

Nedrivning af ejendom med bevaringsværdi

24/7476

Beslutningstema

Ejer af ejendommen Myrehøjvej 5, 5700 Svendborg ønsker at nedrive ejendommen for at opføre ny bolig på grunden.

Sagen forelægges Plan- og Lokalsamfundsudvalget beslutning, da bygningen er udpeget med en bevaringsværdi på 4. Det skal beslattes om der skal gives tilladelse til nedrivning eller om der skal nedlægges et § 14 forbud efter planloven mod den ansøgte nedrivning.

Indstilling

Direktionen indstiller til Plan- og Lokalsamfundsudvalgets godkendelse,

- A. At der nedlægges et §14 forbud efter Planloven med henblik på at udarbejde en lokalplan og dertil hørende afslag på ansøgning om nedrivning.

eller

- B. At der ikke nedlægges et § 14-forbud efter planloven, men i stedet gives tilladelse til nedrivning af ejendommen.

Sagsfremstilling

Sagen omhandler ejendommen på Myrehøjvej 5, 5700 Svendborg opført i 1930. Ejendommen er udpeget med en bevaringsværdi på 4 i 1998.

Bygninger med værdierne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie og håndværksmæssige udførelse er fremtrædende eksempler inden for deres slags. Bygninger med en bevaringsværdi på 1 vil oftest være fredet bygninger og særligt værdifulde bygninger. Skalaen går op til 9, som oftest betegner bygninger uden arkitektonisk udtryk og/eller har omgået store ombygninger og dermed mistet deres oprindelighed.

Kommuneplanen fastsætter krav til at bygninger med en bevaringsværdi på mellem 1-4 ikke må nedrives uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Beskrivelse af boligen

Boligen er en harmonisk villa defineret af et kvadratisk 'fodaftrek' på knap 8 x 8 meter. Boligen er 1½ plan med et boligareal på i alt 157 m², 4 værelser, køkken og et badeværelse. Boligen er opført i pudset og malet teglmur med helvalmet saddeltag i rød tegl og skorsten centralt placeret. Mod øst er placeret et mindre udskud som vindfang og mod syd et mindre, sekskantet indgangsparti fra haven med tagterrasse i stueplan. Boligen fremstår smuk, symmetrisk proportioneret og vinduer, døre og detaljer er placeret med en præcis og enkel rytme på facaden. Boligens funktion spiller godt sammen med boligens form og materialevirkning. Se bilag 1 for billeder af ejendommen (Bilag 1. Billeder af eksisterende ejendom).

Der er ikke tilsendt materiale vedrørende ønsker til en ny bebyggelse på arealet.

Høring af ansøgningen

Ansøgningen om en nedrivning har via byggesagen være i høring i 4 uger hos naboer og Svendborg Museum. Der er ikke indkommet nogle høringssvar i denne høring. Se bilag 2 for høringen (Bilag 2. Høring af naboer).

Ansøgningen har været tilsendt Arkitekturrådet, som har fremsendt nedenstående bemærkninger:

"Det er et ganske charmerende hus på Myrehøjvej 5, det er jvf. Gl. Tegninger startet som en "middelalderborg", dog er eneste reminisens fra denne periode nogle pudsornamenter i etageplansniveau, som er rimelig løsrevet fra deres udgangspunkt. Huset har tilsyneladende cementsprætpuds som overflade og ikke i særlig sund tilstand.

På mange måder er det et enkelt og nydeligt hus i en klassistisk udformning med 45 gr. Tegltag og afvalmede gavle. Et pænt, stille og roligt hus, der ligger ganske harmonisk i det omgivne miljø, Dog mener vi ikke det er uerstatteligt, så det vil være et væsentligt tab for områdets kvalitet at forny dette hus. Det ligger på en grund med spændende muligheder vi kan derfor anbefale bygherren at gå i samarbejde med en visionær arkitekt så man kunne være så heldig at et kommende projekt blev udformet talentfuldt og derved kunne være en kvalitet for hele området.

Skulle man begrunde ikke at nedrive og nybygge huset på grunden vil det være af bæredygtighedsprincipper, angående at begrænse ressourceforbrug og co2 belastning og det forhold at det eksisterende hus kunne indgå i en transformation fra "middelalderborg" til 2024 arkitektonisk kvalitet." Se bilag 3 (Bilag 3. Bemærkninger fra Arkitekturrådet).

