

Nedrivning af Havnegade 7B, 4220 Korsør (B)

Sagsnr.: 330-2015-37171

Dok.nr.: 330-2015-433958

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

"Foreløbig indstilling"

Der er søgt om tilladelse til nedrivning af Havnegade 7B, 4220 Korsør. Den nuværende lokalplan tillader ikke nedrivning, hvorfor der skal tages stilling til det videre forløb.

Baggrund

Havnegade 7B er et gammelt baghus, der i mange år har stået uudnyttet hen. Huset er i bygningsregistrant over Korsør gamle by beskrevet som "et fint tværhuis i 2 etager med saddeltag og opskalkning. Denne bygning er gulkalket, ligesom sidehuset og taget er dækket med røde vingetegl". Billeder af bygningen er vedlagt i bilag 1.

Da det gennem mange år har vist sig umuligt at sælge bygningen, og da bygningen indvendigt er i meget dårlig stand, har Center for Kommunale Ejendomme vurderet, at den bedste løsning er nedrivning. Sagen har den 3. marts 2014 været behandlet i Landdistrikts- Teknik- og Ejendomsudvalget. Sidst i oktober 2014 viste en borger dog interesse for at købe ejendommen, hvilket forsinkede processen noget. Købet blev dog ikke til noget, og i foråret 2015 blev udbudsmaterialet for nedrivning af selve bygningen samt sikring af sidebygningen færdigt, og der blev søgt om nedrivningstilladelse.

Da Center for Kommunale Ejendomme blev opmærksom på, at bygningen muligvis er bevaringsværdig, blev sagen sendt i offentlig høring i maj 2015. Naboorientering blev iværksat den 3. juli 2015.

Der er kom 2 høringssvar fra hhv. Museum Vestsjælland og Jan Simmelhag fra Bevaringsforeningen, der begge udtaler, at man bør bevare de gamle karakteristiske bygninger i Korsør og at bygningen ikke synes så faldefærdig, at nedrivning er den eneste mulighed. De to indsigelser er vedlagt i bilag 2.

Bygningen er ikke selvstændigt vurderet med en konkret bevaringsværdi (SAVE registrering), men Planafdelingen har besigtiget bygningen og vurderer, at den med sine proportioner og kubiske form er karakteristisk for Korsørs ældre bebyggelse. Det vurderes desuden, at bygningen med sin placering er et af de få overlevende gamle baghuse i karreen. Placeringen af disse baghuse vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens intentioner om byggezoner for mindre byggeri mellem karreens forhuse og det store åbne parkeringsareal, og som giver en mere "intim" forside mod parkeringspladsen.

Den arkitektoniske vurdering kan ses i bilag 3.

Retligt grundlag

Ejendommen er omfattet af lokalplan nr. 36 for karreen Havnegade, Nygade, Algade og Brogade. Det fremgår af lokalplanens § 1, at det er formålet med lokalplanen at bevare eksisterende karakteristisk bebyggelse samt bebyggelse af historisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi. Det fremhæves desuden af lokalplanens § 6.5, at bygninger i området ikke må nedrives uden tilladelse fra byrådet.

Det fremgår af planlovens § 19, stk. 1, at man kan dispensere fra en lokalplan, hvis dispensationen ikke strider med principperne i planen, og det fremgår af § 19, stk. 2, at videregående afvigelser end omhandlet i stk. 1 kun kan foretages ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Det er desuden den almindelige tolkning af loven, både i kommunerne og fra Natur- og Miljøklagenævnet, at et forbud i en lokalplan "uden byrådets tilladelse" skal behandles som en dispensation fra lokalplanen.

Handlemuligheder

1. Der kan meddeles afslag på ansøgningen om nedrivning med begrundelse i, at bygningen vurderes at være en karakteristisk bebyggelse af historisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi.
2. Det er tidligere besluttet, at der på et tidspunkt skal udarbejdes en ny lokalplan for det centrale Korsør. Udvalget kan beslutte, at lokalplanforslaget skal åbne op for muligheden for at nedrive bygningen.

