

REFERAT By- og Planudvalget d. 02-09-2022

Mødedato	Fredag d. 02. september 2022 kl. 12:00
Mødested	Skriftlig votering
Mødedeltagere	Charlotte Munch, Bent Roldgaard, Kristina Young, Søren Friis Trebbien, Anders Liltorp, Lars G. Jensen, Mikkel Dencker

Indholdsfortegnelse

Beslutning - Nedrivning af bevaringsværdig bygning på Sydkærsvej 23.....	3
--	---

Punkt 1: Beslutning - Nedrivning af bevaringsværdig bygning på Sydkærsvej 23

22/19394

Beslutningstema

Ejer har ansøgt om nedrivning af et enfamiliehus (bungalow) i dårlig stand på Sydkærsvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen. Bygningen er registreret som bevaringsværdig i Kommuneplan 2021 med SAVE-værdi 4. Ejendommen er omfattet af Byplanvedtægt H15, der ikke indeholder bestemmelser om bevaring af bygningen.

Udvalget skal godkende, at der meddeles tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus med SAVE værdi 4 registrering på Sydkærsvej 23.

Såfremt udvalget ikke godkender nedrivningen, skal kommunalbestyrelsen godkende, at der nedlægges et forbud mod nedrivning i medfør af planlovens § 14.

Indstilling

Direktøren indstiller til By- og Planudvalget

1. at godkende, at der meddeles tilladelse til at nedrive bevaringsværdigt enfamiliehus med SAVE 4 registrering på Sydkærsvej 23.

Såfremt udvalget ikke godkender, at der meddeles tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus, skal direktøren indstille til By- og Planudvalget at anbefale overfor Kommunalbestyrelsen

2. at godkende, at der nedlægges et forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus på Sydkærsvej 23.

Beslutning i By- og Planudvalget den 02-09-2022

Ad 1. Godkendt

Ad 2. Bortfalder

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 Sydkærsvej 23, med det formål at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen.

Ansøgningen om nedrivningstilladelse har tidligere været behandlet på By- og Planudvalgsmødet den 9. maj 2022. By- og Planudvalget besluttede på udvalgsmødet den 7. juni 2022 at tilbagekalde udvalgets beslutning fra den 9. maj 2022, for at kunne foretage den lovbestemte offentlige bekendtgørelse af nedrivningsansøgningen forud for udvalgets behandling af sagen. Som følge heraf forelægges sagen på ny til udvalgets beslutning.

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, hvor de bevaringsværdige bygninger forventes at blive reguleret.

Sagen forelægges til udvalgets beslutning, idet der er tale om ansøgning om nedrivning af bungalow med SAVE-værdi på 4. Ifølge Delegationsplan 2022-2026 er det By- og Planudvalget, der har beslutningskompetencen i denne type sager under lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.

I henhold til § 18, stk. 1, i lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer, jf. lovbekendtgørelse nr. 219 af 6. marts 2018, må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før ansøgningen har været offentligt bekendtgjort, og kommunen har meddelt ejeren, om der enten gives tilladelse til nedrivning, eller om kommunen vil nedlægge et § 14 forbud efter

planloven, jf. lovbekendtgørelse nr. 1157 af 1. juli 2020.

Et § 14 forbud efter planloven indebærer, 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. Kommunalbestyrelsen har dog allerede igangsat arbejdet med en ny lokalplan for området, der forventes færdiggjort inden for et år.

Ansøgningen om nedrivning har været i offentlig høring i perioden den 14. juli til den 25. august 2022, samt været fremsendt direkte til Forstadsmuseet og Lokalhistorisk arkiv.

Administrationen har samtidigt den 14. juli 2022 fremsendt varsel om mulig nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus til ejerne af ejendommen, Sydkærsvej 23. Ejer har fremsendt sine bemærkninger vedlagt billeder til det fremsendte varsel (vedlagt som bilag ”høringssvar fra ejere”).

Administrationen har i den offentlige høringsperiode modtaget et høringssvar fra Forstadsmuseet, hvor de anbefaler, at bygningen ikke nedrives, men renoveres (vedlagt som bilag ”høringssvar fra Forstadsmuseet”).

Administrationens vurdering af bygningen

På baggrund af ansøgningen om nedrivning af bygningen har administrationen i marts 2022 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 bevaringsværdi, der fremstår i bedre stand.

SAVE-registrering af Sydkærsvej 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-registreringer giver 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.

Med SAVE-metoden angives 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 på Sydkærsvej 23 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 originalitetsværdi 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 anbefaling

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 anbefaler, på baggrund af ovenstående skønsmæssige 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.

De hensyn, der kan tale imod at give tilladelse til nedrivning, er et behov for at sikre bevaringsværdierne i kommunen, samt vurdere de fremtidige byggemuligheder på ejendommen nærmere, hvilket også vil være afspejlet i et eventuelt

forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. Det er i så fald kommunens hensigt at udarbejde en bevarende lokalplan, der omfatter hele området, hvori ejendommen ligger.

Hvis udvalget ikke ønsker at godkende tilladelse til nedrivning, skal udvalget indstille nedlæggelse af forbud mod nedrivning i medfør af planlovens § 14 til kommunalbestyrelsens beslutning.

Kommunalbestyrelsen skal tage stilling hertil på møde den 6. september 2022 for at sikre overholdelse af den 14 dages frist for meddelelse af §14 forbud, som følger af § 18 i lov om bygningsfredning. Såfremt der nedlægges et forbud mod nedrivning efter planlovens § 14 skal der inden et år udarbejdes en bevarende lokalplan for ejendommen, idet forbuddet alene kan nedlægges for et år.

Politiske beslutninger og aftaler

Ansøgningen om nedrivningstilladelse har tidligere været behandlet på By- og Planudvalgsmødet den 9. maj 2022.

By- og Planudvalget besluttede på udvalgsmødet den 7. juni 2022 at tilbagekalde udvalgets beslutning fra den 9. maj 2022.

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 den er optaget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller en byplanvedtægt. Det følger endvidere af samme lovs § 18, stk. 1 og 4, at en bevaringsværdig bygning ikke må nedrives, før nedrivningsmeddelelsen har været offentligt bekendtgjort og kommunalbestyrelsen indenfor 14 dage efter udløb af den offentlige bekendtgørelse 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 2021 "Oversigt over bevaringsværdige bygninger".

Høring

Ansøgningen om nedrivning har været i offentlig høring i perioden den 14. juli til den 25. august 2022, samt været fremsendt direkte til Forstadsmuseet og Lokalhistorisk arkiv.

Administrationen har den 14. juli 2022 fremsendt varsel om mulig nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14 mod nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus til ejerne af ejendommen, Sydkærsvej 23.

Administrationen har modtaget høringssvar fra Forstadsmuseet samt høringssvar fra ejer.

Bilag

Høringssvar Forstadsmuseet