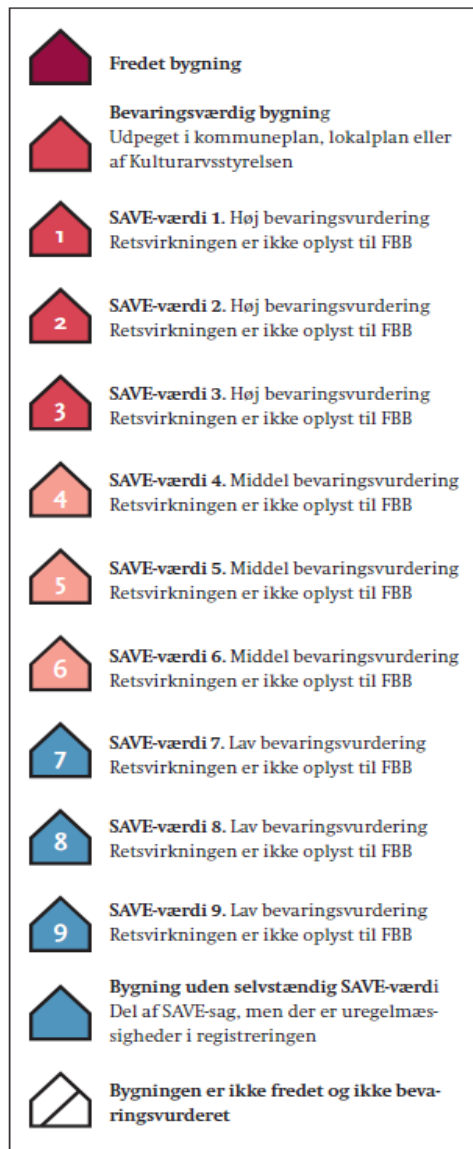


Vejledning i behandling af ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige ejendomme

1. Byggesagsbehandler modtager ansøgning om nedrivning af en ejendom i Varde kommune.
2. Hvis denne ejendom ifølge Kommuneplan 2013 har en bevaringsvurdering på 5 (Se Figur 01) eller derunder, meddeles tilladelse til nedrivning. Disse bevaringsvurderinger fremgår af Kommuneplan 2013.
3. Hvis ejendom har en bevaringsvurdering på 4 eller derover, skal der foretages en ny vurdering af ejendommen. En ny vurdering foretages af Team Plan og Byudvikling med henblik på at få verificeret oplyste bevaringsværdi, da registreringer i Kommuneplan 2013 kan være af ældre dato og udført ud fra en screeningsmodel. I enkelte tilfælde skal en ejendoms bevaringsværdi nedjusteres, som følge af særlige bygningskader og eller ændringer siden Kommuneplan 2013. Ved vurdering anvendes værktøjet kaldet Flowchart-skema (Se følgende sider).
4. Hvis ejendom fortsat har en bevaringsværdi på 4 eller derover indledes samtale med ansøger omkring alternativ anvendelse for ejendom / eller muligheder for renovering. Ejendomme med en høj bevaringsvurdering på 1-3 anbefales ikke nedrevet, da disse ifølge SAVE-registreringens fem parametre er særlige bevaringsværdige. De fem parametre er: Arkitektonisk værdi, Kulturhistorisk værdi, Miljømæssig værdi, Originalitet og Tilstand. En ejendom med en bevaringsværdi på 4 har en middel bevaringsvurdering.
5. Ønsker ansøger fortsat at nedrive ejendom med en middel bevaringsværdi på 4, kan der meddeles tilladelse til nedrivning kan ske i særlige tilfælde. Tilladelse til nedrivning kan meddeles i særlige tilfælde, eksempelvis ved store bygningskader, u hensigtsmæssige til- eller ombygninger eller i situationer hvor en ejendom ikke medvirker til at fastholde et særlige kultur miljø.
6. Har ansøgte ejendom en høj bevaringsværdi på 1-3 anbefales at der varsles et paragraf 14-forbud. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Dog kan der undtagelsesvist meddeles tilladelse til nedrivning ved ganske særlige forhold. Eksempelvis ved meget store uoprettelige skader af bærende dele eller primære konstruktioner.
7. Forud for en tilladelse til nedrivning skal der gennemføres en offentlig høring på mellem 4-6 uger.
8. Derefter skal kommunalbestyrelsen tage stilling til, om der skal varsles forbud mod nedrivning efter planlovens § 14.