Vurdering

Begrundelsen for nedrivning er, at bygningen er i så dårlig indvendig stand, at det er tvivlsomt, om det kan betale sig at renovere den. Der er derfor et risiko for at bygningens værdi i forhold til omgivelserne bliver forringet, evt. i kombination med, at området i sig selv skifter tilstand til det bedre, hvorved en bygning i dårlig vedligeholdelsesmæssig stand vil være en markant forringelse af bybilledet.

Bygningen er utvivlsomt karakteristisk for Korsørs ældre bebyggelse, og har som sådan en historisk og arkitektonisk værdi for byen. Bygningen har endvidere med sin placering mod parkeringspladsen en miljømæssig værdi for området, da den giver en afskærmning mod parkeringspladsen for de bagvedliggende bygninger. Den samme virkning vil dog kunne opnås med en lignende ny bygning.

Bekymring for mulige fremtidige forhold vurderes ikke at være tilstrækkeligt til, at kommunen med den nuværende lokalplan kan give tilladelse til nedrivning, idet en nedrivning vurderes at være i modstrid med lokalplanens formål/principperne i lokalplanen.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Hvis bygningen ikke nedrives vil vedligeholdelsen af bygningen fortsat være kommunens ansvar.

Konsekvenser for andre udvalg

Indstilling

Centerchef for Teknik og Miljø indstiller,

1. **at** ansøgningen om nedrivning ikke imødekommes før der er vedtaget en ny lokalplan for Korsør Bymidte, der åbner op for muligheden for nedrivning af bygningen.

Bilag

330-2015-434240	Bilag 1: Billeder
330-2015-434343	Bilag 2: Indsigelser mod nedrivning
330-2015-434410	Bilag 3: Arkitektonisk vurdering

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 11. januar 2016:**Fraværende:**

Ansøgningen bliver ikke imødekommet.

Udvalget ønsker ikke at udarbejde en lokalplan som åbner op for nedrivning.





Slagelse Kommune
Bygherrerådgivningen
Casper Brands Plads 6
4220 Korsør

15. juni 2015

Journalnummer: MVE.P143

**§ 23-udtalelse vedrørende nedrivning af det bevaringsværdige baghus på Havnegade 7B,
4220 Korsør**

Museum Vestsjælland er blevet orienteret om ønsket nedrivning af baghuset på Havnegade 7B, som er udpeget som bevaringsværdigt. Bygningen er omfattet af lokalplan nr. 36 Havnegadekarreen, hvori det kræves, at nedrivninger godkendes af byrådet.

Museet anbefaler, at bygningen ikke nedrives. Den gældende lokalplan sigter netop mod en bevaring af det særlige købstadsmiljø, som dannes i samspil mellem forhuse, baghuse og gårdrum. En nedrivning af den pågældende bygning vil være en forringelse af oplevelsen heraf. På samme vis siger kommuneplanen, at udvikling skal ske under hensyntagen til bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer.

Bygningen trænger til istandsættelse, men det er vores umiddelbare vurdering, at bygningen langt fra er så faldefærdig, at en nedrivning vil være den bedste løsning. Tværtimod bør kommunen sikre, at kulturarven bliver ved at være nærværende, og i særdeleshed, når det er kommunen selv, der ejer bygningen.

Venlig hilsen

Bitten Larsen
Museumsinspektør
D +45 2552 8350



ARKEOLOGI

Ketil Mannstaedt

Emne: VS: Nedrivningsanmeldelse vedrørende baghus til Havnegade /B, Korsør.

Fra: Jan Henrik Simmelhag [<mailto:jansimmelhag@mail-online.dk>]

Sendt: 14. juni 2015 15:57

Til: Ejendomme

Cc: gyrit.kaaber@gmail.com; mette.lund.jorgensen@gmail.com

Emne: Nedrivningsanmeldelse vedrørende baghus til Havnegade /B, Korsør.

