



Til Teknik- og Miljøudvalget

9. august 2018

Sagsnr.
2018-0148334

Dokumentnr.
2018-0148334-6

Svar på spørgsmål fra Ninna Hedeager Olsen om nedrivning af bygninger på Rådmandsgade 34

Teknik- og Miljøudvalget behandler den 13. august 2018 sagen ”Dispensation til nedrivning af bygninger på Rådmandsgade 34”. I den forbindelse har Ninna Hedeager Olsen stillet følgende spørgsmål:

- Er der en planfaglig begrundelse for at nedlægge et § 14-forbud mhp. at udarbejde en bevarende lokalplan for området?
- Hvad der kommer i stedet for bygning 2?
- Hvad kan reguleres i byggetilladelsen?

Mulighed for at nedlægge § 14-forbud

Planmæssigt kan man i denne sag argumentere både for og imod nedlæggelsen af et § 14-forbud. Det betyder, at det er fuldt lovligt at nedlægge et § 14-forbud, ligesom det vil være lovligt at lade være. Forvaltningen har tidligere vurderet at det ikke var hensigtsmæssigt at nedlægge et § 14-forbud.

Såfremt der er et ønske om at nedlægge et § 14 forbud kan en planmæssig begrundelse være et ønske om at udarbejde en lokalplan, der bevarer kulturmiljøet og den overordnede struktur af byggeriet på matriklen. Kulturmiljøet og strukturen er et efterhånden sjældent historisk spor og har en væsentlig fortælleverdi.

I en lokalplan vil man kunne udpege bygninger, der skal bevares (de to der er sat i stand) og bygninger, der kan nedrives og evt. genopføres i de samme dimensioner. Således kan den unikke struktur og helt særlige bygninger bevares, samtidig med at der tages hensyn til, at der er bygninger, der er i så dårlig stand, at det ikke er hensigtsmæssigt eller muligt at restaurere dem (se bilag 1). Forhuset mod gaden på Rådmandsgade 34 er i så dårlig stand, at det vil være uhensigtsmæssigt at kræve det bevaret, da den nødvendige restaurering vil medføre, at en betragtelig del af bygningens autenticitet vil gå tabt.

Med en lokalplan kan man muliggøre, at forhuset kan nedrives og sikre at eventuel ny bebyggelse skal have de samme dimensioner, som den oprindelige bygning, hvorved den særlige struktur bevares på matriklen.

Et §14 forbud giver mulighed for at genoverveje eksisterende planlægning, hvorfor det ikke vurderes at være et brud på lighedsprincip-

pet, at der tidligere er givet tilladelse til nedrivning af lignende nabo-ejendomme.

En lokalplan kan fastsætte bevarende bestemmelser for enhver form for byggeri, også byggeri der ikke er udpeget som bevaringsværdigt af andre instanser.

En lokalplan, der fastholder den eksisterende bebyggelsesstruktur, vil betyde at bebyggelsesprocenten på matriklen ikke vil kunne overstige ca. 90. Kommuneplanens rammer for området tillader en bebyggelsesprocent på op til 150. Bebyggelsesprocenten på nabomatriklerne, hvor der er givet tilladelse til større bygninger ud mod vejen og nedrivning af lignende forhuse, er betydeligt højere end 90.

Byens Udvikling anbefaler, at der ikke nedlægges et § 14 forbud. Byens Udvikling har tidligere vurderet, at der på baggrund af ejendommens ringe stand, herunder Kulturstyrelsens vurdering, ikke er belæg for at nedlægge et § 14 forbud for at sikre forhuset mod nedrivning. Det øvrige baggårdsmiljø bevares for en stor del, herunder de kulturhistorisk interessante bygninger, ligesom nyindretning af boliger i nogle af baghusene kan medvirke til at skabe et attraktivt miljø.

Hvis kommunen udarbejder en bevarende lokalplan, hvor bygningerne på Rådmandsgade 34 udlægges som bevaringsværdige og dermed fastlægger, at bebyggelsen ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen og en nedrivningstilladelse derfor nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange denne overtaget af kommunen mod erstatning jf. planlovens § 49.

