

## **Notat - vurdering af dispensationer og godkendelser**

**Skolevej 2B, 6800 Varde**

**Facader** - udvendig isolering og behandling med puds (på haveside).

Ansøgerne ønsker at udføre udvendig efterisolering med efterfølgende puds og hvid malerbehandling af husets nordfacade (mod havesiden), og i den forbindelse at genanvende sten fra denne facadeside til reparation af de øvrige facader, hvor der er brug for det.

Facader skal i henhold til Lokalplanens § 7.1.1 udføres som pudsede med bemaling eller i blank mur. Udvendig isolering med puds og hvidmaling vurderes at være en dispensation fra lokalplanen, der i dette særlige tilfælde kan meddeles med begrundelse i havefacadens nuværende udseende, der er præget af en blanding af mange forskellige stilarter fra byggeriet i 1900 og om- og tilbygninger i 1920'erne, 1944 og senest i 2003. Facaden ser dermed meget forskelligartet ud, og der er ikke nogen entydig oprindelig facade at bevare eller føre byggeriet tilbage til. Huset er samlet vurderet til en SAVE-værdi på 5, der repræsenterer byggeri med jævne, pæne bygninger, med utilpassede udskiftninger og ombygninger.

Begrundelsen for denne vurdering er, at facaden mod havesiden er præget af flere om- og tilbygninger, og at en renovering til entydigt originalt udseende derfor ikke er mulig. Det indgår også i vurderingen, at det facader kan være pudsede og malerbehandlede, og at facadeudtrykket med udvendig isolering vil være det samme som en pudsning af det eksisterende murværk, der er af meget forskelligt udseende og kvalitet. Det bemærkes, at ansøgerne ønsker at bibeholde murværksdetaljer som en markeret sokkel og gesims ved tagfod.

Dispensationen vil kunne danne præcedens for andre ansøgninger om dispensation, hvor der ikke er nogen entydig oprindelig facade at bevare eller føre byggeriet tilbage til og hvor facadebeklædningen ikke er synlig fra vej eller sti og facadebeklædningens ende også er skjult fra vej eller sti af markeret sokkel og gesims.

Facadebeklædningen (udvendig isolering), pudsning og bemaling vil skulle i naboorientering.

**Tagbelægning** - Jacobi Z5 rød - ubehandlet rød falstagsten med lige kant

Ansøgerne har nu specificeret, at de ønsker at anvende falstagsten som ny tagbelægning - Jacobi Z5 med lige kant – ubehandlede røde falstagsten.

I henhold til lokalplanens § 7.1.2 skal der ved udskiftning af tagbelægning anvendes samme type tagsten som de originale. Huset har i dag en tagbelægning af røde falstagsten. Denne type belægning er formodentlig oplagt i 1920'erne i forbindelse med opførelsen af tværbygningen. Forvaltningen vurderer, at den oprindelige bygning med tagrygning parallelt med Skolevej (opført 1900) var udført med vingetegl, og at udskiftningen til falstagsten er sket i 1920'erne, da tværbygningen blev tilbygget. Da tværbygningen er både den største og mest fremtrædende del af forhuset, vil det være mest hensigtsmæssigt at anvende tagbelægningen på tværhuset som udgangspunkt for vurdering af husets originale tagbelægning. Varde Kommune har kontaktet Lokalhistorisk Arkiv, og har fremskaffet billeder fra 1930'erne, fra 1971 og fra 1991. Det vurderes, at der er tale om samme tagbelægning på alle billederne, og at det svarer til den nuværende falstagstenbelægning, der i henhold til ejer er oplagt i 1997.

Hvis tagbelægningen er den oprindelige fra opførelsen af tværbygningen, vil denne tagstenstype være udgangspunkt for det, der kan godkendes, ellers skal det i henhold til lokalplanen være gammel dansk vingetegl.

Den almindelige Jacobi Z5 er i tidligere sager vurderet ikke at kunne godkendes som svarende til en gammel dansk vingetegl. Jacobi Z5 med lige kant vurderes derimod at være i god overensstemmelse med en vingetegl gammel dansk model – både med hensyn til form, farve, overflade og dækningsgrad. Ved oplægning på taget opnås et udtryk, der er tæt på det udtryk som en vingetegl har. Den lige afskæring af tagstenens nederste ende gør en stor forskel sammenlignet med den almindelige Jacobi Z5 falstagsten.

Varde Kommune har indhentet teglstensprøver fra forskellige tagstensleverandører på det danske marked. Om end dette ikke er en udtømmende analyse, er det forvaltningens vurdering, at Jacobi Z5 med lige kant er den falstagsten, hvis udtryk kommer tættest på en vingetegl, og at den kan anvendes i overensstemmelse med lokalplanens bemærkninger om, at falstagsten kan godkendes, når de har et udtryk, der svarer til vingetegl gammel dansk model. Det er derfor forvaltningens vurdering, at der ikke kræves dispensation til den ønskede type tagsten.

