

DAGSORDEN By- og Planudvalget d. 07-06-2022

Mødedato Tirsdag d. 07. juni 2022 kl. 16:00

Mødested Hvidovre

Mødedeltagere Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis
Trebien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Nedrivning af bygning med SAVE 4.....	3
--	---

Punkt 12: Beslutning - Nedrivning af bygning med SAVE 4

22/10293

Supplerende beslutningstema

På By- og Planudvalgsmøde den 9. maj 2022 godkendte udvalget ikke administrationens indstilling om nedrivningstilladelse til bevaringsværdig bygning på Sydkærvej 23 (SAVE 4). Derfor har administrationen efterfølgende forberedt en udvalgssag om at nedlægge forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14.

I mellemtiden har administrationens nærmere vurdering af § 18 i lov om bygningsfredning medført, at det er administrationens vurdering, at sagen bør behandles på ny for at overholde den lovbestemte proces for ansøgninger af denne art samt for at kunne supplere sagen med bemærkninger fra den offentlige bekendtgørelse, inden der træffes endelig afgørelse.

Det er således administrationens vurdering, at ansøgningen i første omgang skal offentlig bekendtgøres i 4-6 uger i overensstemmelse med § 18, stk. 2, i lov om bygningsfredning, forud for udvalgets behandling af nedrivningsansøgningen.

By- og Planudvalget skal godkende, at udvalgets oprindelige beslutning af 9. maj 2022 tilbagekaldes til fornyet behandling.

Supplerende indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget:

2. at godkende at ansøgning om nedrivningstilladelse for Sydkærvej 23 behandles på ny, med henblik på at foretage den lovbestemte offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen for den bevaringsværdige bygning forud for udvalgets behandling af sagen. By- og Planudvalgets beslutning af den 9. maj 2022 bliver således tilbagekaldt.

Supplerende sagsfremstilling

By- og Planudvalget besluttede den 9. maj 2022 ikke at godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning med SAVE 4 registrering på Sydkærvej 23.

Administrationen har i forbindelse med supplerende sagsfremstilling søgt juridisk rådgivning ift. ejernes forslag om at give nedrivningstilladelse med vilkår, hvilket ikke er muligt. I forlængelse heraf har administrationen foretaget videre vurdering af § 18 i lov om bygningsfredning.

Administrationens fortolkning af § 18 i lov om bygningsfredning i sagsfremstillingen den 9. maj 2022 var, at den offentlige bekendtgørelse på 4-6 uger skulle ske, såfremt det blev besluttet at godkende nedrivningstilladelse.

Administrationen har undersøgt, hvorledes andre kommuner fortolker § 18 i lov om bygningsfredning. Det er i den forbindelse konstateret, at der er forskellig praksis fra kommune til kommune ift. om offentlig bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen på 4-6 uger sker forud for eller efter behandling af ansøgningen.

Efter yderligere juridisk rådgivning er det administrationens vurdering, at den offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen på 4-6 uger skal ske forud for behandlingen af ansøgningen. Det er endvidere administrationens vurdering, at kommunalbestyrelsen senest to uger efter udløbet af fristen for den offentlige bekendtgørelse på 4-6 uger

skal meddele ejeren, hvorvidt der nedlægges et forbud mod nedrivning i medfør af planlovens § 14. Et sådant forbud skal nedlægges, hvis man ikke ønsker at give tilladelse til nedrivning.

Såfremt udvalget ikke ønsker at følge den supplerende indstilling om, at sagen behandles på ny, men i stedet ønsker at fortsætte sagen ved allerede nu at nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning, vil det indebære en procesrisiko for, at en eventuel klage over forbuddet vil få medhold i Planklagenævnet, som følge af, at bygningsfredningslovens procesbestemmelser ikke er fulgt fuldt ud.

Administrationen er af en ekstern advokat blevet orienteret om, at praksis på området viser, at der er stor sandsynlighed for, at et § 14-forbud vil blive kendt ugyldigt i forbindelse med en klagesag, hvis de lovbestemte frister ikke er overholdt, og at kommunen kan fortabe retten til at nedlægge et sådant forbud.

