emner som kræver politisk accept:

- Glas i zinkflunkene
- Tagvinduer på havesiden
- Pudsning af havefacaden

Set fra bygherre side er der flg. kommentarer til sagsbehandlingen og indholdet af disse punkter:

Glas i zinkflunke: Helt fra projekt start i februar har forvaltningen gjort klart at dette var et potentielt stridspunkt. Der er søgt dispensation i maj og forvaltningen har underhenviisning til lokalplan og administrativ praksis afvist dette. Efter bygherre gennemgang af lokalplan og den deri henviste skilte og facadevejledning for Varde Bymidte, er det klart at denne administrative praksis ikke har hjem i lokalplanen. Denne fejl er påpeget til forvaltningen, se redegørelse i Bilag 1, men i skrivende stund har forvaltningen endnu ikke meddelt at den er enig i dette.

Fra bygherre synsvinkel er det en kedelig diskussion, som dog af princip er nødvendig, da den tager fokus fra at netop disse glaspartier i zinkflunkene kan være med til at give et arkitektonisk løft til den ellers tunge vejfacade udover at bibringe en kritisk funktion til bygningen. Det er bygherres håb at der kan opnås gensidig enighed uden det er nødvendigt at dette eskaleres.

Tagvinduer på haveside: Sagsforløbet har på dette punkt været uskønt. Tagvinduerne, som er helt centrale for projektet, har været på bordet siden første kontakt til Varde Kommune i februar. De er ikke nævnt som et problem i forhåndsudtalelsen, de er udsendt i nabohøring uden at være nævnt som problem og de er ikke nævnt som et punkt der skulle søges dispensation for. De kommer på banen i maj for første gang, hvor forvaltningen afviser disse i forbindelse med officielt svar på de øvrige dispensationer. De bliver i første omgang afvist med henvisning til størrelseskrav gældende for gadevendte tagvinduer og ligeledes indsynskrav som man kun finder omtalt i lokalplanen omkring solceller. Det tager små tre måneder med gentagne indsigelser og møder før forvaltningen indrømmer den har lavet fejl i maj og ikke har hjem i lokalplan til de anførte afvisningsargumenter. Da man ikke får medhold i de første krav stiller man i stedet et nyt krav om adskillelse. Det er dette punkt der nu i september skal til politisk høring. Som tidligere beskrevet er disse vinduespartier en grundsten for hele det valgte renoveringskoncept. Bygherre har i god tro handlet og løbende i det langstrakte sagsforløb truffet dispositioner i tillid til at Vade kommunes forvaltning var en troværdig samarbejdspartner. Sagsforløbet er fra bygherre synsvinkel meget uheldigt. Det er dog bygherres håb at redegørelsen for disse tagvinduers vigtighed i vedlagte dokument kan være medvirkende til at disse kan accepteres og problemet løses. Det på tegningerne viste tagvindues koncept er ændret siden revision 0. Efter en gennemgang og optegning af et antal løsninger (med arkitektassistance) er det på tegningerne viste nye Velux parti "Studio 3- i" en efter arkitekt vurdering bedre og mere harmonisk løsning. Vindues partiet er noget mindre end tagvinduerne i revision 0 materialet. Det mindre lysningsareal imødegås med kuvertfald på den indvendige lysning.

Hvidpudsning af havevendt facade: Denne for det endelige projekt meget vigtige detalje for funktion, byggeteknisk løsning, arkitektur (sammenhæng i "kaos"), frigørelse af sten til renovering af gadevendte facader og en økonomisk løsning på havefacaden, stammer fra et mundtligt forslag fra Varde Kommunes forvaltning tilbage til projekt start i februar.

Pudsningen har været en del af revision 0 projektet, der er søgt renoveringstilladelse til og aldrig i sagsforløbet nævnt som uacceptabelt. Detaljen er således mundtligt godkendt i flere møder med forvaltningen og skriftligt i kommunens officielle svar på dispensationsansøg og senest også skriftligt godkendt af centerleder for byggesager Lars Eg Tanghøj d. 20 juni.

