

# **REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø 2017-2021 d. 03-11-2020**

**Mødedato** Tirsdag d. 03. november 2020 kl. 18:00

**Mødested** Det gl. Rådhus

## **Indholdsfortegnelse**

Byggesag - Nedrivning af bygning 1 og 7 - bevaringsværdige i kategori 3.....	3
Udvalget for Teknik og Miljø - orientering 2020.....	5
Udvalget for Teknik og Miljø - referater 2020.....	6

# Punkt 185: Byggesag - Nedrivning af bygning 1 og 7 - bevaringsværdige i kategori 3

## Udvalget for Teknik og Miljø (3. november 2020)

Vedtaget med 6 stemmer mod 1 (Jakob Kortbæk), at der meddeles tilladelse til nedrivning af bygning 1 og bygning 7. Udpegninger og retningslinjer drøftes på et senere møde i Udvalget.

## **Sagsfremstilling**

185. Byggesag - Nedrivning af bygning 1 og 7 - bevaringsværdige i kategori 3

Sagsnr.: 773-2020-34062 J.nr.: 02.34.00

Åbent

## Direktionen (2. november 2020)

Drøftet.

## **Indstilling**

Direktøren for Teknik og Miljø anbefaler, at

- Udvalget træffer beslutning om der skal gives nedrivningstilladelse til to bevaringsværdige bygninger
- Udvalget drøfter grundlaget for at opretholde de retningslinjer og udpegninger for kulturmiljøer og bygningsbevaring der er i kommuneplanen.

## **Behandling**

Direktionen (2. november 2020)

Udvalget for Teknik og Miljø (3. november 2020)

## **Sagsresumé**

Ejeren af Dråbystræde 33 har søgt om byggetilladelse til nedrivning af bygning 1 og 7, der er udpeget som bevaringsværdige i kategori 3 i kommuneplan 2013-2025.

## **Sagsbeskrivelse**

Ejeren af ejendommen har søgt om byggetilladelse til nedrivning af bygning 1 og 7, der er to sammenbyggede bygninger på ejendommen Dråbystræde 33. Bygning 1 er boligen til den gamle købmandsgård i Sdr. Dråby og bygning 7 er selve købmandsbutikken. Bygningerne beskrives i Morsø Kulturatlas som et harmonisk, smukt og markant anlæg, der har en meget stor originals substans og er et markant anlæg i byens centrum.

Købmandsgården betegnes som et særligt element i kommuneplanramme 20.LB.21 og som et bærende element i kulturmiljøatlasset. Der er også kommet en kommentar fra Museum Mors, der mener, at nedrivningen af bygningerne vil være et stort kulturhistorisk og kulturmiljømæssigt tab.

## Kommuneplanens retningslinjer

Kommunalbestyrelsen har vedtaget en Kommuneplan, der indeholder retningslinjer om bevarelse af kulturhistoriske elementer og miljøer. Kommunalbestyrelsen er forpligtet til arbejde for realiseringen af kommuneplanen.

Hvis Udvalget beslutter at give en nedrivningstilladelse til en så markant bygning med så stor bærende værdi for et udpeget kulturmiljø bør Udvalget drøfte om der er grundlag for at opretholde de retningslinjer og udpegninger, der indgår i Kommuneplan 2013-2025 og forslag til Kommuneplan 2017-2029. De relevante retningslinjer er som følger:

### Retningslinje 2 – Byfornyelse og Bevaring

*Stk 4. De udpegede bevaringsværdige bygninger, der i Morsø Kulturmiljøatlas er registreret i SAVE-skalaen med værdierne 1-4 og som er vist på kortet. En ansøgning om nedrivning af en bevaringsværdig bygning skal behandles efter bestemmelserne i Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer.*

### Retningslinje 19 – Kulturhistorie

*Stk.1. Inden for de særligt beskyttelsesværdige kulturmiljøer, som vist på kortet, skal de kulturhistoriske værdier så vidt muligt beskyttes. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb, der i væsentlig grad vil forringe oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier, må ikke finde sted.*

Bygning 1, som benyttes til bolig, er søgt nedrevet, da der er problemer med skimmel i vægge og gulve. Beboerne oplever en stor påvirkning af deres sundhedstilstand. For at lave en konkret vurdering af det samlede omfang vil der skulle laves en destruktiv handling, altså nedbrydning af gulv og vægge på udvalgte steder. Det er vurderet, at det er for omfattende at udføre de destruktive handlinger, hvis der gives tilladelse til nedrivning. Ejendommen er ikke kondemneret, da ejer ønsker at afhjælpe problemet ved at nedrive ejendommen og opføre noget nyt.

