

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2014 d. 16-12-2014

Mødedato Tirsdag d. 16. december 2014 kl. 16:00

Mødested Den blå Diamant, Rådhuspladsen 2, 7800 Skive - Lokal 2-M5 - Plan 2 -
Pulsen

Indholdsfortegnelse

Genoptagelse af sag: Østergade 6 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning.....	3
---	---

Punkt 1: Genoptagelse af sag: Østergade 6 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Bilag

Brev fra advokat vedr. ejendommen Østergade 6 A

Genoptagelse af sag: Østergade 6 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Sagsfremstilling

1. Genoptagelse af sag: Østergade 6 - Nedrivning af bevaringsværdig bygning

Sagsnr. 779-2014-16654 Dok.nr. 779-2014-287964

Sagsbeh. Camilla Bang

Åbent

FORVENTET SAGSGANG

Teknik- og Miljøudvalget

INDSTILLING

Teknik- og Miljøudvalget træffer beslutning omkring nedrivning eller bevaring af ejendommen Østergade 6.

SAGSFREMSTILLING

Sagen har tidligere været forelagt Teknik- og Miljøudvalget på møder den 12.8.2014 og den 4.11.2014. Med baggrund i beslutningen af 4.11.2014, har Teknisk Forvaltning foretaget partshøring af ejendommens ejer forinden nedlæggelse af §14-forbud iht. planloven. Høringssvar fra ejers advokat er vedlagt som nyt bilag. Sagen genoptages nu på foranledning af udvalgsformanden.

Beslutning og dagsorden 4.11.2014:

Teknik- og Miljøudvalget 2014 den 4. november 2014

Fraværende: Arne Spicer Lindgren

Der nedlægges et § 14-forbud med henblik på at bevare ejendommen

SAGSFREMSTILLING

Sagen har tidligere været forelagt Teknik- og Miljøudvalget den 12.8.2014 med nedenstående dagsorden. Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at udsætte sagen i 6 måneder for at give interessenter lejlighed til at finde anvendelse og midler til bevaring. Kommunen må ikke involveres økonomisk.

På foranledning af formanden, genoptages sagen til fornyet behandling og beslutning inden udløb af de 6 måneder med baggrund i følgende:

- Der er kommet nye baggrundsoplysninger om den økonomiske situation omkring ejendommen.*
- Der sket en procedurefejl i forbindelse med udvalgets beslutning af 12.8.2014, idet kommunen jf. Bygningsfredningsloven senest 2 uger efter fristen for den offentlige høring skal meddele ejeren hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14.*
- Der er ikke kendskab til at der er igangsat initiativer til at finde anvendelse og midler til bygningens bevaring jf. udvalgets beslutning.*

Beslutning og dagsorden 12.8.2014:

Teknik- og Miljøudvalget 2014 den 12. august 2014

Fraværende: Bente Østergaard

Udsættes 6 måneder for at give interessenter lejlighed til at finde anvendelse og midler til bevaring. Kommunen må ikke involveres økonomisk

FORVENTET SAGSGANG

Teknik- og Miljøudvalget

INDSTILLING

Teknik og Miljøudvalget drøfter sagen og beslutter,

At der nedlægges forbud mod nedrivning af ejendommen Østergade 6 i henhold til planlovens § 14. Der udarbejdes bevarende lokalplan for ejendommen. Indsigelserne imod nedrivning imødekommes.

SAGSFREMSTILLING

Teknisk Forvaltning har modtaget ansøgning om nedrivning af bygningen Østergade 6, Skive. Om bygningen kan følgende oplyses:

Østergade 6 er opført i 1852, og er derfor en af Skives ældste bevarede bygninger. Der er ikke sket væsentlige til- eller ombygninger, og bygningen fremstår derfor i det væsentlige med det oprindelige udtryk. Den er i 9 fag med symmetrisk og velproportioneret facade mod Østergade. Bygningen har hvidpudset facade og rødt tegltag.

Om bygningens historie oplyser Skive Byhistoriske Arkiv blandt andet:

Bygningen er opført som Skive Skole og taget i brug i 1852. Det var et meget fremsynet byggeri, idet der både var plads til skoleeleverne og til tre lærerboliger i bygningen. Ideen var, at hvis – når! – Skive voksede, kunne man inddrage lærerboligerne til klasselokaler. Det blev der snart brug for, idet Skive fra 1850 og frem kom ind i en vækstperiode, som man aldrig havde oplevet før.

Skolebyggeriet er i sig selv et tegn på, at der kom velstand og fremgang til Skive. Skolen bør ses i sammenhæng med de to andre store offentlige byggerier, Skive Rådhus (1846) og Skive Sygehus i Sønderbyen (1854), som tilsammen markerer, at Skive er inde i en vækstperiode.

Skolen er i øvrigt også (formentlig) den tredje bygning i to etager, som blev opført i Skive.

