

Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygninger og landzonetilladelse til opførelse af nyt enfamiliehus

22/10550 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norrdjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af eksisterende bolig og to bygninger samt landzonetilladelse til opførelse af en ny bolig på ejendommen beliggende Kristiansmindevej 7 ved Grenaa.

Nedrivningstilladelsen

To af de bygninger, der er ansøgt nedrevet, enfamiliehuset og det til enfamiliehuset sammenbyggede udhus, er registreret som bevaringsværdige. Bygningerne er opført i 1917 og huset er registreret med en middel bevaringsværdi og udhuset med en høj bevaringsværdi.

Ansøger har oplyst, at bygningerne er i ringe stand og har indsendt vedlagte begrundelse og fotos.

Efter Bygningsfredningslovens §18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsansøgningen har været offentligt bekendtgjort, og Kommunalbestyrelsen har oplyst ejeren, om den efter Planlovens §14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. Et §14-forbud indebærer, at der skal udarbejdes en lokalplan med bestemmelser om bevaring inden for et år.

Høring

Nedrivningsanmeldelsen været annonceret på Norrdjurs Kommunes hjemmeside samt sendt i høring hos Museum Østjylland, Bygnings- og Landskabskultur i Norrdjurs (BLIN) samt naboerne i området.

Der er indkommet en indsigelse imod nedrivning fra Museum Østjylland. Museum Østjylland er opmærksom på ejendommens generelle stand, og medtager dette i sin vurdering. Museet kan ikke anbefale, at bygningerne nedrives, da der er tale om en ejendom med bygninger af middel og høj

bevaringsværdi, men særligt fordi at der er tale om en ejendom, der indgår i et unikt kulturhistorisk miljø.

Herudover er der indkommet høringssvar fra BLIN, som mener, at det er fuldt forsvarligt at tillade en nedrivning. Der er desuden indkommet høringssvar fra ejerne af seks naboejendomme, som alle bakker op om en nedrivning. Høringssvar og ejers kommentar til høringssvar er vedlagt.

Landzoneansøgningen

Der er desuden ansøgt om landzonetilladelse til at genopføre en ny bolig på ejendommen og ændre på placeringen af den, således at den kommer til at ligge syd for ejendommens eksisterende bebyggelsesareal. Den nye bolig er placeret i en afstand på ca. 15 meter målt fra en eksisterende udbygnings facade til facade på den nye bolig.

Den nye bolig har et samlet boligareal på 204 m² og en overdækket terrasse på 15 m². Højden på bygningen er 5,15 meter. Eksisterende bolig, der ønskes nedrevet, har et samlet boligareal på 112 m². Tegninger af den nye boligs placering og udformning er vedlagt.

Ejendommen ligger indenfor et område, der ifølge kommuneplanen er udpeget som henholdsvis ”bevaringsværdigt landskab” og ”værdifuldt kulturmiljø”. I Kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber står blandt andet, at udvikling, herunder nyt byggeri, kan ske i overensstemmelse med områdets landskabskarakter. Herudover står der om værdifulde kulturmiljøer, at de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang skal beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

Det pågældende kulturmiljø (husmandskolonien Kristiansminde) er karakteriseret med en bevaringstilstand på middel og det bærende element er strukturen i området, der er vurderet at være specielt sårbar overfor om- og tilbygninger, nedrivninger, intensiveret landbrugsdrift og ophør af landbrugsdrift.

Den ansøgte placering af boligen bryder med husmandskolonien oprindelige struktur, hvor boligerne typisk er beliggende ud mod vejen. Det er imidlertid forvaltningens faglige vurdering, at

den ansøgte placering ikke i væsentlig grad vil forstyrre oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier i området som helhed, ligesom den nye bolig i sammenhæng med den eksisterende udbygning vil udgøre en samlet enhed, som også er kendetegnende for strukturen i området.

Forvaltningens faglige vurdering er, at den ansøgte placering af en ny bolig ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, idet boligen placeres i tilknytning til allerede eksisterende bebyggelse, og derfor ikke vil forårsage en ændret landskabelig påvirkning.

Ifølge planlovens landzonebestemmelser kan der som hovedregel forventes tilladelse til at genopføre bygninger/boliger med omtrent samme placering og størrelse som den oprindelige bygning/bolig havde. Hvis der sker en ændring af placeringen, skal nye bygninger som udgangspunkt placeres i tilknytning til de eksisterende bygninger. Tilknytningskravet har til hensigt at sikre, at nye bygninger placeres i tilknytning til en ejendommens eksisterende bygninger, sådan at bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed.

I henhold til Planklagenævnets hidtidige praksis anses en bygning normalt for at have tilknytning til ejendommens hidtidige bebyggelsesarealer, hvis afstanden er op til ca. 20 meter. Der skal dog foretages en konkret vurdering af bl.a. landskab og terrænforhold på stedet. Det er vurderingen, at den ansøgte bolig i sammenhæng med ejendommens øvrige bygninger og færdselsarealer udgør en hensigtsmæssig enhed.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelse kan dog kun påhvile 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.

Indstilling

Byg og Miljø indstiller, at

1. der tages stilling til, om der skal meddeles nedrivningstilladelse til det ansøgte. Alternativt nedlægges forbud mod nedrivningen efter Planlovens §14, og som konsekvens af dette, at der udarbejdes en bevarende lokalplan for området.
2. der tages stilling til, om der skal meddeles landzonetilladelse til det ansøgte. Alternativt at der meddeles afslag, og at boligen med henvisning til de kulturhistoriske værdier skal placeres ud mod vejen, hvor den eksisterende bolig er placeret.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 14-11-2022

Ad. 1. Der meddeles nedrivningstilladelse til det ansøgte.

Ad. 2. Der meddeles landzonetilladelse til det ansøgte.

Bilag:

1 - 3365858	Åben	Ansøgers/ejers begrundelse for ansøgning om nedrivning	(131885/22)	(H)
2 - 3365856	Åben	Indsendte fotos af bygning der ansøges nedrevet	(131883/22)	(H)
3 - 3376436	Åben	Oversigtskort	(140742/22)	(H)
4 - 3365855	Åben	Høringssvar fra Museum Østjylland	(131882/22)	(H)
5 - 3365854	Åben	Høringssvar fra BLIN	(131881/22)	(H)
6 - 3367957	Åben	Samlede nabohøringssvar	(133786/22)	(H)
7 - 3365860	Åben	Ejers kommentar til høringssvar	(131887/22)	(H)
8 - 3366990	Åben	Situationsplan	(132925/22)	(H)
9 - 3366991	Åben	Facadetegning mod nord og syd	(132926/22)	(H)
10 - 3366992	Åben	Facadetegning mod øst og vest	(132927/22)	(H)