Skalaens værdier fra 1 til 9. For hvert af de fem vurderingsparametre giver man en karakter på en skala, der går fra 1 til 9, hvor 1 betegner den højeste værdi. Det vil sige, at karaktererne 1-3 regnes for en høj bevaringsværdi, 4-6 for middel bevaringsværdi og 7-9 for lav bevaringsværdi. De enkelte værdier bør kort begrundes ud for hvert vurderingsfelt på skemaet.

I forbindelse med SAVE-vurderingen fastlægges en lokal, kommunal skala, der er baseret på en overordnet forståelse for områdets arkitektoniske, kulturhistoriske og miljømæssige kvaliteter.

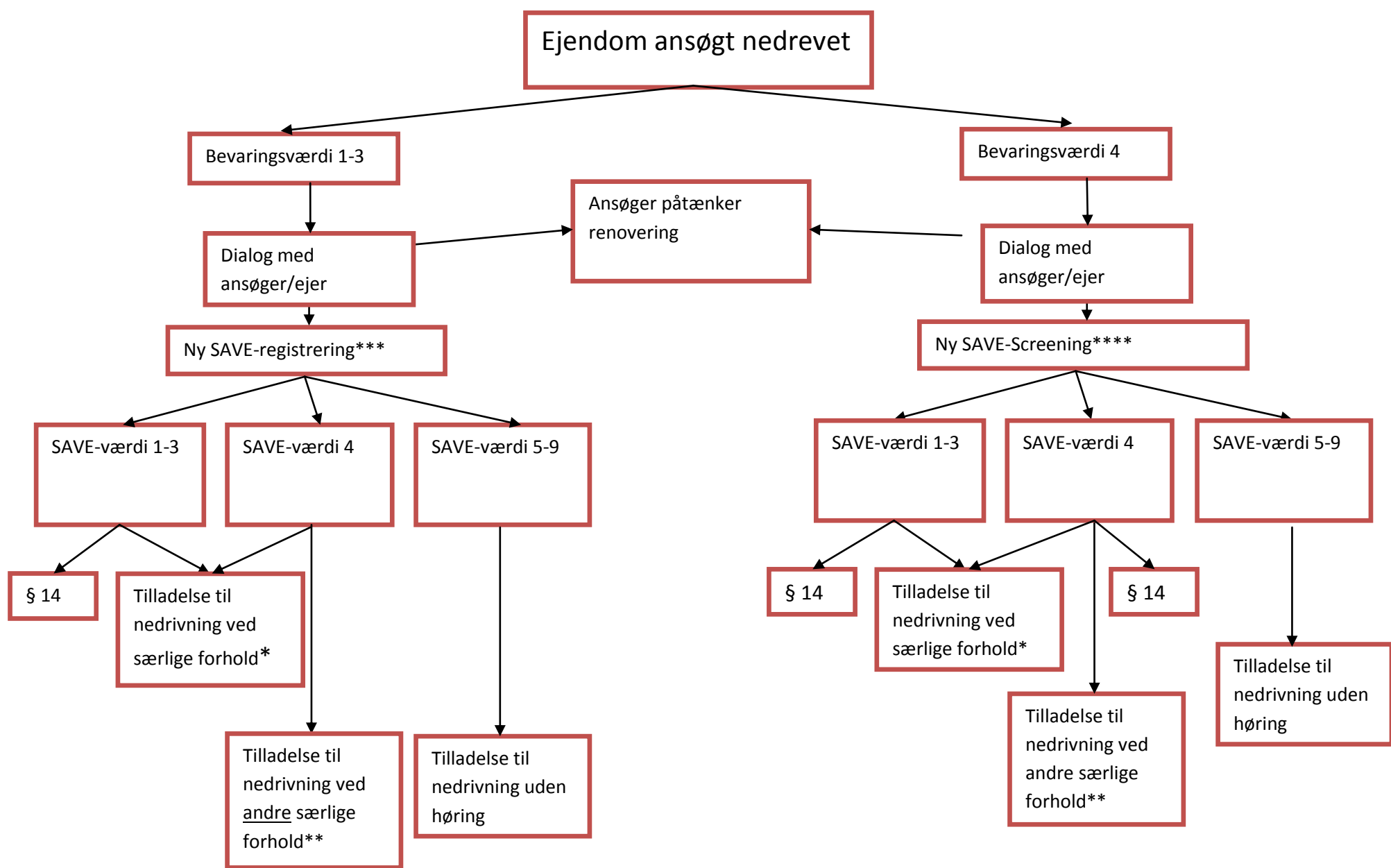
Bevaringsvurderingerne udspringer således altid af den lokale sammenhæng, og et hus, der er bevaringsværdigt i Slagelse vil således ikke nødvendigvis være bevaringsværdigt i Ikast – og omvendt. Vurderingskriteriet for de bevaringsværdige bygninger er således at de har regional eller lokal betydning, mens de fredede bygninger skal have national betydning. Kommunerne har i den hidtidige praksis ladet de bygninger, der har fået bevaringsværdierne 1-4 være dem, der skal passes på, og udpeget dem som bevaringsværdige.