Vurderingen vil kunne danne præcedens for andre ansøgninger om godkendelse, hvor ansøger ønsker at anvende en falstagsten, der er i overensstemmelse med lokalplanens bemærkninger om at falstagsten kan godkendes, når de har et udtryk, der svarer til vingetegl gammel dansk model.

**Skorsten** - størrelse, materiale, farve, placering, højde.

Ansøgerne ønsker at opføre en ny skorsten, der er friholdt fra bygningens tagflader - i den østlige ende af den indskårne altan på havesiden. Skorstenens udførelse er ikke nærmere beskrevet.

Skorstene skal i henhold til lokalplanens § 7.1.2 udføres som opmurede og skal placeres i tagrygningen.

For taghældninger på over 20°, skal skorstenen udmunde mindst 40 centimeter over tagrygningen eller have en horisontal afstand til tagfladen på mindst 2,3 meter. (jf. gældende Miljølovgivning for små fyringsanlæg).

Skorstenen har haft forskellige placeringer i de fremlagte tegninger. Skorstenens placering og udformning er ændret i forhold til det tegningsmateriale, der blev udsendt sammen med den første naboorientering.

Efter foto fra 1930'erne og fra 1971 har der på ejendommen været en muret skorsten, der mandede ud midt på tagryggen på tværbygningen.

Skorstenens nuværende placering er dikteret af, at projektet indeholder opførelse af en masseovn til opvarmning af bygningen, og det vil efter ansøgernes oplysninger ikke være muligt at trække skorstenspipen hen til en placering i kip.

Forvaltningen vurderer, at der i dette særlige tilfælde kan meddeles dispensation til skorstenens placering begrundet i, at havefacadens nuværende udseende, der ikke har nogen entydig oprindelig facade at bevare eller føre byggeriet tilbage til, og at skorstenen ikke vil være synlig fra vej eller sti.

Dispensationen vil kunne danne præcedens for andre ansøgninger om dispensation, hvor der ikke er nogen entydig oprindelig facade at bevare eller føre byggeriet tilbage til i forhold til hvor skorstenen placeres på byggeriet, og hvor skorstenen ikke vil være synlig fra vej eller sti.

Skorstenens nye udformning og placering medtages i den nye naboorientering.

#### **Facader - vinduer** (størrelse, placering, materialer).

Ansøgerne beskriver, at de ønsker at anvende en blanding af trævinduer og træ/alu vinduer.

Vinduer er beskrevet som Rationel FORMA klassisk træ mod syd og øst (mod gade og indkørsel) - hvide, og dobbeltdøre og vinduer mod nord (haveside) er beskrevet som Rationel FORMAPLUS klassisk træ/alu.

Fordør er beskrevet som Rationel rammedør klassisk – sort.

I henhold til lokalplanens § 7.1.3 skal der ved udskiftning af originale vinduer isættes kopier – der kan dog tilladelse tilføje af koblede rammer. Ved udskiftning af uoriginale vinduer og døre anvendes nye vinduer, der skal udformes som husets oprindelige med hensyn til størrelse, format, materialer og farve. Vinduer uden sprosser, samt vinduer mod baggårde, hvor det vurderes, at hverken arkitektur eller gadebillede påvirkes negativt, kan udføres med termoruder.

Den oprindelige bygning fra 1900 er opført med småsprossede vinduer mod vejen, mens tværbygningen er opført med hele glasruder i vinduerne. Forvaltningen vurderer, at det ikke giver mening at tilbageføre til forskellige vinduesudtryk, og at det vil være mest hensigtsmæssigt at vælge et af de oprindelige udtryk til hele facaden.

Forvaltningen vurderer derfor, at det kan godkendes, at der isættes termokorspostvinduer med hele glas mod vejen og indkørslen. Vinduerne skal være i træ med trekantede glaslister af træ.

Anvendelsen af træ/alu vinduer og døre mod haven vil være dispensationskrævende. Træ/alu vurderes at kunne anvendes mod havesiden ud fra den tidligere vurdering om, at der på havesiden ikke er noget entydigt oprindeligt udtryk at tilbageføre til.

En dispensation til træ/alu vinduer mod havesiden vil danne præcedens for andre ansøgninger om dispensation, hvor der ikke er nogen entydig oprindelig facade eller arkitektonisk udtryk at bevare eller føre byggeriet tilbage til, og hvor træ/alu vinduerne ikke vil være synlig fra offentlig vej eller sti.

Vinduernes endelige udformning skal medtages i den kommende naboorientering.

#### **Tagvinduer** - størrelse, placering, sammenbygning.

De meget store og sammenbyggede vinduer i tagfladerne på tværbygningen, som i første omgang var udgangspunkt for dialogen, er nu ændret til Velux 3-i-1 (tre Velux-vinduer ved siden af hinanden monteret i én trækarm med gående rammer og derfor uden karmadskillelse, men alene med rammeadskillelse mellem de enkelte vinduer). De enkelte vinduer måler ca. 120 x 65 cm – i alt ca. 120 x 200 cm (højde x bredde).