Bygherre har løbende foretaget alle dispositioner under antagelse af at mundtlige og skriftlige beskæftigelser fra Varde Kommune er troværdige. Det er derfor selvsagt med nogen forundring at Varde Kommune telefonisk (direktør Thomas Jaap) d. 14 august meddeler at pudsningen af den havevendte nordfacade, der ikke kan ses fra offentlig vej og sti, vil kræve en politisk accept. Fra bygherre synsvinkel er dette selvsagt en helt uacceptabel situation efter et halvt års afklaring og udtalelser fra Varde Kommune. Dog er det med nærværende dokument detaljerede redegørelse for hvor centralt et punkt dette er for at opnå et smukt renoveret hus, bygherres håb at der kan findes fælles enighed omkring dette punkt uden yderligere eskalering er nødvendig.

Bilag 1

Vedr. glasparti i zinkflunk i lokalplan for midtbyen (23.01.L02)

J. Tychsen 21.08.2019

Flg. er en opsummering/gennemgang af Varde Kommunes officielle krav til udformning af kviste i midtbyen.

1. Pkt. 7.1.4 i lokalplanen (23.01.L02) planen skriver at "kvistflunke skal være i zink". Der er ikke yderligere information om hvordan en kvist med zink flunke ser ud.
2. Lokalplanen refererer til vejledning om skilte og facader i midtbyen (2000). Dette er en "best practice" vejledning udarbejdet af Varde Kommune. Denne kan downloades på VK hjemmeside. Bemærk at der på s. 22 står at vejledningen er i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser og skal respekteres....

7.1.4 Kviste og ovenlysvinduer

Eksisterende kviste, som huset er opført med, skal bevares. Nye kviste skal udføres som de oprindelige kviste på huset eller tilpasses bygningens arkitektur. Kviste skal placeres symmetrisk i forhold til tagfladen og vinduerne på facadens langside". Kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vindue. Kvistflunke skal være i zink. Ovenlysvinduer mod offentlige veje og stier må maks. være 65 cm brede og 85 cm høje". Ovenlysvinduer mod husets haveside må være større, således de opfylder Bygningsreglementets bestemmelser for redningsåbninger"; ovenlysvinduerne skal dog tilpasses tagets og facadens proportioner. Ovenlysvinduer skal placeres harmonisk i tagfladen og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden.

Facade- og skiltevejledning
Hele lokalplanområdet er omfattet af facadevejledningen for Varde midtby: "Bymiljø, facader og skilte – Vejledning for Varde Bymidte" fra 2000. Retningslinjerne heri er i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser og skal derfor respekteres. På enkelte områder er bestemmelserne i lokalplanen nærmere præciseret i forhold til vejledningen. Ved uoverensstemmelse mellem lokalplanen og vejledningen er det lokalplanens bestemmelser, der er gældende.

Uddrag af Lokal Plan 23.01.L02 s. 22

BYMILJØ
FACADER OG SKILTEVEJLEDNING FOR VARDE BYMIDTE
VARDE KOMMUNE 2000

3. På side 22 i facade og skiltevejledning er der yderligere vejledning omkring krav til kviste i midtbyen, se nedenstående uddrag (pkt. 3)

3. Kviste skal placeres i forhold til langsidsens vinduer som vist på skitserne på modstående side, og kvistvinduerne skal være mindre end langsidsens vinduer. Kvistflunker skal beklædes med zink. Pladebeklædning kan ikke godkendes.

Uddrag af facade og skiltevejledning s. 22

Dvs. facade og skilte vejledningen er helt i overensstemmelse med lokalplanen (Lokalplan: "kvistflunke skal være i zink" = Skilte og facade vejledning: "kvistflunker skal beklædes med zink")

4. Vender vi tilbage til pkt. 2 vedr. lokalplanens henvisning til facade og skiltevejledningen skal det bemærkes:
 - "...retningslinjerne (i skilte og facade vejledningen) er i overensstemmelse med nærværende lokalplans bestemmelser og skal derfor respekteres". Med andre ord løsninger etc. vist og beskrevet i facade og skilte vejledning er ikke

bare "best practice" og forhåndsgodkendt til at være i overensstemmelse med lokalplanen, de er faktisk ud fra kravet om at de skal respekteres tæt på at være lokalplans krav.