### **Retsgrundlag**

Lov om bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer §§ 17 og 18  
Planlovens § 14

### **Økonomiske konsekvenser**

Såfremt der ikke gives nedrivningstilladelse, kan Morsø Kommune blive overtagelsespligtige på ejendommen og opretholdelsen af bevaringsværdien, som kan medføre forholdsmæssige store driftsudgifter.

### **Andre konsekvenser**

I tilfælde af, at der ikke kan gives en nedrivningstilladelse, så skal der efter planloven nedlægges et §14 forbud, som forbyder ejer at fortage ændringer som kan reguleres med en lokalplan. Der skal indenfor et år udarbejdes en, i det her tilfælde, bevarende lokalplan, der beskriver de bevaringsværdige elementer.

Morsø Kommune kan på ejerens anmodning blive forpligtet til at overtage ejendommen mod erstatning, hvis en nedrivning nægtes. Efter planlovens § 49, stk. 2 påhviler overtagelsespligten for kommunen, hvis der er et væsentlig misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

I MAD 2010.360 ansås en nedrivningstilladelse betinget af opførelse af ny tilsvarende bebyggelse reelt anset for et nedrivningsforbud omfattet af overtagelse efter PL § 49, stk. 1. I forhold til betingelsen i stk. 2, ansås omkostninger til istandsættelse af ejendommen ikke for at stå i rimeligt forhold til investeringens afkast, og betingelsen om urimelig afkastningsgrad dermed anset for opfyldt.

Teknik og Miljø har foretaget et skøn på, at en afhjælpning af skimmelproblemet ca. vil koste 1,5 mio. kr. Derudover kommer evt. følgerenoveringer indvendigt, hvis vægge og gulve skal brydes op. Teknik og Miljø vurderer, at det vil være muligt at opnå bygningsfornyelsesstøtte til en stor del af renoveringsudgiften på 1,5 mio. kr.

### **Høring og kommunikation**

Teknik og Miljø har været i dialog med ejer om evt. renoveringsprojekt med bygningsfornyelsestilskud. Ejer er bekymret for yderligere renoveringsudgifter, der følger af afhjælpningen af skimmel.

Der er fortaget en offentlig høring i henhold til lov om bygningsfredning og miljøer.

### **Bilag**

- Artikel om Sdr. Draaby Købmandsgaard 773-2020-92156
- Morsø Folkeblad 14-12 1999 773-2020-92155
- Dråbystræde 33 - kommentar fra Museum Mors 773-2020-92154
- Opsummering - Sdr Dråby - Kulturmiljø - 20 10 2020 773-2020-98628

### **Bilag**

Artikel om Sdr. Draaby Købmandsgaard

Morsø Folkeblad 14-12 1999

Dråbystræde 33 - kommentar fra Museum Mors

Opsummering - Sdr Dråby - Kulturmiljø - 20 10 2020

## **Punkt 186: Udvalget for Teknik og Miljø - orientering 2020**

**Udvalget for Teknik og Miljø (3. november 2020)**

Møde i trafikikkerhedsrådet

Frøslev Skole

### **Sagsfremstilling**

186. Udvalget for Teknik og Miljø - orientering 2020

Sagsnr.: 773-2020-384

J.nr.: 00.22.04

Åbent

### **Orientering**

## **Punkt 187: Udvalget for Teknik og Miljø - referater 2020**

Udvalget for Teknik og Miljø (3. november 2020)

Godkendt

### **Sagsfremstilling**

187. Udvalget for Teknik og Miljø - referater 2020

Sagsnr.: 773-2020-5039      J.nr.: 00.22.04

Åbent

**Underskriftsark**