Proces for den videre behandling af sagen

Hvis udvalget tiltræder indstillingen, vil den offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen ske i juli og august 2022 og blive tilrettelagt således, at fristen udløber op til By- og Planudvalgets møde den 5. september 2022 og kommunalbestyrelsesmødet den 6. september 2022. Dermed sikres det, at fristerne i lov om bygningsfredning kan overholdes.

Hvis udvalget på mødet den 5. september 2022 beslutter at godkende ansøgningen om nedrivningstilladelse, vil denne afgørelse kunne meddeles til ejerne umiddelbart efter mødet, og beslutningen kan offentligt bekendtgøres.

Såfremt By- og Planudvalget beslutter ikke at godkende ansøgningen om nedrivningstilladelse, vil udvalget skulle indstille til Kommunalbestyrelsen, at der nedlægges et §14 forbud mod nedrivningen. Indstillingen om at nedlægge et § 14-forbud vil dermed skulle behandles på Kommunalbestyrelsens møde den 6. september 2022, dvs. allerede dagen efter udvalgsrådet, for at kunne overholde 14 dages fristen i lov om bygningsfredning § 18, stk. 4.

Partshøring med varsel om mulig nedlæggelse af § 14 forbud vil blive foretaget forud for både fagudvalgsrådet og kommunalbestyrelsesmødet, således at en afgørelse om nedlæggelse af forbud vil kunne meddeles ejerne af Sydkærvej 23 umiddelbart efter Kommunalbestyrelsens beslutning.

Beslutningstema

Ansøger har ansøgt om nedrivning af et enfamiliehus (bungalow) i dårlig stand på Sydkærvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Bygningen er registreret bevaringsværdig med SAVE værdi 4. SAVE registrering angiver bygningernes bevaringsværdi på en skala fra 1 (høj) – 9 (lav). Byplanvedtægt H15 indeholder ikke bestemmelser om bevaring af bygningen. Bygningen er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdig.

Udvalget skal beslutte om administrationen skal meddele tilladelse til nedrivning af den bevaringsværdige bygning med SAVE værdi 4 registrering på Sydkærvej 23.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive den bevaringsværdige bygning med SAVE 4 registrering på Sydkærvej 23.

Beslutning i By- og Planudvalget den 09-05-2022

For: Liste H

Imod: Gruppe A, Gruppe C, Gruppe F, Gruppe O og Gruppe V

Ikke godkendt.

Sagsfremstilling

Center for Plan og Miljø har udarbejdet dette dagsordenspunkt.

Center for Plan og Miljø har den 28. februar 2022 modtaget ansøgning om nedrivning af et enfamiliehus på Sydkærvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Området er i dag reguleret af byplanvedtægt H15, som ikke indeholder bestemmelser om bevaring af bygningen. Administrationen er dog i gang med at udarbejde en ny lokalplan 240 for området. Sagen forelægges til udvalgets beslutning, idet der er tale om ansøgning om nedrivning af bungalow med SAVE registrering 4. I følge delegationsplanen 2022-2026 er det udvalget, der har beslutningskompetencen i denne type sager under lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

Såfremt udvalget ikke ønsker at give tilladelse til nedrivning og der nedlægges et forbud i medfør af planlovens § 14, skal der inden et år udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen.

SAVE- Registrering 2015 af Sydkærvej 23

Hvidovre Kommune har i 2015 foretaget SAVE- registrering af bygninger. SAVE kan anvendes til at kortlægge og vurdere byers og bygningers arkitektoniske, kulturhistoriske og landskabelige værdier. SAVE-undersøgelser kan give politikere og embedsmænd overblik over de arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og kan være en hjælp, når der skal tages beslutninger om byudvikling, byomdannelse eller udvikles en arkitekturpolitik eller til oplysning af borgerne om, hvad der er bevaringsværdigt.

SAVE registrering angiver bygningernes bevaringsværdi på en skala fra 1-9, hvor 1-3 er høj bevaringsværdi, 4-6 er middel bevaringsværdi og 7-9 er lav bevaringsværdi.