Vedtagelse af en bevarende lokalplan kan ikke i sig selv udløse krav om overtagelse. Det er således afgørende i forhold til overtagelseskravet, at kommunen har nægtet at meddele nedrivningstilladelse. I henhold til planlovens § 49, stk. 2 påhviler overtagelsespligten 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. I henhold til planlovens § 50, er det taksationsmyndighederne som afgør spørgsmål om berettigelsen af krav efter § 49.

Hvad kommer i stedet for bygning 2

Den ansøgning om byggetilladelse, som forvaltningen har modtaget, omhandler opførelse af en ny beboelsesejendom i 6-7 etager mod Rådmandsgade og omdannelse af eksisterende erhvervsbebyggelse i baggårdshuse til boliger.

En del af den nye beboelsesejendom mod Rådmandsgade ligger på samme sted, som bygning 2 ligger i dag. Resten af arealet, som byg-

ning 2 ligger på i dag, indrettes som fælles gårdareal uden bebyggelse. Se bilag 2.

Hvad kan reguleres i byggetilladelsen

Den ansøgte bebyggelse skal vurderes på baggrund af en helhedsvurdering efter de bebyggelsesregulerende bestemmelser i bygningsreglementet. Heraf fremgår det bl.a., at bebyggelsens omfang skal svare til det sædvanlige i området eller til det, der tilstræbes i området. Ud over bebyggelsens omfang skal forvaltningen bl.a. vurdere lysforhold, indbliksgener, friareal, tilkørselsforhold og parkering.

Da der i 2015 på ejendommen Rådmandsgade 36 er givet byggetilladelse til at opføre et nyt forhus mod gaden i 6-7 etager, og da der i 2016 er givet byggetilladelse til et tilsvarende stort forhus på Rådmandsgade 32, vil dette blive betragtet som det sædvanlige i området.

Ejendommen er ikke omfattet af lokalplan eller servitutter, som giver forvaltningen mulighed for at fastlægge udseendet af bebyggelse på ejendommen.

Ifølge byggelovens § 6 D kan forvaltningen gøre en tilladelse efter byggeloven afhængig af, at bebyggelsen får en sådan ydre udformning, at der i forbindelse med dens omgivelser opnås en god helhedsvirkning.

Normalt kan denne bestemmelse kun anvendes i tilfælde, hvor bebyggelsen mv. i området på forhånd er karakteriseret ved en særlig arkitektonisk, landskabsmæssig eller æstetisk helhedsvirkning, og navnlig hvor der er tale om bevaringsværdige ældre bymiljøer.

Det er forvaltningens vurdering, at bestemmelsen i byggelovens § 6 D ikke kan anvendes på den aktuelle ejendom, da ejendommen ikke ligger i et område, der på forhånd er karakteriseret ved en særlig helhedsvirkning, og da området ikke er udpeget som kulturmiljø i kommuneplanen.

Forvaltningen har på denne baggrund ikke mulighed for at fastlægge udseendet af ny bebyggelse på ejendommen Rådmandsgade 34.

Pia Holm Nielsen
Konstitueret vicedirektør





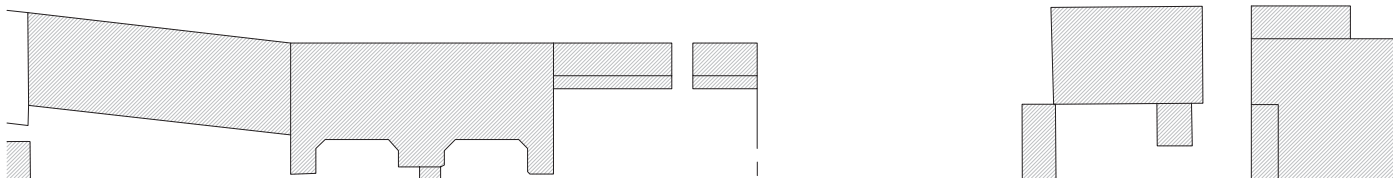




SIGNATURER

- Ansøgning om nedrivning af eksist. bygning
- Eksisterende bygninger på matriklen
- Matrikelgrænse