Bygninger med den højeste værdi (1) vil som oftest, men ikke altid, være fredede bygninger eller folkekirker. Bygningerne 2-4 er de bygninger, som i kraft af deres arkitektur, kulturhistorie, og håndværksmæssige udførelse er lokalt fremtrædende eksempler indenfor deres slags, eller bygninger, der i kraft af deres placering er umistelige for en helhed.

Figur 01. (Skema udarbejdet af Kulturarvsstyrelsen)

Flowchart-skema

Et arbejdsværktøj udviklet af Plan og Byudvikling Varde



*** Med særlige forhold menes:**
 Dokumenteret sundhedsskadelige forhold.
 Dokumenteret særlige skader ved bærende konstruktioner eller andre vitale dele.
 Dokumenteret særlige ydre omstændigheder

**** Med andre særlige forhold menes:**
 Ejendom bidrager ikke til at fastholde særlige bymiljøer eller kulturlandskab.

***** SAVE-registrering:**
 SAVE (Survey of Architectural Values in the Environment) er en metode til at kortlægge, registrere og vurdere bevaringsværdier i bymiljøer og bygninger. SAVE er udviklet af Kulturstyrelsen.

****** Screening:**
 Umiddelbar vurdering af ejendom. Hvis det vurderes nødvendigt kan der blive iværksat en SAVE-analyse.

Flowchart. Praktisk anvendelse

Vedhæftede flowchart-skema skal ses som et værktøj, der kan anvendes ved ansøgninger af nedrivninger af bevaringsværdige ejendomme.