Registreringen af bygningen er foretaget den 15. februar 2015, og af bygningsbeskrivelsen fremgår det, at bevaringsværdien er på 4. Denne værdi er sammensat ud fra flere parametre, som beskrives nedenfor:

- Bygningens arkitektoniske værdi er 3, da det vurderes, at der er tale om en gennemført rød bungalow med mange detaljer.
- Den kulturhistoriske værdi er 4. Bungalowen er tegnet af arkitekt E.M.Carlsen.
- Den miljømæssige værdi er 4, idet det vurderes, at bygningen understøtter kvarterets karakter.
- Bygningens originalitets værdi er 4, da bygningen er overordnet intakt inklusiv Terrasse. Dog er der tillige opført en ny veranda og terrasse
- Tilstandsværdien er vurderet til 6, da det vurderes, at bygningen er i dårlig stand. Bygningen er ældet, og har nogle forsømte fuger og forsømt cement og træværk.

I bevaringsvurderingen står der følgende: ”Typisk tilbygget garage og muret, høj terrasse med fint støbt murkrone og cementkugle, original støbte trappe. Murværket på garage og terrasse er udført med samme gule striber som beboelsen. Ejer oplyser, at den oprindelige portdør er bevaret bag den nuværende træbeklædning.”

Administrationens vurdering i dag

På baggrund af ansøgningen om nedrivning af bygningen har administrationen været ude og vurdere bygningen på ny.

Det er administrationens vurdering, at bygningen er med til at understøtte kvarterets variation af bungalows. Huset fremstår dog i dag i meget dårlig stand. Det gælder både vinduer, taget og særligt for fugerne i murværket. Derudover ser både den murede trappe ved hovedindgangen og skorstenen umiddelbart ud til at være i fare for nedstyrtning. Der er desuden opført en større overdækning på den sydvendte facade, der slører for bygningens oprindelige udtryk.

I den resterende del af Risbjergkvarteret findes der andre eksempler på bevaringsværdige bungalows med tilsvarende SAVE registrering, der fremstår i bedre stand - blandt andet i den del af kvarteret, der er dækket af Lokalplan 237.

Administrationens indstilling

Da der findes andre eksempler på bevaringsværdige bygninger af denne type i kvarteret med tilsvarende SAVE registrering, vurderes det ikke at have væsentligt betydning for kvarterets store variation af bungalows, hvis der gives tilladelse til at nedrive boligen på Sydkærsvej 23. Selvom bygningen er et godt eksempel på en bungalow med mange fine originale detaljer, vurderes boligen at være i meget dårlig stand, hvilket billederne fra besigtigelsen tillige viser (vedlagt som bilag ”Billeder af bygningens stand”).

Administrationen indstiller, på baggrund af ovenstående skønmæssige vurdering, at der kan gives tilladelse til nedrivning af bygningen. Det bemærkes dog, at bungalowen er en bygningstype, hvor der vurderes at være mulighed for at arbejde med f.eks. en tilbygning ved en knopskydning på selve hovedhuset, såfremt der ikke måtte gives tilladelse til nedrivning.

Såfremt udvalget ikke ønsker at beslutte tilladelse til nedrivning af bygningen, kan det begrundes i hensynet til, at bygningen er bevaringsværdig med en middel bevaringsværdi og ønsket om at bevare flest mulige bygninger af denne type i kvarteret.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser for Hvidovre Kommune.

Retsgrundlag

Det følger af § 17 i lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, jf. lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018, at en bygning er bevaringsværdig, når der er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Det følger endvidere at samme lovs § 18, stk. 1, at en bevaringsværdig bygning ikke må nedrives, før nedrivningsmeddelelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår endvidere af § 14 i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år.

Bygningen fremgår at Kommuneplan 2016-2021 oversigt over bevaringsværdige bygninger.

Høring

Der er ikke foretaget naboorientering eller partshøring i denne sag. Bygningen er ikke optaget i en lokalplan endnu og er derfor ikke omfattet af reglerne om naboorientering. Såfremt der meddeles tilladelse til nedrivning, skal tilladelsen offentliggøres i medfør af § 18 i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.