

## **Else-Marie Hedegaard Jensen**

---

**Emne:** VS: Partshøring - vedrørende Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør  
**Vedhæftede filer:** BYFO\<BEVs-høringssvar-til-Planloven-2020.pdf; Partshøring - marts 2023 - vedr. Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør - D23-3259648.pdf; Partshøring - m. underskrift.pdf

---

**Fra:** Inge Hvolmgaard Olesen <iho@vkst.dk>  
**Sendt:** 10. marts 2023 14:23  
**Til:** Dannie Møller Vestergaard <daves@slagelse.dk>; Darrin Bayliss <darrb@slagelse.dk>  
**Cc:** Lyngbygaard (pm) <pm@lyngbygaard.com>; kbm@lyngbygaard.com  
**Emne:** Partshøring - vedrørende Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør

Hej Dannie

I forlængelse af partshøring vedrørende Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør fremsendes hermed vores svar. Endvidere er vedhæftet et bilag i form af kopi af høringssvar vedr. Planlovsrevision fra BYFO og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger.

Dette bilag bedes - sammen med vores svar i sagen - tilgå de relevante politikere og kommunale sagsbehandlere i Slagelse Kommune forud for udvalgs mødet d. 23. marts.

Med håb om snarlig og positiv tilbagemelding - på forhånd tak.

Med venlig hilsen



**Inge Hvolmgaard Olesen**  
Arkitekt Cand.arch. • VKST Byggerådgivning

Direkte telefon 5786 5362 • Mobil 4014 3774  
Fulbyvej 15 • 4180 Sorø • Hovednr. 7027 9000 • [www.vkst.dk](http://www.vkst.dk)



VKST er et af landets største rådgivningsselskaber til landbruget. Det betyder, at vi har en rådgiver, der kan hjælpe med lige præcis det, du og din virksomhed har brug for. Vores rådgivere dækker bredt med rådgivning om regnskab, skat, og finansiering, rekruttering og ejendomshandel til planteavl, kvæg, svin og økologi. Du er altid velkommen til at kontakte os – så finder vi den rådgiver, der kan hjælpe lige netop dig.

Denne e-mail er beskyttet af reglerne om brevhemmeligheder. Har du modtaget e-mailen ved en fejl, beder vi dig kontakte os. Vi henviser i øvrigt til [VKST's forretningsbetingelser](#).

Slagelse Kommune  
Att.: Dannie Møller Vestergaard

Sorø, den 8. marts 2023

## Partshøring vedr. ansøgning om nedrivning af to driftsbygninger, Gerdrupvej 135A, 4230 Skælskør.

Hermed fremsendes atter vores svarbemærkninger i partshøringen vedrørende ejers ønske om nedrivningstilladelse til to eksisterende driftsbygninger på ovenstående landbrugsejendom. I det fremadrettede sagsforløb vil det fortsat være tidligere ejer, Peter Melchior, der varetager sagen og kontakten på vegne af nuværende ejer, Kirstine Melchior.

Vi henviser til vores tidligere bemærkninger i brev dateret d. 21.02.2023, og har desuden følgende bemærkninger:

▪ Slagelse Kommunes medarbejdere samt det politiske udvalg er meget velkomne, og opfordres til at komme på besøg på Gerdrup for ved selvsyn at danne sig indtryk af de to aktuelle bygninger. Peter Melchior kan kontaktes på 40551142 vedrørende besøg enkeltvis eller for hele udvalget.

▪ Et nedrivningsforbud efter Planloven §14 er i henhold til Planklagenævnet et retsmiddel af "meget indgribende karakter".

Et nedrivningsforbud kan have økonomiske konsekvenser for Slagelse Kommune med medfølgende mulighed for, at Slagelse Kommune skal overtage bygningerne.

Slagelse Kommune skal indenfor 12 måneder have udarbejdet en bevarende lokalplan for området, såfremt et §14 forbud skal kunne fastholdes. Efter 12 måneder uden en bevarende lokalplan bortfalder §14 nedrivningsforbuddet.

