

Orientering om fredede og bevaringsværdige bygninger

Åben dagsordenpunkt

Sagsid: 19/12765
Sagen afgøres i: Plan- og Boligudvalget

Indledning

Sagsgang:

	BY	ØK	ÆGU	PBU	KMU	BUU	KFU	SAMU
Orientering				X				
Indstilling								
Beslutning								

BY=Byråd, ØK=Økonomiudvalg, ÆGU=Ældre- og Genoptræningsudvalg, PBU=Plan- og Boligudvalg, KMU=Klima- og Miljøudvalg, BUU=Børne- og Undervisningsudvalg, KFU=Kultur- og Fritidsudvalg, SAMU=Social- og Arbejdsmarkedsudvalg

På Plan- og Boligudvalgs mødet den 4. juli 2019, blev det besluttet, at der skulle udarbejdes en orienteringssag om lovgivning vedr. fredede og bevaringsværdige bygninger – overtagelsespligt og § 14, overblik over, hvilke muligheder kommunen har i disse sager.

Beskrivelse af sagen

Fredede bygninger

Fredede bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistorisk værdier af national betydning. Beslutning om bygningsfredning træffes af Kulturministeriet, som har uddelegeret opgaven til Slots- og Kulturstyrelsen, der rådfører sig med Det særlige Bygningssyn. Fredning af en bygning medfører forpligtigelse for ejeren, til at holde den i forsvarlig stand og indhente tilladelse til eventuelle ændringer. Til gengæld er der fradragsret for vedligeholdelse, samt mulighed for at opnå økonomisk støtte til istandsættelse og for fritagelse for ejendomsskat.

Bevaringsværdige bygninger

Bevaringsværdige bygninger har særlige arkitektoniske eller kulturhistorisk værdier af regional eller lokal betydning og håndteres af kommunen.

Registrering af bevaringsværdi sker gennem en metode, betegnet SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment), hvor en bygning vurderes i forhold til arkitektonisk-, kulturhistorisk-, miljømæssig-, originalitets- og tilstandsværdi. Efterfølgende gives bygningen en bevaringsværdi mellem 1-9, hvor karaktererne 1 – 3 angiver høj værdi, 4 – 6 middel værdi og 7 – 9 lav værdi.

Sikring af bevaringsværdige bygninger (*og bymiljøer*), kan ske ved udpegning i kommuneplan og ved bevaringsbestemmelser i lokalplaner. I Ringsted Kommuneplan 2017-2029 er der retningslinjer for bygninger med bevaringsværdi mellem 1-3; blandt andet må bygninger med en værdi mellem 1-3 ikke nedrives uden tilladelse fra Ringsted Kommune. I henhold til kommunens delegationsplan, skal nedrivning af bygninger med bevaringsværdi 1- 4 behandles i Plan og Boligudvalget.

§ 14-forbud

Er en bygning, som Plan og Boligudvalget nægter nedrivning, ikke omfattet af en lokalplan med nedrivningsforbud, skal der samtidig nedlægges et forbud i henhold til § 14 i Planloven.

Et § 14-forbud indebærer, at kommunen skal udarbejde et lokalplanforslag indenfor 1 år, som håndterer de forhold, som kommunen har nedlagt forbud imod.

Overtagelsespligt

Kommunen kan pålægges overtagelsespligt i henhold til § 49 i Planloven, hvis en lokalplan fastlægger, at en bevaringsværdig bygning ikke må nedrives og Plan og Boligudvalget efterfølgende nægter nedrivningstilladelse; såfremt der er et væsentligt misforhold mellem den bevaringsværdige ejendoms afkastningsgrad, i forhold til ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af forbud mod nedrivning.

At en ejendom er forfalden, giver ikke i sig selv grundlag for overtagelsespligt, selv i det tilfælde, hvor det bedre ville kunne betale sig at nedrive fremfor at renovere. Det gælder navnlig i situationer, hvor der er tale om ældre lokalplaner, og hvor ejeren har haft mulighed for, gennem vedligeholdelse, at bevare bygningen i rimelig stand.

Der kan dog blive tale om overtagelsespligt af en forfalden ejendom, hvor kommunen nægter nedrivning, hvis der er tale om en ny lokalplan, hvor bygningen allerede inden vedtagelse af lokalplan var forfalden. Ejeren kan i den forbindelse have haft en retlig forventning om, på sigt, at kunne nedrive den forfaldne bygning. Der er dog tale om en konkret vurdering i den enkelte sag.

Vurderingen af, om der er væsentlig misforhold i ejendommens afkastningsgrad skal alene vurderes i forhold til forbud mod nedrivning. Andre bestemmelser i lokalplanen kan ikke medtages som argumenter. Ligeledes sker vurdering på baggrund af hele ejendommens afkastningsgrad. En sag fra klagenævnet som eksempel, herpå var en ejer af en gård i landzone, der ønskede at nedrive sit stuehus og bygge nyt. Ejeren fik afslag af kommunen og fik ikke medhold i overtagelsespligt, da stuehuset i det samlede hele for landbrugsejendommen ikke medførte et væsentligt misforhold i afkastningsgraden af ejendommen.

Inddragelse og høring

Ingen

Økonomi

Ingen bevillingsmæssige konsekvenser

Vurdering

Ingen

Indstilling

Direktionen indstiller at Plan- og Boligudvalget tager orienteringen til efterretning.

Beslutning i Plan- og Boligudvalget den 26-08-2019

Orientering taget til efterretning med bemærkning om, at orienteringssagen fremadrettet vedlægges som bilag i sagsfremstillinger vedrørende ansøgning om nedrivning af bevaringsværdi 4.

Ej til stede: Timo Jensen

Fraværende:

Timo Jensen (tije) V