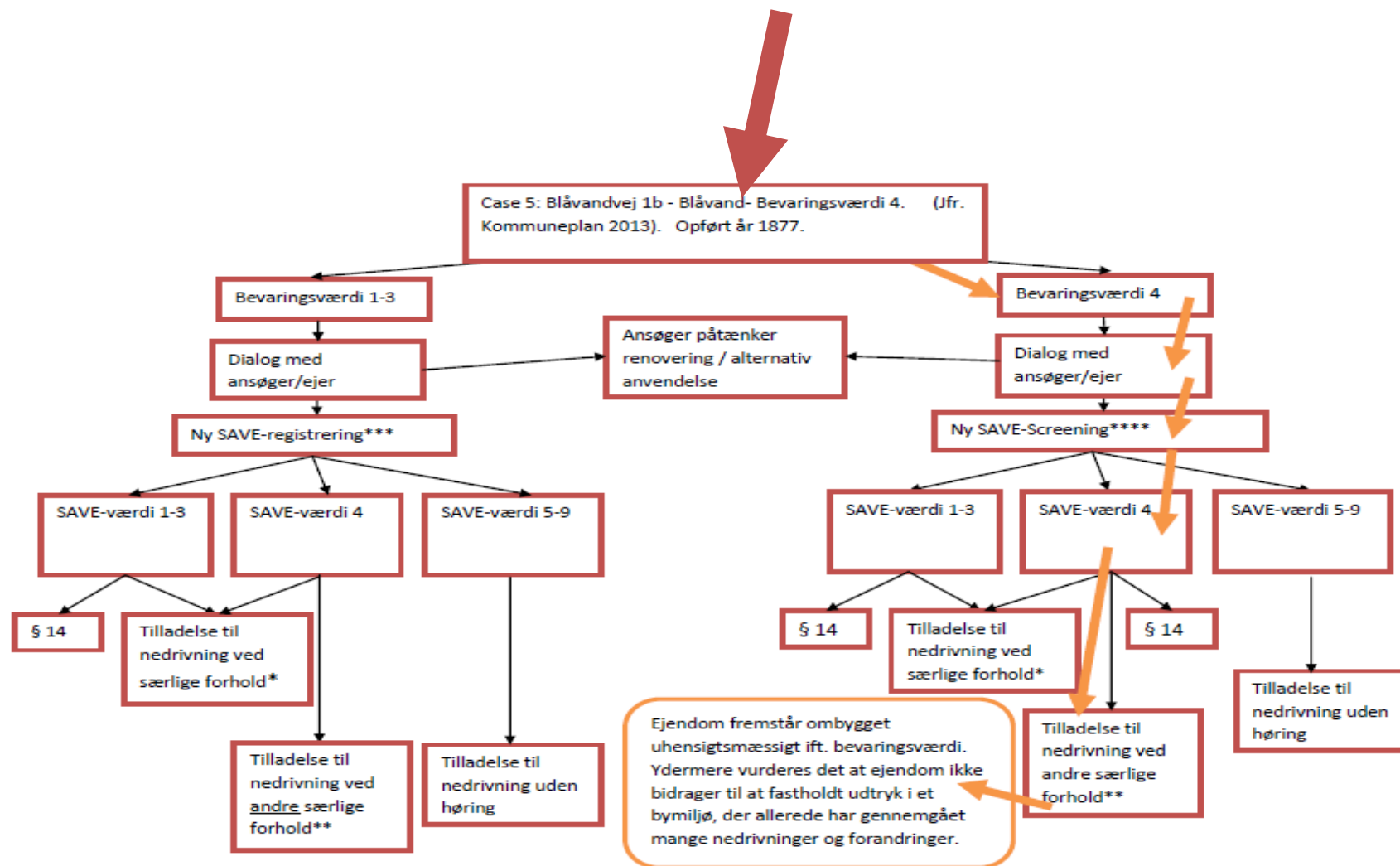
Her vises eksempel på anvendelse af Flowchart-skemaet.

1. Plan og Byudvikling bliver overdraget sag om nedrivning af Blåvandsvej 1b – Blåvand. Ejendommen er fra 1877 og har en bevaringsværdi på 4.