§ 14

Den eneste mulighed for retligt at sikre ejendommens bevarelse er ved at nedlægge et §14-forbud jf. planloven og samtidig den eneste mulighed for at tilbageholde en tilladelse til nedrivning. Et forbud efter § 14 i planloven indebærer, at der inden for et år skal laves en lokalplan, og at der i det år ikke må foretages ændringer på de ejendomme, der kan være med i den kommende lokalplan.

Når det i en lokalplan er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, kan kommunen, ifølge § 49 i planloven, ved afslag på ansøgning om nedrivning blive forpligtet til at overtage ejendommen. Det vil dog kun være tilfældet hvis der opstår et væsentligt misforhold mellem den måde ejendommen kan udnyttes på sammenlignet med ejendomme med lignende beliggenhed.

Såfremt der udarbejdes en lokalplan med bevarende bestemmelser, der står til hindring for at bygning må nedrives, er det en forudsætning, at det også er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentlig forringet afkastningsgrad. Der skal således foretages en konkret vurdering af, om det vil være tilfældet. Hvis det kommer på tale, at kommunen skal overtage en ejendom, skal der tages stilling til overtagelsessummen, og flere forhold kan indgå i en vurdering af, hvordan den sum fastsættes. Hvis der ikke kan opnås enighed om overtagelsessummen, fastsættes den af Taksationskommissionen.

Flagermus

Kommunen har ikke kendskab til, at der er flagermus i bygningen, der nedrives eller i området hvor ejendommen befinder sig. Det er kommunes vurdering, at det ikke er sandsynligt, at der er flagermus i bygningen. Det kan dog ikke udelukkes.

Økonomiske og erhvervmæssige konsekvenser

Ved indstilling A, vil der være udgifter i forbindelse med udarbejdelse af et forslag til ny lokalplan. Udgifterne i forbindelse med planlægningen og udarbejdelse af plangrundlaget afholdes indenfor den eksisterende driftsramme for Byg og Byudvikling.

I henhold til § 49 i Planloven vil en ejendom, der nægtes nedrevet, kunne forlanges overtaget af kommunen. Overtagelsespligten kan dog kun komme i spil, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. Det vil først gøre sig gældende såfremt der vedtages et nyt plangrundlag, som forbyder nedrivningen af ejendommen.

Der vil ikke være kommunale udgifter i forbindelse med indstilling B.

CO2-Konsekvensvurdering

Ved indstilling A vil ejendomme fortsætte som bolig og dermed forventes en uændret CO2 udledning. Generelt vurderes det, at genanvendelse ved reovering af en eksisterende bygning har en mindre klimabelastning end nybyggeri.

Ved indstilling B vil der være en CO2 konsekvens ved nedrivning af hele ejendommen samt opførelsen af en ny bolig.

Lovgrundlag

Planloven

Beslutning i Plan- og Lokalsamfundsudvalget den 07-05-2024

Man stemte om forslag A:

Imod stemte 2 medlemmer, Mette Kristensen (V) og Per Nykjær Jensen (I)

For stemte 5 medlemmer, Flemming Madsen (A), Pia Dam (A), Torben Frost (A), Ib Knudsen (Ø) og Arne Ebsen (F).

Man stemte om forslag B:

Imod stemte 5 medlemmer, Flemming Madsen (A), Pia Dam (A), Torben Frost (A), Ib Knudsen (Ø) og Arne Ebsen (F).

For stemte 2 medlemmer, Mette Kristensen (V) og Per Nykjær Jensen (I).

Udvalget besluttede hermed at nedlægge § 14 forbud efter Planloven med henblik på at udarbejde en lokalplan og dertil hørende afslag på ansøgning om nedrivning.

BILAG:

1 - 6269658	Åben	Bilag 1. billeder af eksisterende ejendom	(81465/24)	(H)
2 - 6269665	Åben	Bilag 2. høring af naboer	(81472/24)	(H)
3 - 6269668	Åben	Bilag 3. Bemærkninger fra Arkitekturrådet	(81475/24)	(H)