



Udtalelse vedrørende

Østergade 4 og Købmandsbutik Smedestræde 9

14. juni 2023

Rørvig By og Land har fået en henvendelse fra Odsherred kommune den 24. maj 2023, hvor kommunen beder om en udtalelse vedrørende en anmodning fra ejeren af Østergade 4 om at nedrive huset.

Østergade 4 ejes af Dagrofa og nedrivningen er ikke begrundet i, men sker helt givet for at give plads til en udvidelse af købmandsforretningen i Smedestræde 9.

I denne udtalelse vil RVBL dels forholde sig til

- Østergade 4,

men også til oplægget til en

- Ny købmandsbutik i Smedestræde 9

Opsummerende

- **Østergade 4.**
 - RVBL kan acceptere en nedrivning, begrundet i
 - At ejendommen indgår i en udvidelse af købmandsbutikken, hvor Rørvigs særegne kultur og arkitektur såvidt muligt reflekteres og indtænkes i udformningen
 - At ejendommens placering og udformning i forhold til det øvrige miljø, ikke bidrager til at højne kulturmiljøet, og er særdeles misligholdt blandt andet med sætningsskader
 - At ejendommen er klassificeret i den laveste klasse af SAVE registreringen for "Bevaringsværdige huse"
- **Købmandsbutik Smedestræde 9.**
 - RVBL kan **ikke** acceptere følgende dispensationer:
 - Områdebestemmelse C.4.3. Begrænsning af beplantning
 - Områdebestemmelse C.6.5. Fladt tag ind imod parkeringsareal
 - Områdebestemmelse C.6.6. Udeladelse af 2,0 meter fortov imod Østergade
 - Bygningsreglement. Afstand til skel imod matrikel 23g
 - Følgende dispensation bør undersøges nærmere
 - Områdebestemmelse C.6.4. Det skal undersøges om det er muligt at sænke højden på kondensator ved fx at integrere den i selve bygningen.
 - Resten af dispensationerne kan godkendes

Uddybende

Østergade 4

Østergade 4 er i den bevarende lokalplan registreret som bevaringsværdigt efter SAVE registranten med den laveste mulige vurdering på 6 i mellemste klasse. Den er således ikke registreret som "særlig bevaringsværdig".

Østergade 4 er et familiehuse på 90 kvm, der står meget tæt op ad den nuværende købmandsbutik. Det fremstår særdeles misvedligeholdt ud mod Østergade; afskallende maling, tilgroet med planter og ukrudt. Det er ligeledes blevet oplyst, at der er en alvorlig sætningskade i huset.

RVBL mener at bevaringsværdige huse grundlæggende bør søges bevaret, som konstituerende for et givent kulturmiljø eller baseret på en særlig kulturhistorisk værdi.

Der kan imidlertid være grunde til at bevaring af især lavt satte huse på SAVE registreringen må fraviges. Det kan blandt andet være i hvilken anledning huset ønsket nedrevet.

Huset er beliggende på en grund, som af den nye ejer, der er Dagrofa, er tiltænkt at indgå som udvidelse af det areal Dagrofa ønsker at anvende til etableringen af en ny og tidssvarende købmandsbutik.

I vurderingen af om huset beliggende på Østergade 4 bør nedrives skal således også indgå den betydning en ny og mere tidssvarende købmandsbutik vil have for livet i Rørvig. RVBL vurderer, at en ny og tidssvarende købmandsbutik er særdeles vigtig for byens evne til at udvikle bymiljøet og fastholde et befolkningsunderlag, der kan understøtte et levende handelsliv.

Der er altså anledning til at tilvejebringe et forbedret kulturmiljø, under hensyntagen til den bevarende lokalplan. En nyorientering af byggefeltene - indbefattende den omtalte matrikel - vil give en særlig mulighed for at skabe et miljø, der i højere grad end det eksisterende, vil kunne skabe ramme om en bymidte med købmandshandel og andre funktioner, der i langt højere grad kan blive et aktiv for fastboende, landligere og gæster på kortere ophold i Rørvig og omegn.

Forudsætningen herfor er at der i et samlet ny-byggeri tages tydeligt hensyn til Rørvigs særlige historiske karakter og at der hermed prioritetes en æstetik, der lægger sig op ad byens repræsentative kulturhistoriske og æstetiske traditioner. Reflekterer en ny arealanvendelse og et nyt byggeri, en revitalisering af bymidtens mulige anvendelser og funktioner, og reflekterer et nybyggeri byens kulturhistoriske karakter tilstrækkeligt, kan RVBL acceptere en nedrivning af huset i Østergade 4.

Købmandsbutikken Smedestræde 9

Kommunen har foreløbigt ikke afholdt nogen form for borgerinddragelse i forbindelse med at Dagrofa påtænker at nedrive den gamle købmandsbutik, nedrive den anden store bygning på matriklen, inkludere en naboejendom i købmandsarealet og nedrive huse på den matrikel, samt bygge en helt ny købmandsbutik. Bygherre har bedt om 8 undtagelsaer fra lokalplanen.

