

Resumé af indkomne bemærkninger til Forslag til lokalplan 02.10.L01 for Damsmarkvej 17, Alslev, samt udkast til Byrådets vurdering af disse

I forbindelse med den offentlige høring af Forslag til Lokalplan 02.01.L02 for Alslev Præstegård, har Varde Kommune modtaget bemærkninger fra følgende:

1. Helle og Michael Koch Rahbek (indkommet 05.06.2017)
2. Ellen Bruun Andresen, LandboSyd (indkommet 06.06.2017)

Forfald af Damsmarks nordlænge

Helle og Michael Koch Rahbek og Ellen Bruun Andresen fremhæver alle, at bygningens nordlænge væltede under decemberstormen i 1999, og at gårdens herligheds- og bevaringsværdi derfor er mindsket eller bortfaldet.

Byrådets vurdering:

Det er Byrådets vurdering, at tabet af nordlængen har haft negativ betydning for det samlede gårdanlægs fremtræden og oplevelsen heraf. Det bemærkes, at der i forbindelse med ansøgningen om nedrivning af hovedhuset blev foretaget besigtigelse og registrering af bevaringsværdien i overensstemmelse med den anerkendte SAVE-metode. Registreringen omhandler gårdens hovedhus, der er bevaringsværdig i kategori 2, hvilket er en høj bevaringsværdi.

I forbindelse med SAVE-registreringer vurderes en bygnings miljømæssige værdi, der refererer til bygningens samspil med det omgivende miljø, herunder bygningsmiljøet. Bygningen er her tildelt karakteren 2 med følgende begrundelse: "Fint sammenhængende gårdanlæg og haveanlæg med en markant placering". Det er således Byrådets vurdering, at Damsmark fortsat besidder høj bevaringsværdi som samlet gårdanlæg.

Afledte justeringer:

Bemærkningerne har ikke medført justeringer i lokalplanforslaget.

Lokalplanens bestemmelser medfører øgede udgifter til renovering

Ellen Bruun Andresen fremhæver, at Damsmarks stuehus er af ældre dato, og at man ved en byggeteknisk gennemgang vil konstatere, at ejendommen er i ringe stand. "Ligeledes er den nuværende indretning af stuehuset ikke hensigtsmæssigt i forhold til en moderne families krav til bolig. En gennemgribende renovering af ejendommen vil blive betydeligt mere bekostelig end en opførelse af en tilsvarende ejendom, og derfor ikke et muligt alternativ såfremt der ikke er balance i indtægter og udgifter."

”Ydermere vil § 6 og 7 medføre, at en renovering af den nuværende ejendom vil have et økonomisk omfang, der ikke står mål med den nuværende bevaringsværdige værdi af ejendommen”.

Ellen Bruun Andresen bemærker, at lokalplanlægning er erstatningsfri regulering, men at det er ”væsentligt at påpege, at samtidig med at man ønsker at opretholde befolkningstallet i landdistrikterne, så pålægger man ejerne af bygningerne store omkostninger til materialevalg og arbejds løn som følge af dyrt håndværk, der gør at det ikke er attraktivt at sætte ejendommen i stand, men at man modsat er tvunget til at lade ejendommen forfalde.”

Byrådets vurdering:

Varde Kommune er bevidst om, at der kan forekomme øgede økonomiske udgifter i forbindelse med istandsættelse og reparationer af bygninger, der er omfattet af en bevaringslokalplan, sammenholdt med lignende arbejder på bygninger, der ikke er underlagt samme restriktioner. Det er dog Byrådets vurdering, at dette er tilfældet ved enhver form for bebyggelsesregulerende planlægning. Byrådet bemærker samtidigt, at privatøkonomi ikke som udgangspunkt kan ligge til grund for en planlægningsmæssig disposition og begrundelse.

Lokalplanens formål er at sikre Damsmarks arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske bevaringsværdier. Der er på baggrund af de indkomne bemærkninger foretaget en gennemgang af lokalplanforslaget. Der er under hensyntagen til lokalplanens formål foretaget en række smårettelser med henblik på lokalplanens administrerbarhed samt præcisering af bestemmelserne i overensstemmelse med lokalplanens formål.

Afledte justeringer:

Bemærkningen har medført følgende justeringer af lokalplanforslaget:

§ 1. *Lokalplanens formål.* Forkortelse og præcisering af bestemmelsen.

§ 2. *Områdets afgrænsning og zonestatus.* Betegnelsen ”udlægges” erstattes med ”omfatter” i overensstemmelse med bestemmelsen formål om at udpege de enkelte delområders omfang.

§ 3. *Områdets anvendelse og § 5. Veje, stier og parkering.* Forenkling af bestemmelsernes opbygning og nummerering.

§ 6. *Bebyggelsens omfang og placering og § 7. Bebyggelsens ydre fremtræden.* Bestemmelserne er forenklet og præciseret med følgende konsekvenser:

- Bestemmelser vedrørende tilladelse til ombygning er flyttet fra § 6 til § 7.
- Ombygning af staldlængerne, der ikke kræver byggetilladelse, kan ske uden forudgående ansøgning hos Varde Kommune. Lokalplanens bebyggelsesregulerende bestemmelser er fortsat gældende.
- Bestemmelserne vedrørende vinduer i stuehuset er præciseret i forhold til sprossebredde, til gengæld behøver vinduer ikke være isat med kitfals.
- Der må ikke opsættes solenergianlæg på stuehuset. Til gengæld kan der etableres solenergianlæg på længernes tage.
- Genopførelse af nordlængen skal ikke stå som kopi af den oprindelige med udføres i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser.
- Ingen bestemmelser for havehuses farve og tagform.

§ 8. *Ubebyggede arealer.* Træer med en stammeomkreds på mere end 100 cm kan fældes. Det skal være muligt at nedlægge døde og syge træer.

