

Notat

Dato: 16.04.25

Reference: Kisl

REGISTRERING AF BEVARINGSVÆRDIGE BYGNINGER - PILOTPROJEKT Notat til Miljø- og Teknikudvalgets budgetdrøftelser i Maj 2025

Baggrund

Foreningen BLIN - Bygnings- og Landskabskulturforeningen i Norddjurs - har gennem de seneste år med høringssvar, studieture for de relevante fagudvalg og andre arrangementer sat fokus på vigtigheden af at kortlægge de bevaringsværdige bygninger, der findes i Norddjurs Kommune - ved hjælp af den såkaldte SAVE registrering.

Nærværende notat indeholder beskrivelse af formålet med registreringen og betydningen for grundejeren, forslag om et pilotprojekt, samt oplæg til et budget.

Formål og betydning for grundejer

Registrering af bevaringsværdige bygninger har tre hovedformål:

- Bevaringsværdige bygninger fremhæver en landsbys eller landområdes særlige kulturhistorie og identitet, hvilket understøtter både områdets og den enkeltes bygnings værdi
- Registreringen udgør et aktivt værktøj i byggesagsbehandling, hvor bevaringsværdien indgår i samlet vurdering af byggeansøgninger
- Oversigt over bevaringsværdige bygninger indgår i udarbejdelse af lokalplaner, så kulturhistorie og identitet bruges aktivt i udviklingen af en kommune

Registreringen skal gennemføres i henhold til Slot- og Kulturstyrelsens vurderingsmetode SAVE - "Survey of Architectural Values in the Environment" (Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet). Vurderingen sammenfattes til en samlet bevaringsværdi for bygningen på en skala fra 1-9, hvor 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi. Registreringen og vurderingen vedrører alene bygningens ydre.

Bygningsejeres muligheder for vedligeholdelse, ombygning/tilbygning o. lign. vil som udgangspunkt ikke være begrænset for karaktererne 4-9, men kan i visse tilfælde være begrænset, hvis den pågældende bygning er vurderet med karaktererne 1-3.

En ejer af en bevaringsværdig bygning må ikke nedrive den uden foregående offentlig bekendtgørelse, jf. bygningsfredningslovens § 18. Nedrivningsanmeldelsen skal bekendtgøres i 4-6 uger, så offentligheden har mulighed for at fremsætte indsigelser. Kommunen kan også selv nedlægge forbud mod nedrivningen efter planlovens § 14. Nedrivningsforbuddet gælder et år, som kommunen kan bruge på at udarbejde en lokalplan, der sikrer bygningens bevaring.

I bygningsreglementet oplistes en række krav til energioptimering af bygninger. Der gælder særlige fritagelsesbestemmelser fra energikravene for fredede og bevaringsværdige bygninger. Herudover kan kommunen benytte byggelovens § 22 til at dispensere fra gennemførelse af visse arbejder, såfremt arkitektoniske hensyn taler herfor. Den bevaringsværdige bygningsmasse vil således ved en SAVE-registrering være beskyttet bedre mod, at energirenovering medfører nedrivning og forandringer af kulturarven.

For at SAVE-registreringer har retsvirkning, skal disse indarbejdes i kommuneplanen. De bliver således en del af kommunens administrationsgrundlag fx i behandling af landzone- og byggesager, i udarbejdelsen af nye bevarende lokalplaner, i initiativer i forbindelse med landsbyfornyelse, mv.

Et pilotprojekt for én landsby

Forvaltningen foreslår at der gennemføres et pilotprojekt, hvor kortlægning af de bevaringsværdige bygninger ved hjælp af SAVE registrering afprøves i én landsby i Norddjurs Kommune. Erfaringerne herfra kan eventuelt senere føre til yderligere registreringer.

Oplæg til budget

Selve SAVE-registrering skal foretages af et eksternt firma, og BLIN har desuden tilkendegivet, at de kan være behjælpelige fx med kompetencer indenfor arkitektur og byggeri. Forvaltningen vil desuden skulle afsætte medarbejder-ressourcer til pilotprojektet.

Forvaltningen anslår, at udførelse af SAVE-registreringer for alle bygninger, der er opført før 1950, i én endnu ikke udvalgt landsby vil beløbe sig til ca. kr. 300.000 - 400.000.

Indarbejdelsen i kommuneplanen foretages af forvaltningen. SAVE-registreringen kan desuden indarbejdes i en bevarende lokalplan. Udarbejdelse af en bevarende lokalplan er ikke indeholdt i ovenstående beløb.