- "På enkelte områder er bestemmelserne i lokalplanen nærmere præciseret i forhold til vejledningen. Ved uoverensstemmelse imellem lokalplanen og vejledningen er det lokalplanens bestemmelser der er gældende". Dvs. der tages højde for at der kan være områder hvor den nyere lokalplan er mere præcis i sine krav end vejledningen, ellers vil vejledningen selvsagt af natur være den mest detaljerede da en høj detaljeringsgrad ikke passer i lokalplans formatet. I tilfælde af uoverensstemmelser imellem krav er det lokalplanen der selvsagt er gældende.

5. Konklusionen på pkt. 1-4 er at der ikke er nogen overensstemmelse imellem vejledningen og lokalplanen vedr. kviste i lokalplansområdet. Der benyttes det præcist samme ordvalg i den skrevne tekst i både vejledning og lokalplan. Dvs. vedr. kviste i midtbyen er vejledningen gældende og skal respekteres.
6. På side 23 præciserer vejledningen hvorledes en kvist i midtbyen skal se ud, se billede med tekst nedenfor:



Ny tagkvist med zinkdækkede sider (flunke) og tag. Bemærk flunkernes beskedne tykkelse, der svarer til forholdene på den ældre tagkvist t.v. Hvis flunketykkelsen øges, kommer kvisten til at se "tykkindet" og klodset ud.

7. Bemærk beskrivelsen i figurtekst "Ny tagkvist med zinkdækkede sider (flunke)". Dvs. billedet viser præcist det der er beskrevet i lokalplan og teksten på s. 22 i vejledningen; en kvist med zinkflunke.... Med andre ord billedet viser best practice for midtbyen, er derfor som tidligere redegjort i overensstemmelse med lokalplanen og skal respekteres.
8. Det følger af best practice billedet at der gerne må monteres et glasparti i en ellers zinkbeklædt flunk. Det kan faktisk opfattes at være best practice at gøre sådan.
9. Det følger selvsagt af ovenstående at Varde Kommune ikke har hjem til at afvise zinkbeklædte flunke med glaspartier.... kommunen hilser tværtimod denne løsning velkommen i sin best practice vejledning. Er administrativ praksis i kommunen at afvise dette (som VK har informeret) stiller kun sagen i endnu dårligere lys da forvaltningen kan have stillet krav til byens borgere den ikke har hjem til. Skulle vejledningen være i uoverensstemmelse med lokalplanen, som fremsat af Varde Kommune (ref. mail fra Lars Tanghøj 14. august kl 14.18), skulle der i lokalplanen f.eks. have været inkluderet en tekst som "...der må ikke være glas i en zink flunk", men det skriver

lokalplanen ikke. Det følger også direkte, at man kan ikke vise et billede af noget i en best practice vejledning som man ikke vil have hvis der ikke klart gøres opmærksom på det. Slet ikke når man skriver at best practice skal respekteres og best practice er i overensstemmelse med lokalplanen.

10. Det bemærkes at en løsning med zink og glas i flunken bygningsteknisk gør det muligt at efterleve vejledningens ønske om en ikke for tykkindet flunk da den øgede isoleringsværdi muliggør en let konstruktion uden at kompromittere bygningsreglementets krav om minimums isoleringstykkelser.

...dvs. en smuk og elegant saddeltags kvist som den nedenfor viste kan opføres inden for rammerne af både lokalplanen og bygningsreglementet (isolerings krav). Ligeledes imødekommes lethed af siderne helt efter ønsket i skilte og facadevejledningen. Det bemærkes at dette vil være væsentligt flottere end en tykkindet zinkkvist der opfylder bygningsreglementets krav om minimumsisolering (hvilket selvsagt skal opfyldes). Ligeledes er det øgede glas areal en mulig løsning for at øge lysindfaldet på en ellers højtreguleret gammel vejvendt facade. Dvs. denne løsning er helt efter bevaringsteorien som udlagt i lokalplanen.



Disse hvidmalede områder skal være i umalet zink