Rådmandsgade



OVERSIGTSPLAN



RÅDMANDSGADE 34 - NEDRIVNINGSA NSØGNING 2018

EKSISTERENDE FORHOLD

REV. : 001

BYGHERRE Rådmandsgade 34 ApS.
 ADRESSE Hejregræsvej 10, 9800 Hjørring

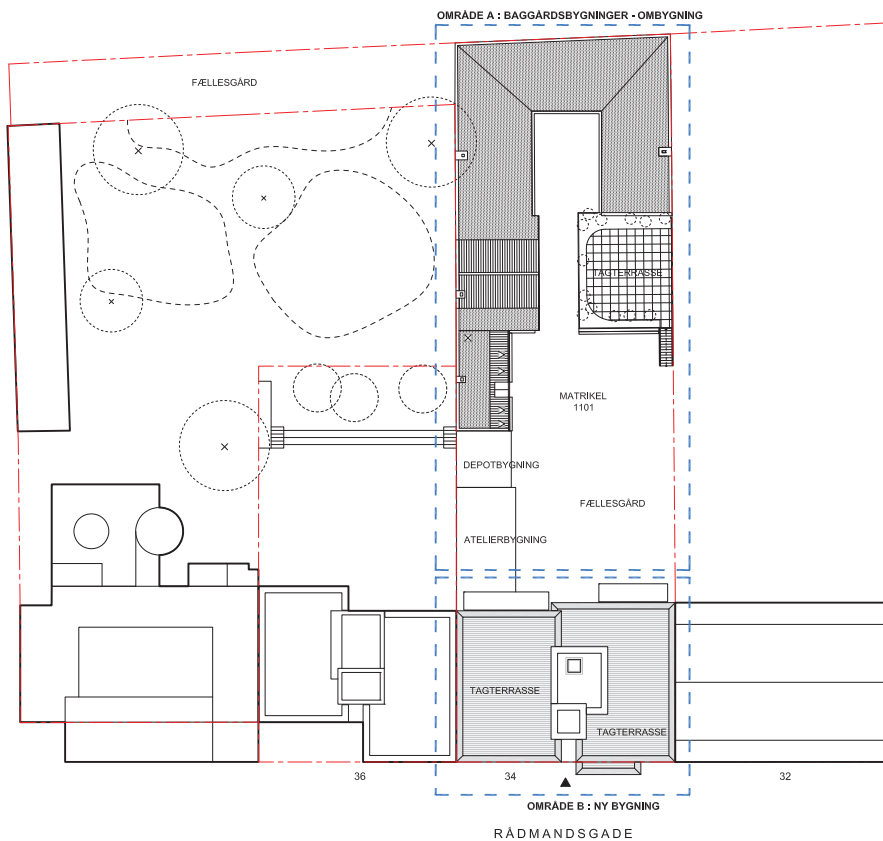
TEGNING : Nedrivningsplan
 MÅLESTOK : 1:500

TEGN./KONTR. : MN/SP

DATO : 23.03.2018

TEGN.NR. : **0.1b**

□ INGENIØR
 □ ARKITEKT steen_palsbøll_arkitekter_m.a.a.



SIGNATURERFORKLARING

- ▲ Hovedindgang
- - - Matrikelgrænse

SITUATIONSPLAN



RÅDMANDSGADE 34 - NYE BOLIGER/OMBYGNINGER - MYNDIGHEDSPROJEKT 2018

NYE FORHOLD

REV. : 001

BYGHERRE Rådmandsgade 34 ApS.
 ADRESSE Vidågade 29, 6270 Tønder

TEGNING : Situationsplan
 MALESTOK : 1:300

TEGN./KONTR. : SK/SP DATO : 22.03.2018

TEGN.NR. : 1.01

INGENIØR Øesten Ingentor og Arkitekter ApS.
 ARKITEKT stees_palsboell_arkitekter_m.a.s.

PEBLINGE DOSSERING 18 KLD.TH. - DK 2200 KØBENHAVN N - TLF. 32111415 MOBIL 27304608 - MAIL tegnestuen@palsboell.dk