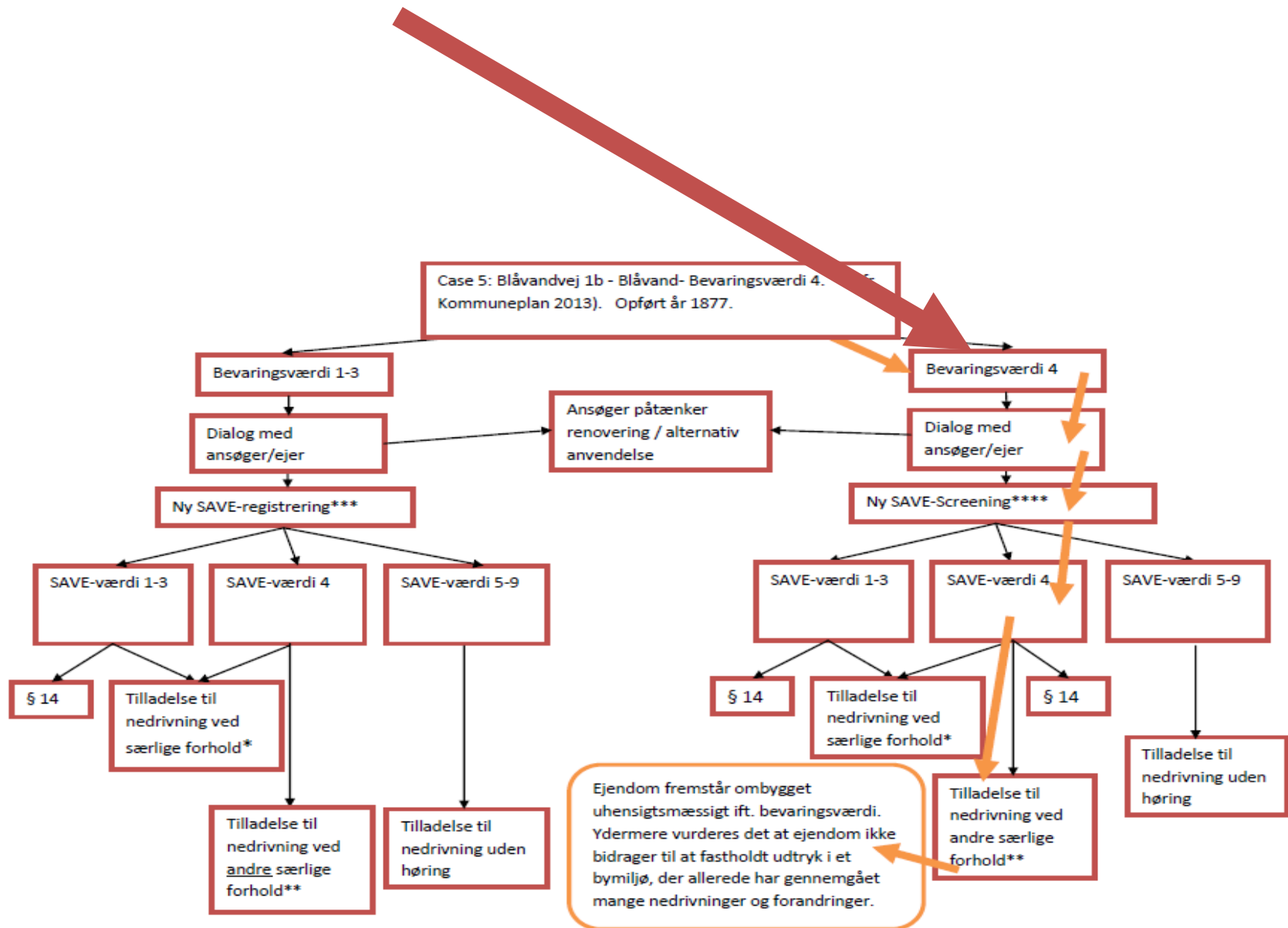
Case 5: Blåvandvej 1b - Blåvand- Bevaringsværdi 4. (Jfr. Kommuneplan 2013). Opført år 1877.