RVBL er af den klare mening, at kommunen bør vælge en inddragende proces. Købmandsbutikken er en af de vigtigste funktioner for byens overlevelse som en levende og attraktiv by med mange fastboende indbyggere. Det er alle indbyggere, der sætter pris på deres by og som har en mening om, hvordan den skal indrettes og vedligeholdes. Dertil kommer en landliggerkultur, hvor butikken i byen, også har en social funktion og betydning.

RVBL har af kommunen på et møde den 6. juni fået udleveret tegninger, renderinger og en ansøgning fra bygherre om dispensationer fra den bevarende lokalplan helt tilbage fra den 21. april 2023. RVBL er ikke blevet inddraget i en høring, jf ovenfor, men vil gerne give udtryk for holdninger på foreningens vegne omkring de dispensationer, der søges om.

Overordnede bestemmelser 7.1

Der søges om dispensation på butikkens areal fra 1.000 kvm i lokalplan til aktuelt 1.170 kvm.

RVBL kan acceptere dispensationen.

Områdebestemmelse C.4.3

Der søges om dispensation fra Vejplanen, idet der ikke forudsættes nye træer langs Smedestræde og Østergade. Begrundelsen er at der ikke er grund til at skjule den nye bygning.

Et meget væsentlig element i lokalplanen er beplantning af byen med grønne træer. Det er med til at blødgøre byens udtryk og danne en sammenhæng imellem den tætte by og det omkringliggende træbevokset sommerland.

En undladelse af træerne vil fremhæve omfanget og den tyngde en ny stor bygning vil få i bybilledet. Andre store bygninger i byen er da også omgivet af træer, som fx kroen og lodsoldermandsgården, hvilket øger kvaliteten af områderne og højner byggeriets samlede udtryk markant.

RVBL kan **ikke** acceptere dispensationen.

Områdebestemmelse C.5.1

Bygningen på Østergade 4 ønskes nedrevet.

RVBL kan acceptere dispensationen, jf ovenfor.

Områdebestemmelse C.6.3

Bygningen ønske påført mansardtag i stedet for som et længehus.

Mansardtaget er en løsning der skaber tilstrækkeligt med højde til anvendelsen af byggeriet som købmandsbutik, og samtidig skaber et udtryk i arkitekturen, der kan spille godt sammen med omkringliggende byggerier. Materialerne vil spille en rolle, i forhold til hvor vellykket denne løsning vil fungere, og anbefalingen vil være et klassisk tegltag som et klassisk kulturhistorisk bevidst materialevalg,

ligesom det reflekterer materialeanvendelsen i flere af de omkringliggende huse.

RVBL kan acceptere dispensationen.

Områdebestemmelse C.6.4

Den til bygningen hørende kondensator, der står på taget af bygningen vil overskride den maksimale højde i lokalplanen på 7,5 meter med 1 meter. Den vil stå skjult, så den ikke ses fra Smedestræde og Østergade, fremgår det af ansøgningen.

RVBL vil anmode kommunen og bygherre om at undersøge om det er muligt at sænke højden på kondensator. Måske kan den indbygges delvis i bygningen.

RVBL kan godkende dispensationen under forudsætning af at det er blevet undersøgt om højden kan sænkes ved tekniske og bygningsmæssige omprioriteringer

Områdebestemmelse C.6.5

Der søges om tilladelse til fladt tag på det tag, der vender væk fra gadesiden.

På de udarbejdede tegninger/renderinger er der angivet et hældende tag i hele hustets omkreds – også på de sider, der vender væk fra vejene – Østergade og Smedestræde. Der er så fladt tag imellem hældningerne.

RVBL er af den opfattelse, at den løsning med hældende tag op til 7,2 meter (som der angives et andet sted i ansøgningen) og fladt tag imellem tagryggene er en pæn løsning, der passer ind i den arkitektoniske stil, den øvrige by har. Det flade tag imellem vil ikke være synligt og er en konstruktion, der hindrer, at tagryggen bliver voldsom høj.

Såfremt bygningen får et synligt fladt tag fra den påtænkte parkeringsplads (der jo også vender væk fra gaderne), så vil det være et alvorligt brud på den integrerende arkitektur, der er forudsat i lokalplanen og det er helt uacceptabelt.

Begrundelsen er desuden meget svag; "grundet bygningens anvendelse". Hvad er forskellen på bygningens anvendelse på den ene side af huset i forhold til den anden side af huset?

RVBL kan **ikke** acceptere dispensationen.

Områdebestemmelse C.6.6

Afstanden fra bygning til Østergade kan ikke overholde lokalplanens afstand på 2 meter, men vil blive 0,5 meter.

Bygherre må godtgøre, at bygningen ikke kan tilpasses krav om fodgængerfelt.

I forvejen er det vejstykke ved Østergade utrygt at færdes i. Det er smalt og det er ikke et nemt stykke for en trafikant at orientere sig i. Det kan danne farlige situationer. Et fortov bør derfor prioriteres.

RVBL kan **ikke** acceptere dispensationen.

Områdebestemmelse C.7.2

Større facadebredde end forudsat i lokalplan.

RVBL kan acceptere dispensationen.

Bygningsreglementet

Afstand til skel imod matrikel 23g.

RVBL kan **ikke** acceptere dispensationen.

Med venlig hilsen

Anders Klüver Rasmussen
Bestyrelsesmedlem af Rørvig By og Land

Anders Holst
Medlem af Bevaringsudvalget