

# Sdr. Stationsvej 30 4200 - nedrivning af godsbanebygningen (B)

## Sagsfremstilling

### 8. Sdr. Stationsvej 30 4200 - nedrivning af godsbanebygningen (B)

Sagsnr.: 330-2014-83028

Dok.nr.: 330-2015-822

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

#### Beslutningstema

Nedrivning af Godsbanebygningen ved Slagelse station.

#### Baggrund

På Byrådets møde den 27. okt. 2014 blev det besluttet, at processen omkring nedrivningen af godsbanebygningen gennemføres som byggesag med en udvidet høringsproces, presseannonce samt borgermøde.

Der er på den baggrund sendt partshøring til de omkringliggende ejendomme samt til diverse nævn og foreninger den 28. november 2014 med udløb den 5. januar 2015.

Borgermødet blev holdt på Slagelse bibliotek den 16. december 2014. Til trods for et noget ringe fremmøde frembragte og medvirkede de, der var til stede, til en god dialog, både af selve nedrivningen, men også med debat af den fremtidige anvendelse af grunden.

Center for Plan og Byg har i forbindelse med høringen ikke modtaget nogen indsigelser, der går imod nedrivningen. Bevaringsforeningen har dog kontaktet Byggeri for drøftelse af bevaring af godsbanebygningen, men har ikke nogen endelige indsigelser mod nedrivningen.

Liam gruppen, der ejer hele SDU bygningen, har pr. telefon spurgt til den fremtidige bygning og dennes anvendelse.

Banedanmark har pr. mail, som forvaltningsmyndighed på baneområdet, anmodet om, at Banedanmark bliver kontaktet med henblik på tilladelse vedrørende sikkerhed ved banelegemet i forbindelse med nedrivningen. Denne passus vil i forbindelse med en tilladelse for nedrivning blive stillet som vilkår.

Der er således ikke modtaget indsigelser imod nedrivning.

Bygningen er i lokalplan 161, Slagelse Baneby udpeget som værende en bevaringsværdig bygning, der er ikke i lokalplanen sat en bevaringsværdi. Bevaringsværdien af en bygning fastsættes af nogle parametre, der hver især opnår en værdi. De parametre, der vurderes efter, er arkitektonisk-, kulturhistorisk- og miljømæssig værdi samt originalitet og tilstand. Værdierne angives på en skala fra 1 til 9, hvor 1 er højeste bevaringsværdi. Disse værdier benævnes SAVE værdi, faktablad vedlagt som bilag.

Det fremgår af lokalplanens § 6.11, at bygningen ikke må nedrives. Ligeledes angiver lokalplanens bestemmelser, at bygningen, ud fra et arkitektonisk / kulturhistorisk betragtning, bevares og renoveres med henblik på at indrette boliger.

Nedrivningen kræver derfor dispensation fra lokalplan 161, Slagelse Baneby.

Da lokalplan 161 ikke har fastsat en SAVE registrering på bygningen, er en sådan gennemført.

Bevaringsværdien af godsbanebygningen blev vurderet til værdi 5, der ifølge SAVE betyder middelværdi. Og godsbanebygningen har dermed ikke en nævneværdig bevaringsværdi, da man normalvis opererer med bevaringsværdier 1-4, som de bygninger, der bevaringsværdige.

Højeste værdi i SAVE registreringen af godsbanebygningen, er den kulturhistoriske værdi, der er sat som værdi 4, mens de andre parametre i SAVE registreringen ligger mellem 5 og 7.

Bygningen står til daglig tom, men bruges med speciel engangstilladelse fra byggemyndigheden til forskellige arrangementer få gange om året.