Ovenlysvinduer mod offentlig gade og sti må i henhold til lokalplanens § 7.1.4 ikke udføres med større mål end 65 x 85 cm (bredde x højde). Ovenlysvinduer mod havesiden må være større, så de kan opfylde Bygningsreglementets krav til redningsåbninger. Ovenlysvinduer skal tilpasses tagets og facadens proportioner og må ikke placeres i direkte kontakt med hinanden. Disse ovenlysvinduer er placeret så højt over gulvet (mere end 120 cm over gulvniveau) i de rum, de betjener, at de ikke kan anvendes som redningsåbninger. Ovenlysvinduerne skal alene bidrage til lysindfald i det rum, de er placeret i (orangeri), og de giver ikke mulighed for udsyn, da de er placeret med underkant ca. 3,15 meter over gulv i rummet.

Ovenlysvinduerne er placeret på tværbygningens nordlige tagflader mod havesiden og mod indkørslen – sidstnævnte er synlige fra offentlig vej, men er ikke vendt ”mod offentlig vej” som er lokalplanens formulering.

Forvaltningen vurderer, at de viste Velux 3-i-1 består af en vindueskarm med gående vinduesrammer og derfor ikke har karme der er i direkte kontakt med hinanden. Proportions- og placeringsmæssigt vurderes 3-i-1 vinduet at være en acceptabel løsning. Løsningen kan betragtes som et stort opsproset vindue.

Nuværende udformning med tre vinduer i en karm vurderes dog stadig at være dispensationskrævende og forudsætter ny naboorientering.

En dispensation til 3-i-1 tagvinduer vil danne præcedens for andre ansøgninger om dispensation, end i tagflader der er direkte vendt mod ”offentlig vej”.

**Kviste** - størrelse, placering, glasflunke.

Ansøgerne ønsker at opsætte to nye kviste på tagfladen mod gaden – i god harmoni med rytmen af vinduer i facaden. Kvistene ønskes udført i en spinkel konstruktion og med glasflunke i siderne.

Kviste skal i henhold til Lokalplanens § 7.1.4 placeres i harmoni med vinduerne i facaden. Kviste skal udføres som en spinkel konstruktion og med zinkbeklædte flunke i siderne.

Kvistenes størrelse og placering vurderes at være i god harmoni med facaden og kan derfor godkendes – dog uden glasflunke i siderne. Glasflunke vurderes at være dispensationskrævende og forudsætter ny naboorientering.

Ansøger har fremført, at Lokalplan 23.01.L02 henviser til Skilte- og Facadevejledningen, der indeholder et billede af en kvistflunke i zink med et vindue i, hvorfor kommunen bør ændre administrationspraksis og godtage flunke med vinduer uden dispensation.

Forvaltningen vurderer, at flunke skal være zinkbeklædte og uden vinduer/glas ud fra nedenstående betragtning:

Lokalplan 23.01.L02 Bevaring af Varde midtby blev vedtaget i 2015 med henblik på at skabe et bedre administrationsgrundlag for byggesagsbehandlingen i området. Byggesagsbehandlingen har med vedtagelse af den nye lokalplan et nyt grundlag at administrere efter. På spørgsmålet omkring hvorvidt kvistflunke skal være i zink, henvises der i første omgang til § 7.1.4 der bl.a. siger at kvistflunke skal være i zink. Det har siden vedtagelse af lokalplan 23.01.L02 været praksis for byggesagsbehandlingen indenfor Lokalplan 23.01.L02, at opretholde denne bestemmelse.

Af Lokalplan 23.01.L02 fremgår det i redegørelsesdelen at:

”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.”

Forvaltningen vurderer, at der ikke bør give dispensation til at kvistene udføres med glasflunke.

**Altan** - indskåret i tagflade, indkig.

Ansøgerne ønsker at etablere en altan på 1. sal på husets nordside (mod havesiden). Altanen udføres som delvist indskåret i tagkonstruktionen – og er ikke synlig fra offentlig vej.

I henhold til lokalplanens § 7.1.5 må der ikke opsættes altaner på bygningsfacader mod offentlig vej. Der kan i særlige tilfælde gives tilladelse til opsætning af altaner mod havesiden, når altanen ikke er synlig fra offentlig vej, og når altanen er tilpasset bygningens størrelse og arkitektur. Hvor der ikke sker synlige ændringer på bygningen, kan der gives tilladelse til en tagterrasse.

Altanens udformning og placering er behandlet i den tidlige dialog med ansøgerne, og altanen er medtaget i tidligere naboorienteringen.

Forvaltningen vurderer, at altanen vender mod havesiden, at den ikke kan ses fra offentlig vej, og at der på havesiden ikke er noget entydigt oprindeligt udtryk at opretholde, hvorfor altanen vil kunne godkendes.

Altanen vurderes af samme årsag ikke at være dispensationskrævende, og den har været i høring for indbliksgener, hvor den eneste indkomne bemærkning er afklaret mellem indsiger og ansøger