

Nedrivning af Carl Medingsvej 4, Skælskør (B)

Sagsfremstilling

19. Nedrivning af Carl Medingsvej 4, Skælskør (B)

Sagsnr.: 330-2014-92304

Dok.nr.: 330-2015-352832

Åbent

Kompetence: Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget

Beslutningstema

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget skal tage stilling til, om Carl Medingsvej 4 bør nedrives på trods af en indsigelse, der er kommet i høringsperioden. Høringen blev foretaget på baggrund af, at ejendommen har status som bevaringsværdig.

Baggrund

Byfornyelsessager har hidtil været behandlet i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget. Center for Vækst og Plan er imidlertid blevet opmærksom på, at det af Slagelse Kommunes Styrelsesvedtægt fremgår, at bevarings- og byfornyelsessager skal behandles i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget. Denne sag er derfor startet i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget, men skal behandles videre i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget.

Den 05. januar 2015 besluttede Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget, at Carl Medingsvej 4 skal støttes med henblik på nedrivning i forbindelse med Slagelse Kommunes landsbyfornyelsesindsats i 2014 og 2015. Da Carl Medingsvej 4 ligger i en by med over 3000 indbyggere, vil den statslige refusion i forbindelse med nedrivningen være på 50%.

Et familiemedlem til ejeren har kontaktet udvalgsformanden i Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalget for at få hjælp til at gøre noget ved ejendommen. I den forbindelse udarbejdede Slagelse Kommunes Byggeriafdeling den 15. oktober 2014 en bygningsrapport, som ses af bilag 1. Byggeriafdelingen vurderede, at ejendommen fremstår misligholdt og fyldt med vækst af skimmelsvamp. I huset er der oplag af flere års affald, og selv om affaldet blev fjernet, vil bygningen være så medtaget, at det ville være formålsløst at genoprette den. Ejendommen er kondemneringsmoden, og den udgør en sundheds- og sikkerhedsrisiko for de omkringboende.

Ejer har forsøgt at sætte ejendommen på tvangsauktion, men banken vurderede, at ejendommen var så forfalden, at en tvangsauktion ikke kunne betale sig. Det blev derfor aldrig realiseret.

Da ejendommen er vurderet bevaringsværdig (SAVE-værdi 4) i eksisterende Lokalplan 62, er det ikke nødvendigt at annoncere nedrivningen af den i henhold til bygningsfredningsloven. Dog har Slagelse Kommune alligevel valgt, at annoncere nedrivningen for at informere evt. interesserede borgere. Nedrivningen blev annonceret fra den 29. maj til den 29. juni 2015. I høringsperioden fik Slagelse Kommune en indsigelse fra Skælskør Bevaringsforening. Indsigelsen handler om, at ejendommen i sit arkitektoniske udtryk udgør et lille lokalt kulturmiljø og derfor bør istandsættes. Bevaringsforeningen mener, at det er vigtigt, at bykernens bevaringsværdige miljøer, bebyggelse, gårdrum, pladser og større træer sikres. Se bilag 2.

Retligt grundlag

Lov om byfornyelse og udvikling af byer.

Handlemuligheder

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan i henhold til byfornyelsesloven vælge at fastholde sin støtte til nedrivning af ejendommen, hvorved ejendommen vil blive nedrevet planmæssigt, og kommunen vil få 50% refunderet af staten.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan vælge at købe ejendommen med henblik på istandsættelse. Dette forudsætter, at ejeren ønsker at sælge den. Der vil ikke være statslig refusion forbundet med kommunalt køb af ejendommen, da den ligger i en by med mere end 3000 indbyggere og derfor ikke er omfattet af Landsbypuljen.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan desuden vælge at støtte ejeren med en istandsættelse af ejendommen. Støtten kan maksimalt udgøre 3/4 af udgifterne. Ejeren skal selv bidrage med 1/4, hvilket er tvivlsomt, da husets tilstand ikke tyder på økonomisk rådighed.

Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget kan slutteligt vælge at trække sin støtte tilbage og lade ejendommen stå, som den er i dag. Dette vil højst sandsynligt betyde, at ejendommen vil forfalde yderligere og udgøre en endnu større risiko for sine omgivelser.

Vurdering

Center for Vækst og Plan anbefaler, at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget fastholder Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalgets oprindelige beslutning om nedrivningsstøtte, da en ombygning ikke er økonomisk rentabel. Selvom ejendommens SAVE-værdi var middel, da den blev registreret i 1994, er dens reelle SAVE-værdi i dag langt lavere pga. misligholdelse og forfaldenhed. Nedrivningsstøtte ligger på ca. 450.000 kr., hvoraf 50% refunderes statsligt.

Hvis kommunen vælger at købe ejendommen med henblik på istandsættelse, skal der fastlægges en anvendelse, ellers vil opkøb af flere ejendomme stride imod den kommunale ejendomsstrategi, da dette er behæftet med yderligere driftsudgifter. Istandsættelsen estimeres til 18.000 – 20.000 kr. pr. m², dvs. i alt ca. 1.400.000 kr. Købeudgiften lægges oveni, og der er ingen statslig refusion.

Kommunal støtte til istandsættelse afhænger af, at ejeren medfinansierer projektet. Udgiften estimeres til 18.000 – 20.000 kr. pr. m², i alt ca. 1.400.000 kr., hvilket ikke er økonomisk rentabelt. Kommunen kan maks. støtte med 3/4 af udgifterne, og ejeren skal medfinansiere de sidste 1/4. Da ejeren ikke har den økonomiske rådighed, vurderes denne handlemulighed urealistisk.

Den sidste mulighed er at trække støtten tilbage på baggrund af indsigelsen og lade ejendommen stå, som den er i dag. Denne mulighed løser ikke problemet, og den vil betyde, at ejendommen blot vil forfalde yderligere. I sidste ende vil ejendommens tilstand kræve, at Slagelse Kommune foretager sikkerhedsforanstaltninger i henhold til byggeloven. Slagelse Kommune er desuden blevet opmærksom på, at ejendommen anvendes ulovligt af en række unge. Ejendommen er forsøgt afspærret, men afspærringen er brudt op, og der er fortsat ulovlig færden. Derudover har Slagelse Kommunes rottetilsyn konstateret, at der eksisterer skadedyr i ejendommen. Da naboejendommene til Carl Medingsvej 4 er et konditori og et pizzeria, er dette højst uhensigtsmæssigt. Det er derfor Center for Vækst og Plans vurdering, at det slet ikke bør overvejes at lade ejendommen stå, som den er i dag.

Økonomiske og personalemæssige konsekvenser

Hvis Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget fastholder Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalgets beslutning fra 05. januar 2015, vil økonomien for kommunens landsbyfornyelsesindsats i 2014 og 2015 blive overholdt, og det vurderes, at de ca. 450.000 kr., der er afsat til Carl Medingsvej 4, er et passende beløb til nedrivningsstøtte.

Konsekvenser for andre udvalg

Ingen bemærkninger.

Indstilling

Centerchef for Vækst og Plan indstiller,

1. at Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget fastholder Landdistrikts-, Teknik- og Ejendomsudvalgets beslutning fra 05. januar 2015 om at give nedrivningsstøtte til Carl Medingsvej 4 og dermed fortsætte nedrivningsarbejdet.

Bilag

330-2015-356709	Bilag 1 - Bygningsraport - Carl Medingsvej 4, Skælskør.docx
330-2015-339709	Bilag 2 - Indsigelse til nedrivning af Carl Medingsvej 4, juni 2015 - Skælskør Bevaringsforening.docx

Beslutning i Erhvervs-, Plan- og Miljøudvalget den 10. august 2015:

Fraværende:

Godkendt.