Østergade 6 var i brug til skole indtil 1907, hvorefter den overgik til privateje, og blev ombygget til erhvervs-/ butiklokaler i stueetagen, og boliger på de øvrige etager – funktioner, som er bibeholdt frem til nu.

Senest er bygningen overfladisk renoveret i 2010, bla. med pudsning af facade og nyt tag. Ansøger ønsker at nedrive bygningen, da den skønnes at være i dårlig teknisk stand, bla. mht. stabilitet. Indretningen er utidssvarende for nutidige boligbehov, og omkostningerne til en nødvendig renovering skønnes at blive for store i forhold til at bygge nyt.

Ansøger ønsker at opføre en ny bebyggelse til bolig- og erhvervsformål på ejendommen.

Nedrivningsprocedure

Østergade 6 er optaget i Kommuneplan 2013-25 som en bevaringsværdig bygning. Ejendommen er registreret i Kommuneatlas Skive med høj bevaringsværdi (værdi 3). Da bygningen er optaget i kommuneplanen som en bevaringsværdig bygning, må bygningen ikke nedrives, før nedrivningen har været offentligt bekendtgjort jf. lovbekendtgørelse nr. 685 af 9. juni 2011 om "Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer".

Byudviklingsudvalget og Teknik- og Miljøudvalget har været forespurgt om sagen inden igangsætning af nedrivningsprocedure.

Teknisk Forvaltning har gennemført offentliggørelsen i 4 uger i perioden 12.6 – 10.7 2014. Der er modtaget 10 indsigelser imod nedrivning af bygningen.

Indsigelser

Følgende indsigelser er modtaget i høringsperioden:

1. Skive Kulturhistoriske Museumsforening ved formand Johan Nielsen

Med henvisning til registreringer i Kommuneatlas, formuleringer i kommuneplanen og bygningens status som bevaringsværdig, foruden den kulturhistoriske betydning som byens ældste skole og markør for begyndende

vækst i Skive, bør den bevares. Udvalget opfordres til at drage omsorg for byen, og vise hensyn til langsigtede interesser. Ved en tilladelse til nedrivning, ønskes en forklaring på brugen af kommuneatlas og kommuneplan, tilsidesættelse af faglige vurderinger, og om hensynet til ejeren vejer tungere end befolkningsinteresse i bevaring og bymiljø.

2. Leo B. Rasmussen

Bygningen bør bevares, da den indgår i et harmonisk gadeforløb med ældre velbevarede bygninger på sydsiden af Østergade. Der stilles spørgsmål ved tilpasningen af et eventuelt nyt projekt i gaden.

-

3. Hans AS ved Hans Jakobsen

Der gøres indsigelse imod nedrivningen, da byens bevaringsværdige bygninger og kulturhistorie er en del af byens sjæl, og bør bevares for eftertiden. Bygningens tekniske problemer kan løses, som i tilfældet med Brogården, som var i endnu ringere tilstand inden istandsættelsen blev påbegyndt. Udvalget opfordres til ikke at gentage historien fra 1960'erne, hvor store dele af bykernen blev nedrevet, og til at overveje beslutningens signalværdi overfor øvrige ejere af bevaringsværdige ejendomme.

-

4. Bodil Billeskov

Der protesteres mod nedrivningen, da bygningen er en af byens ældste og mest interessante. Bygningen har høj bevaringsværdi, rummer lokalhistorie og passer smukt ind i bebyggelsen på Østergade.

-

5. Lars Ø. Svendsen

Bygningen bør bevares, da den rummer lokalhistorie. Indsigeren påpeger, at der ikke er offentliggjort noget projekt, der viser hvad der kommer i stedet for.

-

6. M.N. Skovdal

Der opfordres til at bygningen og dens historie bevares, da der ikke er mange gamle bygninger tilbage i Skive. Indsigeren mener, at byen bliver grimmere for hver gang, der bygges nyt.

7. Erik Vium

Bygningen bør bevares pga. af sine arkitektoniske og kulturhistoriske kvaliteter, og kan renoveres ligesom det er sket med andre bevaringsværdige ejendomme i byen. Nedrivninger af bevaringsværdige bygninger medvirker til ødelæggelse af bygningskulturen og byens identitet. Det konstateres, at der ikke er fremvist projekt for nyt byggeri på ejendommen, og der udtrykkes betænkelighed ved et sådant byggeris udformning og indpasning i gaden.

8. Joan Skovsted

Indsigeren mener, det vil være en katastrofe, hvis byen mister endnu en af de gamle bygninger. Historiske bygninger giver sjæl til en by, og der er nedrevet for mange.

9. Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur

Bygningen har arkitektoniske, kulturhistoriske og lokalhistoriske værdier. Der stilles spørgsmål ved om bygningen er i så dårlig teknisk stand som påstået af ansøger, og det foreslås at undersøge mulighederne for et bevaringsprojekt i stedet. En tilladelse til nedrivning vil være et tab for bygningskulturen i Skive, og betyde tab af troværdighed i forhold til de intentioner om bevaringsværdige bygninger, der fremgår af kommuneplanen. Nedrivning synes særlig meningsløs, når bygningen er istandsat for få år siden, ligesom timingen med nedrivning af en gammel skolebygning i folkeskolens 200 års jubilæumsår forekommer uheldig.

10. Muse@um Arkæologi ved Turi Thomsen

Muse@um har foretaget en bygningsgennemgang med henblik på en vurdering af bygningens kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter. På baggrund heraf vurderer museet, at især bygningens placering i bymiljøet, det kulturhistoriske perspektiv som Skives første skole og sammenhængen med det jævndrengende gl. rådhus har betydning. Samtidig vurderes det, at bygningen trods slid og uheldige moderniseringer er sund og har stort bevaringspotentiale.

Bevaring af bygningen

En bevaring af bygningen vil imødekomme de synspunkter, som blandt andet er formuleret i indsigelserne: bevaring af en bygning med arkitektoniske og historiske kvaliteter, bevaring af gademiljø, et stykke kulturhistorie og lokalhistorie, efterlevelse af intentionerne i kommuneatlas og kommuneplan, signalværdi mm.

Formelt set sker det gennem nedlæggelse af forbud efter planlovens § 14; "forbud mod at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan", med efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan. En bevarende lokalplan forholder sig kun til bevaring af bygningens ydre fremtræden. Lokalplanen medfører ikke handlepligt for ejeren af ejendommen, dvs. lokalplanen beskytter ikke bygningen mod forfald.

Ejeren kan forlange ejendommen overtaget af kommunen, hvis der jf. planlovens § 49 er "et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud."

Nedrivning af bygningen

En tilladelse til nedrivning af bygningen åbner mulighed for opførelse af nyt etagebyggeri med boliger og erhverv på ejendommen, og tilgodeser ansøgerens ønske om en rentabel løsning.

Samtidig har nedrivningen den konsekvens at et af byens historiske spor og en karakteristisk bygning i byen fjernes. Der er nedrevet mange historiske bygninger i Skive, hvorfor byen i dag fremstår med ganske få bygninger af høj bevaringsværdi og med et bymiljø præget af omfattende saneringer.

Ved en tilladelse til nedrivning af en bygning med høj bevaringsværdi, bør det overvejes hvilken betydning Kommuneatlas Skive fremadrettet kan tillægges, ligesom udpegningen af bevaringsværdige bygninger i kommuneplanen.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede den 6.5.2014 at meddele tilladelse til nedrivning af en anden bevaringsværdig bygning, Christiansgade 6. Afgørelsen er påklaget til Natur- og Miljøklagenævnet.

JURA (herunder lovgrundlag)

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer
Planloven

ØKONOMI

Bilag

<u>779-2014-148835</u>	Østergade 6A - Indsigelse 1 fra Skive Kulturhistoriske Museumsforening
<u>779-2014-152258</u>	Østergade 6A - Indsigelse 2 fra Leo B. Rasmussen
<u>779-2014-181870</u>	Østergade 6 - Indsigelse 3 fra Hans AS
<u>779-2014-181879</u>	Østergade 6 - Indsigelse 4 fra Bodil Billeskov
<u>779-2014-181898</u>	Østergade 6 - Indsigelse 6 fra MN Skovdal
<u>779-2014-181901</u>	Østergade 6 - Indsigelse 7 fra Erik Vium
<u>779-2014-181905</u>	Østergade 6 - Indsigelse 8 fra Joan Skovsted
<u>779-2014-181888</u>	Østergade 6 - Indsigelse 5 fra Lars Ø. Svendsen
<u>779-2014-181909</u>	Østergade 6 - Indsigelse 9 fra Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur
<u>779-2014-181913</u>	Østergade 6 - Indsigelse 10 fra Museum
<u>779-2014-167751</u>	Østergade 6 - kort- og fotobilag

Bilag

779-2014-279602

Brev fra advokat vedr. ejendommen Østergade 6 A

BESLUTNING

Teknik- og Miljøudvalget 2014 den 16. december 2014

Fraværende:

Udvalget har afsøgt mulighederne for en frivillig bevaringsløsning. Da det ikke er lykkedes, ønsker flertallet - Jens Peder Hedevang, Arne Bisgaard, Arne Lindgren, Dorthe Dalsgaard og Poul Holmgaard - at ophæve §14-forbuddet og meddele en nedrivningstilladelse.

Bevaringstemaet for hele kommunen tages op i forbindelse med den kommende kommuneplanrevision. Niels Ole Nielsen ønsker ført til protokols, at han ønsker indarbejdet en politik/administrationspraksis for bevaringsværdige bygninger, inden der meddeles nedrivningstilladelse.