

REFERAT Økonomiudvalget 2018-2021 d. 24-09-2019

Mødedato Tirsdag d. 24. september 2019 kl. 15:00

Mødested ML 8 – Røjle Klint

Mødedeltagere Anni B. Tyrrestrup, Morten Weiss-Pedersen, Mikkel Dragmose-Hansen, Steen Dahlstrøm, Johannes Lundsryd Jensen, Regitze Tilma, Karin Riishede, John Kruse (Afbud), Kaj Johansen

Indholdsfortegnelse

Bevaring eller nedrivning af Nørre Alle 71.....	3
Lukket.....	6

Punkt 277: Bevaring eller nedrivning af Nørre Alle 71

2019-010111

Beslutning

Udsat.

John Kruse deltog ikke i sagens behandling.

Afbud: John Kruse

Præsentation

Ejeren af Nørre Allé 71 i Strib, har søgt tilladelse til at nedrive ejendommen. Nørre Allé 71 er udpeget som bevaringsværdig, hvorfor ansøgningen er sendt i offentlig høring. Der er indkommet 14 høringssvar.

Udvalget skal tage stilling til, om der skal udarbejdes en bevarende lokalplan, eller om der skal gives tilladelse til nedrivning af ejendommen.

Forvaltningen foreslår

- At Økonomiudvalget tager stilling til, om et forbud mod nedrivning af Nørre Alle 71 skal fastholdes med krav om, at ejendommen indenfor et år indarbejdes i en ny vedtaget bevarende lokalplan, jf. Planlovens § 14.

Sagsbeskrivelse

Bevaringsværdige bygninger

En bevaringsværdig bygning er, som navnet siger, en bygning, der er værd at bevare. Ud over dens brugsværdi og økonomiske værdi har en bevaringsværdig bygning også nogle særlige arkitektoniske, miljømæssige og kulturhistoriske værdier.

Dens værdi er i modsætning til de fredede bygninger, der er af national betydning, udelukkende vurderet ud fra dens regionale eller helt lokale betydning for et område.

Registreringerne af bevaringsværdige bygninger i Middelfart Kommune er, med få undtagelser, foretaget i 1993 i forbindelse med at der dengang blev udarbejdet kommuneatlas. Kommuneatlasset og registreringerne af bevaringsværdige bygninger er udført i tæt samarbejde mellem arkitekter, planlæggere og historikere. Kommunen har som udgangspunkt kompetencen til at fastlægge, hvilke bygninger, der indenfor kommunegrænsen, er bevaringsværdige. Dog kan Kulturministeren i særlige tilfælde vælge at udpege bevaringsværdige bygninger uden at frede dem.

Flere af registreringerne fra 1993 er i dag ikke ajourført, og i de tilfælde, hvor der ikke er vedtaget en lokalplan med bevaringssigte, kan bygninger der dengang blev vurderet til at have høj bevaringsværdi være skæmmet af ombygninger, der ikke har været sagsbehandlet, og i nogle tilfælde kan bygningerne være fjernet efter manglende vedligehold og deraf dårlig teknisk tilstand.

Ejendommen Nørre Alle 71

Ejeren af Nørre Allé 71 i Strib, har søgt tilladelse til at nedrive ejendommen.

Ejendommen er en mindre stråttækt ejendom, der i 1993 er registreret som bevaringsværdig. Bevaringsværdien blev dengang vurderet til at have en "SAVE"-bevaringsværdi på 3. (SAVE-skalaen går fra 1 - 8, hvor 1 er højeste værdi)

Forvaltningen er iht. kommuneplanen forpligtet til at sikre bevaringsværdige bygninger med SAVE værdi 1 - 4) mod nedrivning og sikre dem mod skæmmende og ødelæggende ombygninger.

Ved ønske om nedrivning af bevaringsværdige bygninger, er forvaltningen forpligtet til at sende ansøgningen om nedrivning i offentlig høring.

Der er indgået i alt 14 høringssvar, der alle er kritiske overfor nedrivning af ejendommen.

Hvis ejendommen skal sikres mod nedrivning skal kommunen nedlægge et forbud mod nedrivning iht. planlovens §14, hvorefter kommunen indenfor 1 år skal udarbejde og vedtage en bevarende lokalplan, der omfatter bevaring denne

ejendom.

Forvaltningen har på denne baggrund foreløbigt fremsendt de 14 høringssvar til ejeren i en partshøring og samtidigt varslet ansøger om, at et forbud iht. planlovens § 14, er et muligt udfald i sagen. Ansøger har returneret med et høringssvar, der forholder sig til hver af de fremsendte indsigelser.