Slagelse Kommune
Bygherrerådgivningen
Casper Brands Plads 6
4220 Korsør

Herved gøres der indsigelse imod den anmeldte nedrivning af bagbygningen beliggende på Havnegade 7B, Korsør.

Gennem de sidste årtier har Slagelse Kommune mange gange tydeligt erklæret sig for, at den gerne ville tage vare på sin bygningsmæssige kulturarv, og der har også været nedfældet mange gode hensigter i de forskellige kommuneplaner, som blev udarbejdet i denne periode.

Disse gode hensigter har i det store og hele ikke virket særlig effektivt, og hvert år er der forsvundet bevaringsværdige bygninger.

Først fornyligt er der - mere end 20 år efter at Staten uden resultat havde opfordret Slagelse Kommune til uden udgift for kommunen at få udarbejdet et kommuneatlas - blevet lavet en noget mangelfuld registrering af bymidterne i Slagelse og Korsør.

Meningen dermed var vel at få etableret et bedre grundlag for kommunens bevaringsplanlægning.

Nu har Slagelse kommune imidlertid udsendt en anmeldelse af nedrivning af bevaringsværdig baggårdsbygning på adressen Havnegade 7B, Korsør, som er ejet af kommunen selv. Det forekommer umiddelbart mærkeligt at Slagelse Kommune vil fjerne en af sine egne bevaringsværdige bygninger, og helt besynderligt bliver det, når man læser begrundelsen for nedrivningen:

"Ejendommen ønskes nedrevet, da den i mange år har stået ubenyttet hen og er efterhånden så faldefærdig, at en renovering ikke længere er mulig. Efter nedrivningen vil grunden stå tom, og der er ikke fra ejer, Slagelse Kommune, planer om at bygge nyt."

Enhver med den mindste smule byggeviden kan jo se at bygningen aldeles ikke faldefærdig, og det er højst kritisabelt, at kommunen søger at føre offentligheden bag lyset ved bevidst urigtig sprogbrug. Det er nok muligt at tegltaget ikke er helt tæt for slagregn og fygesne, men udgiften til en forbedring af dette forhold burde være overkommelig. Iøvrigt synes huset mest blot at trænge til en kalkning.

Selvom Bagbygningen er erklæret bevaringsværdig, kunne det godt tænkes at den måtte vige for noget mere værdifuldt - men det er jo netop ikke tilfældet her, hvor der ikke kommer noget nyt i stedet.

Ved nærmere kendskab til sagen viser det sig, at argumentet for nedrivning slet ikke er fagligt eller teknisk, men skyldes en politisk modstand imod at bruge penge på vedligeholdelse.

Så kan man altså for tiden ikke finde på andet end nedrivning, hvad der i sig selv vil medføre en betydelig udgift.

Bagbygningen har fået helt nye vinduer for en halv snes år siden, og ved omkring samme tid har man - desværre uden held - forsøgt at afhænde den. Slagelse Kommune har for tiden mange overflødige bygningskvadratmetre, som den fornuftigt nok søger at sælge bedst muligt. Da kommunen ikke selv har brug for bagbygningen, burde man prøve at sælge den igen, selvom det måtte blive til en meget lav pris.

Det er vigtigt at fastholde midtbyens værdifulde identitet, og det gør man i hvert fald ikke ved at ødelægge de bevaringsværdige bygninger.

Der gøres derfor indsigelse mod den usaglige og ubetænksomme nedrivning af baghuset til Havnegade 7B i Korsør.

Jan Simmelhag
Smedevej 2
4200 Slagelse

[Mail-Online.dk](#) - Større frihed med en dansk og brugervenlig email

▪

NOTAT

Vedr. arkitektonisk vurdering af ejendommen Havnegade 7B i Korsør.

I forbindelse med en forespørgsel om at nedrive ovennævnte ejendom er der rejst tvivl om, hvorvidt ejendommen er bevaringsværdig.

