

Nedrivning af Havnegade 7B, 4220 Korsør (B)

Sagsfremstilling

10. 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 tværhus 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 hørings svar 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 besøgt 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 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.