Bygningen bærer stærkt præg af manglende vedligeholdelse og er således i en meget ringe stand, bl.a. står murværk stærkt forvitret. Bygningen suger grundfugt op, hvilket bevirker, at murværk, indervægge og træ er vådt og mange steder fyldt med råd og svamp. Jernrampen, som bygningen hviler på, ses at være stærkt medtaget, og det er ikke undersøgt om, hvorvidt eventuelle samlinger kunne vise tegn på svigt. Endvidere har det vist sig, at bygningen, i forbindelse med kraftige storme, er begyndt at kaste bygningsdele af sig, senest under Bodil stormen (2013), hvor en del af taget røg af.

Der er erfaring med, at når en bygning står tom, vil den meget ofte tiltrække børn og unge samt andre uvedkommende, der bruger tomme bygninger til leg og ophold.

### **Retligt grundlag**

Planlovens § 20

Der foreskriver, at dispensationer efter § 19 først kan meddeles, når kommunalbestyrelsen har givet mindst 14 dages skriftlig orientering om ansøgningen til:

- Ejer og brugere til den omhandlede ejendom og andre, som efter kommunalbestyrelsens vurdering har interesse i sagen, herunder det lokale kulturmiljøråd og de foreninger og lignende med lokalt tilhørsforhold og klageberettigede landsdækkende foreninger og organisationer, jf. § 59, stk. 2, som over for kommunalbestyrelsen har fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger.

Den fremsendte orientering skal indeholde oplysning om, at bemærkninger kan fremsendes til kommunalbestyrelsen inden 2 uger

Byggelovens § 2

Foreskriver at Byggeloven er gældende ved nedrivning.

Lov om bygningsbevaring kap. 5 § 18

Kulturarvsstyrelsen har vejledt om at man i dette tilfælde bør skele til Lov om Bygningsbevaring loven kap 5 § 18, der foreskriver følgende:

En bevaringsværdig bygning må ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og at kommunalbestyrelsen foretager de efter Byggelovens frister offentlig bekendtgørelse, med en høringsfrist på mindst 4 og maksimalt 6 uger og med muligheder for indsigelser.

Når kommunal bestyrelse træffer afgørelse, skal denne også offentliggøres.

### **Handlemuligheder**

At der meddeles dispensation fra lokalplan 161 og tilladelse til nedrivning.

Derved kan Slagelse kommune vise sig handlingsparat og villighed overfor at ville gå videre med plan om udvidelse af campus området.

Nedrivningstilladelsen skal være påbegyndt inden for 1 år efter udstedelsen af tilladelsen. Bygningen kan dog stadig bruges til arrangementer, indtil nedrivning igangsættes

At der meddeles afslag for dispensation og dermed nedrivning, indtil Slagelse kommune har det fulde overblik over, hvad bygning eller grunden skal bruges til.

At der meddeles afslag på dispensation fra lokalplan 161 og dermed nedrivning, men med reovering til boliger som lokalplanen foreskriver.

Det er dog vurderet, at en renovering vil være en særdeles tung økonomisk løsning, da det vil være tvivlsomt, om man vil kunne få en rentabel økonomisk drift ud af bygningen efterfølgende, grundet bygningens konstruktion samt dennes ringe tilstand.

### **Vurdering**

At der meddeles dispensation fra lokalplan 161 til nedrivning.

### **Økonomiske og personalemæssige konsekvenser**

Ingen ved nedrivning.

### **Konsekvenser for andre udvalg**

Ønsket om nedrivning er oprindeligt kommet fra kommunes § 17 stk. 4 udvalg om Campus i Slagelse by.

### **Indstilling**

Centerchef for Plan og Byg indstiller,

1. **at** der meddeles tilladelse til nedrivning af godsbanebygningen, beliggende Sdr. Stationsvej 30 i Slagelse.

### **Bilag**

330-2014-592200	Bilag til høring Sdr Stationsvej 30 - Godsbanebygning.pdf
330-2015-29255	Kort fakta ark om SAVE skalaen.docx
330-2015-29405	Powerpoint Godsbanebygningen

### **Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 2. februar 2015:**

#### **Fraværende:**

Godkendt.