▪ Et forbud efter §14 forpligter Slagelse Kommune til at have til hensigt at udarbejde en lokalplan der indbefatter de to gamle driftsbygninger.

I den forbindelse er ejer meget interesseret i at vide, hvilket formål Slagelse Kommune ønsker at opnå med landbrugsejendommens to gamle driftsbygninger, og hvordan der derigennem sikres en levedygtig genanvendelse – kulturmæssigt, økonomisk og miljømæssigt.

▪ Bygningerne er ikke længere - og har i mange år ikke været - egnede til landbrugsmæssig drift.

Ejer har gennem årtier ageret aktivt på den aktuelle landbrugsejendom, og undervejs forsøgt bl.a. at skabe et genanvendelsesprojekt sammen med Realdania. Desværre uden tilstrækkelig interesse fra Realdania, som må anses for at være en kompetent spiller indenfor bygningskultur og bevaring.

▪ Bygningsfredningsforeningen BYFO og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger udarbejdede et hørings svar i forbindelse med seneste revision af Planloven, som vi finder rammende og vedhæfter.

Fulbyvej 15  
4180 Sorø

Agrovej 1  
4800 Nykøbing F.

Tlf. 7027 9000  
CVR: 31123992

Med håb om at ovenstående bemærkninger med tilhørende vedhæftning samt vores brev dateret d. 21.02.2023 giver udtømmende begrundelse for, hvorfor det fortsat er ejers ønske at fastholde ansøgning om nedrivning af de to bygninger, imødeser vi jeres stillingtagen.

I det fremadrettede sagsforløb vil det som nævnt være tidligere ejer, Peter Melchior, der varetager sagen og kontakten på vegne af nuværende ejer, Kirstine Melchior. Såfremt der er spørgsmål eller behov for yderligere materiale, står vi fortsat til rådighed.

Med venlig hilsen



Inge Hvolmgaard Olesen  
Arkitekt Cand.arch.  
4014 3774  
iho@vkst.dk

Peter Melchior  
tlf.: 4055 1142  
På vegne af Kirstine Melchior

## Høringsvar om planlovens evaluering

Bygnings Frednings Foreningen BYFO (cvr. 88628411) og Foreningen Bevaringsværdige Bygninger (cvr. 25010078), i det følgende "BYFO/BEV", repræsenterer ejerne af de fredede og bevaringsværdige bygninger i Danmark og arbejder for at forbedre ejernes vilkår samt for at øge den generelle bevidsthed om værdien af den byggede kulturarv i Danmark.

BYFO/BEV har i forhold til nærværende høring om en kommende evaluering af planloven især fokus på kommunernes planlægning for og administration af de bevaringsværdige bygninger, og dermed de retlige pligter og rettigheder samt de praktiske forhold, der gælder for ejerne.

BYFO/BEV finder, at de nuværende ordninger for de bevaringsværdige bygninger trænger til modernisering. Reglerne opfattes af ejerne ofte som uoverskuelige, svære at forstå, meget forskelligartede fra kommune til kommune, og i nogle tilfælde ødelæggende for lysten til at bevare og erhverve en bevaringsværdig bygning.

BYFO/BEV foreslår, at følgende forhold tages op til indgående overvejelse ved næste planlovsrevision:

1. Reglerne for den fysiske planlægning samles under én hat og gerne under samme hat som al anden arealanvendelse i Danmark, f.eks. naturbeskyttelse, fortidsminder og bygningsfredning. Som det er i dag, er det lettere uoverskueligt, hvilket ministerium, der har ansvar for arealanvendelsen, herunder for planlovens delelementer.
2. Reglerne for de bevaringsværdige bygninger håndteres endog meget forskelligt fra kommune til kommune. Dette giver usikkerhed for de nuværende ejere og kommende ejere. Der er behov for opdatering af regelsættet for de bevaringsværdige bygninger, så at nuværende og kommende ejere på enkelt vis kan indhente præcise og bindende svar fra kommunen, når de overvejer bygningsmæssige udvendige ændringer, nedrivning, tilbygning eller ny bebyggelse på ejendommen.
3. Kommunernes håndtering af planlovens § 14 om, at kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan, giver ofte uventede overraskelser for ejere af bevaringsværdige bygninger, der ikke er omfattet af en bevarende lokalplan. Det bør overvejes, at 12 måneders reglen reduceres til f.eks. 2 måneder og/eller, at kommunen er forpligtet til at give et bindende svar til ejeren inden for 2 måneder.
4. Bevarende bestemmelser i lokalplaner etc. skal indeholde retningslinjer, der er tydelige, entydigt klare og til at forstå ved læsning af den bevarende lokalplan. Det er ikke rimeligt med de mere eller mindre (u)lovhjemlede kompetencenormer i de bevarende lokalplaner, som ofte afstedkommer, at ejerne skal gætte sig til, hvilke krav kommunen kan og vil stille ved ønsker om bygningsmæssige ændringer mm.
5. Det bør præciseres i planloven, hvilke krav en kommune kan stille til bevaringsværdige bygninger, f.eks. ved de mere end 20 år gamle SAVE registreringer, uden for lokalplanlagte områder. Som det er nu, håndterer kommunerne bygningerne og dermed ejerne meget forskelligt.

København d. 24. januar 2020

6. Reglerne for pligt til kommunal overtagelse af en ejendom med nedrivningsforbud etc. bør moderniseres. I dag opleves det som totalt illusorisk for den private ejer at få medhold efter planlovens § 49.<sup>1</sup>
7. Det bør overvejes at indføre en ordning om helt eller delvis grundskyldsfritagelse for ejendomme med bevaringsværdige bygninger, der lever op til visse minimumskrav om bygningsbevaring fastsat af kommunen. En sådan ordning kan tage afsæt i ejendomsskattelovens § 9<sup>2</sup>.
8. Den økonomiske støtte til ejerne ved kommunens krav om fordyrende bygningsarbejder på bevaringsværdige bygninger bør moderniseres og afstemmes efter de regler, der gælder for bygningsfredede bygninger.

Vi uddyber selvfølgelig meget gerne ovenstående forslag i et møde med ministeren eller ministeriet.

Med venlig hilsen

Jan Martens, formand for Foreningen Bevaringsværdige Bygninger  
Birthe Iuel, formand for Bygnings Frednings Foreningen BYFO

---

#### <sup>1</sup> Lov om planlægning § 49.

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.

*Stk. 2.* Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler 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.

*Stk. 3.* Bestemmelserne i stk. 1 og 2 finder tilsvarende anvendelse, når en ejendom helt eller delvis er omfattet af et forbud mod større byggearbejder, jf. § 15, stk. 2, nr. 23.

#### <sup>2</sup> Lov om kommunal ejendomsskat § 9.

I tilfælde, hvor kommunalbestyrelsen af samfundsmæssige hensyn finder det ønskeligt, at private grunde ikke bebygges, eller at en vis bebyggelse bevares, er kommunalbestyrelsen berettiget til - dog kun for en vurderingsperiode ad gangen - at tilstå ejeren hel eller delvis fritagelse for erlæggelse af den ejendommen påhvilende grundskyld. Betingelsen for sådan fritagelse er dog, at ejeren over for kommunalbestyrelsen forpligter sig til ikke uden dennes samtykke at foretage forandringer i grundens udnyttelse.

*Stk. 2.* Foretager ejeren - uden indhentet tilladelse fra kommunalbestyrelsen - bygningsforanstaltninger på grunden, som af kommunalbestyrelsen skønnes at stride imod de for fritagelsen fastsatte vilkår, bestemmer kommunalbestyrelsen, hvorvidt og da i hvilket omfang samt fra hvilket tidspunkt den givne fritagelse skal anses for bortfaldet.