Denne anmodning om nedrivning er sammenfaldende med en aktuel debat om byudviklingen og kulturmiljøet i Strib, hvor 271 borgere har sendt underskrevet en erklæring om at der bør udarbejdes en bevarende lokalplan.

Faglig vurdering:

Teknik- og Miljøforvaltningens vurdering er, at Nørre Allé 71 fortsat er bevaringsværdig. Ejendommen blev tilbage i 1970'erne tilbygget med en skæmmende tilbygning, med fladt tag og ydermure i sandkalksten. Det blev også nævnt i SAVE registreringen i 1993. Det lille stråttækte hus er ikke nogen arkitektonisk perle, og ift. at være bygget mellem 1920 og 1930, repræsenterer den ikke en stilhistorisk epoke, der indsættes i de gængse kategorier for arkitektoniske byggestile, der har været på mode gennem årene. Tværtimod kan man som ansøger mene at den allerede ved opførelsetidspunktet var "kitch" eller udtryk for "pastiche" - en efterligning og dermed uoriginal.

Bygningen er den sidste tilbageværende af de oprindeligt mange små sommerhuse i kvarteret, hvoraf alle de øvrige allerede i 1993 var kraftigt ombyggede eller nedrevet. Bygningen opleves dermed hverken dengang eller i dag som del af sammenhængende kulturmiljø. Den opleves nærmere som et sidste enkeltstående vidnesbyrd om en svunden epoke i byens udvikling, beliggende meget klemt på mindre smal matrikel, mellem moderne parcelhuse og kraftigt ombyggede villaer og parcelhuse.

Set med nutidens blik vurderer forvaltningen ikke at ejendommen ved en ny SAVE registrering vil falde ud med samme høje bevaringsværdi, men nærmere på SAVE 4-5. Bygningens arkitektoniske værdi vurderes i dag væsentligt lavere end dengang, og ejendommens tekniske tilstand, der også er et uomgængeligt kriterium i SAVE-metoden, trækker ligeledes i negativ retning. Bygningens kulturhistoriske fortællerværdi om byudviklingen i Strib, er derimod intakt, og bygningen kan anskues som en vigtig afvigende bygning, der tjener som et kuriøst monument for en svunden tid.

Det er forvaltningens samlede vurdering, at der ikke er tilstrækkeligt grundlag for udarbejdelse af en bevarende lokalplan alene for denne ene ejendom, eller for dens geografiske nærområde i øvrigt. Den indgår ikke som del af et sammenhængende kulturmiljø, jf. nyligt udarbejdet kulturmiljøregistrering for Strib.

Hvis ejendommen ønskes bevaret, bør den efter forvaltningens opfattelse indgå i en samlet temalokalplan, for et større geografisk område, der specifikt behandler enkeltbygningers bevaringsværdi og egenart.

Indsigelser, kulturmiljøscreening samt ansøgers høringssvar er vedlagt som bilag.

Økonomi

Et § 14-forbud betyder, at bygningen ikke må nedrives og at der indenfor et år udarbejdes en lokalplan, der hindrer nedrivning af ejendommen. § 14-forbuddet gælder for et år og tinglyses på ejendommen. Når der i en lokalplan er bestemt, at en bygning ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen eller tilladelse nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning jf. Planlovens § 49.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, 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.

Forvaltningen vurderer, at ejeren med en vis sandsynlighed vil kunne dokumentere et væsentligt misforhold mellem ejendommens nuværende rentabilitet, og rentabiliteten ved et salg til nedrivning med henblik på opførelse af et nyt boligbyggeri i overensstemmelse med retningslinjerne i kommuneplanens rammebestemmelse.

En bevarende temalokalplan for et større geografisk område af det nordlige Strib, vurderes at kræve en engangsinvestering på omkring 250.000,- kr. Administration af lokalplanen vil årligt kræve ca. 0,2 årsværk.

Høring

Ansøgningen om nedrivning har været i offentlig høring i 6 uger.

Bilag

Nørre Alle 71, 5500, matr. nr. 111, Strib Færggård, Strib-Røjleskov.pdf

Svar på partshøring fra ansøger - SV_ 2019-010111-32 VARSEL OM FORBUD OG PARTSHØRING_Vedr
7992130_1_0

20190606_Rapport_Skærm_AKH

Kulturarvstyrelsen_SAVE_print_UDDRAG AF VEJLEDNINGEN

høringssvar

Punkt 278: Lukket

2019-014280