12. januar 2016

I Bygningsregistrant over Korsør gamle by fra 1989 er beskrevet, at der i gården Havnegade 5 "findes et fint, tværhus i 2-etager med sadeltag og opskalkning. Denne bygning er gulkalket, ligesom sidehuset og taget er dækket med røde vingeteglsten." Datering af bygningen er ikke opgivet.

Bygningernes bevaringsværdi i Korsør blev vurderet af SBS-Rådgivning i perioden 2011-2012 efter SAVE-skalaen. Bygningsværdien 1 – 4 er de bevaringsværdige bygninger, og disse bevaringsværdier er optaget i Kommuneplan 2013, som er godkendt af Byrådet. Save-værdierne er endvidere optaget i Kulturstyrelsens database over fredede og bevaringsværdige bygninger.

Da det kun er bymidte-karreernes forhuse, der er SAVE-registrerede, foreligger der altså ingen sådan SAVE-registrering af det omtalte baghus. Oplysningen på Kulturstyrelsens database, om at der på adressen Havnegade 7B er registreret 1 bevaringsværdig bygning med bevaringsværdi 3 er altså ikke korrekt. Det der skulle have stået er, at der på adressen Havnegade 7 er registreret et bevaringsværdigt forhus med bevaringsværdi 3.

Som det fremgår af vedhæftede matrikelkort med husnummerering, er ejendommene Havnegade 5 og 7 sam-matrikuleret, mens baghuset med husnummer 7B er selvstændigt udmatrikuleret som en sokkelgrund – beliggende bag Havnegade 5.

Ejendommen er omfattet af lokalplan 36 for karreen Havnegade, Nygade, Algade og Brogade i Korsør.

Af lokalplanens formålsparagraf fremgår bl.a., at det er et formål at bevare eksisterende karakteristisk bebyggelse samt bebyggelse af historisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi.

På baggrund af ovennævnte er det derfor nødvendigt at foretage en nyvurdering af, hvorvidt ejendommen er bevaringsværdig.

Arkitektonisk vurdering af baghuset, Havnegade 7B i Korsør

Ejendommen fremstår som en karakteristisk ældre guldpuddet 2-etages bygning med rødt tegltag med 2 skorstene. Bygningen er placeret som et baghus, der er sammenbygget med en 2 etages sidebygning til ejendommen Havnegade 5.

Proportioner og udseende

Bygningens proportioner og kubiske form er karakteristisk for Korsørs ældre bebyggelse. Den sydvestlige facade ud mod P-pladsen er på 1. sal forsynet med en række mindre trævinduer i oprindelig størrelse, mens stueetagens oprindelige vinduer er muret til og består i dag kun af 1 vindue og en større grønmalet træport. Østfacaden har på 1. salen 3 vinduer ind mod gården i stueplan 1 vindue og tilsvarende grønmalet træport.

Stand

Bygningen har nyere trævinduer og et velbevaret teglstenstag. Derimod fremstår træporte og det pudsede murværk som ikke vedligeholdt, hvorved hovedindtrykket fremtræder "slidt", vurderet udefra, dog ikke mere end at det kan renoveres.

Miljømæssig værdi

Bygningen er et af de "overlevende" gamle baghuse i karreen, som er udtynnet i forbindelse med anlæg af den store P-plads centralt i karreen. Set i forhold til lokalplan 36 vurderes placering og arkitektur som værende i overensstemmelse med planens intentioner og ideskitse, som angiver byggezoner for mindre byggeri mellem karreens forhuse og det store åbne parkeringsareal for at skabe en mere "intim" forside mod P-pladsen.

KONKLUSION

- Det vurderes på denne baggrund, at baghuset Havnegade 7B må betragtes som bevaringsværdigt (svarende til en SAVE-bevaringsværdi 3-4).
- Det vurderes ligeledes, at en nedrivning af ejendommen vil være i strid med lokalplan 36's formål "at bevare eksisterende karakteristisk bebyggelse samt bebyggelse af historisk, arkitektonisk og miljømæssig værdi.