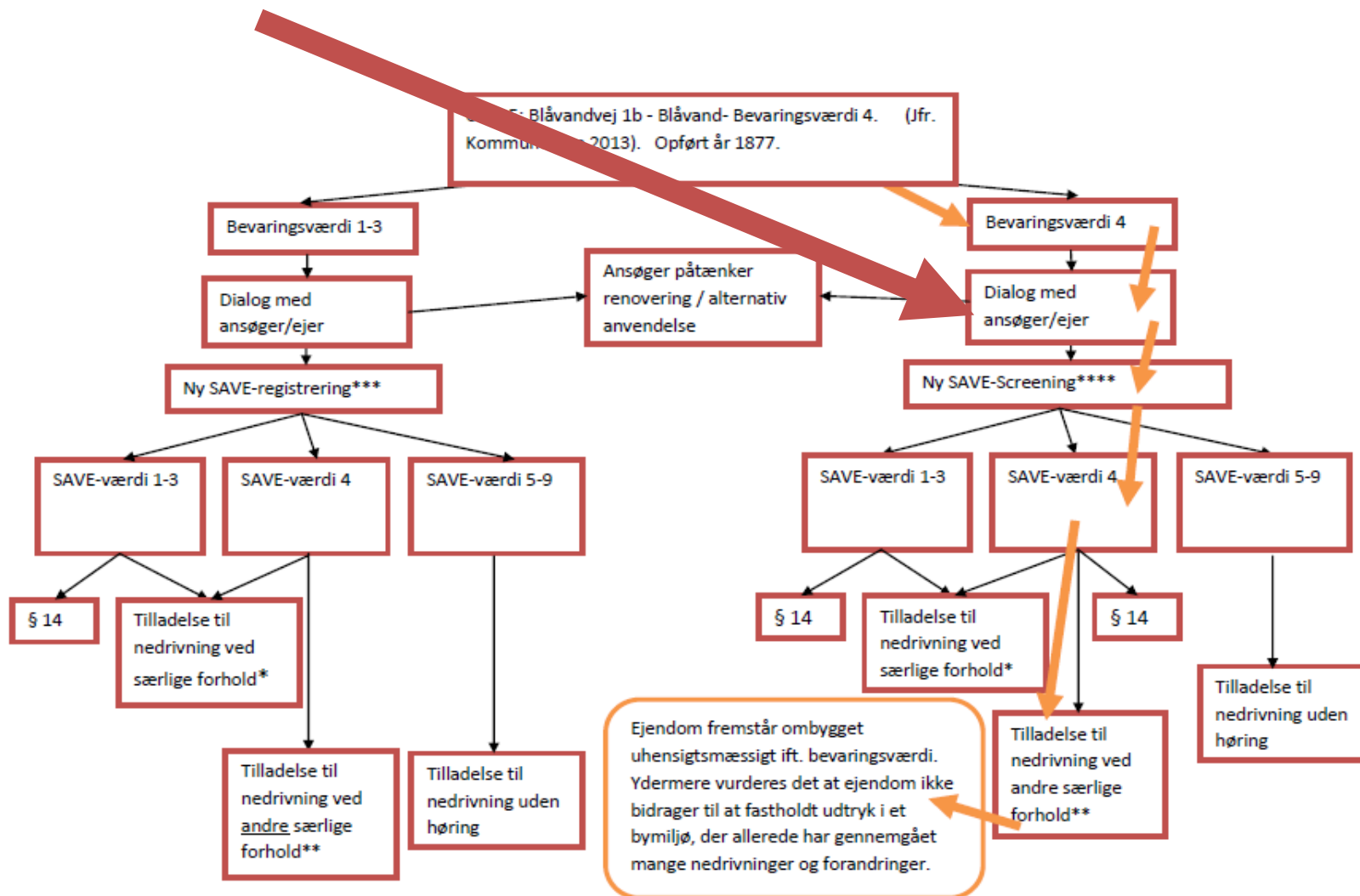
2. Ansøgte ejendom behandles skridt for skridt med brug af flowchart-skemaet.



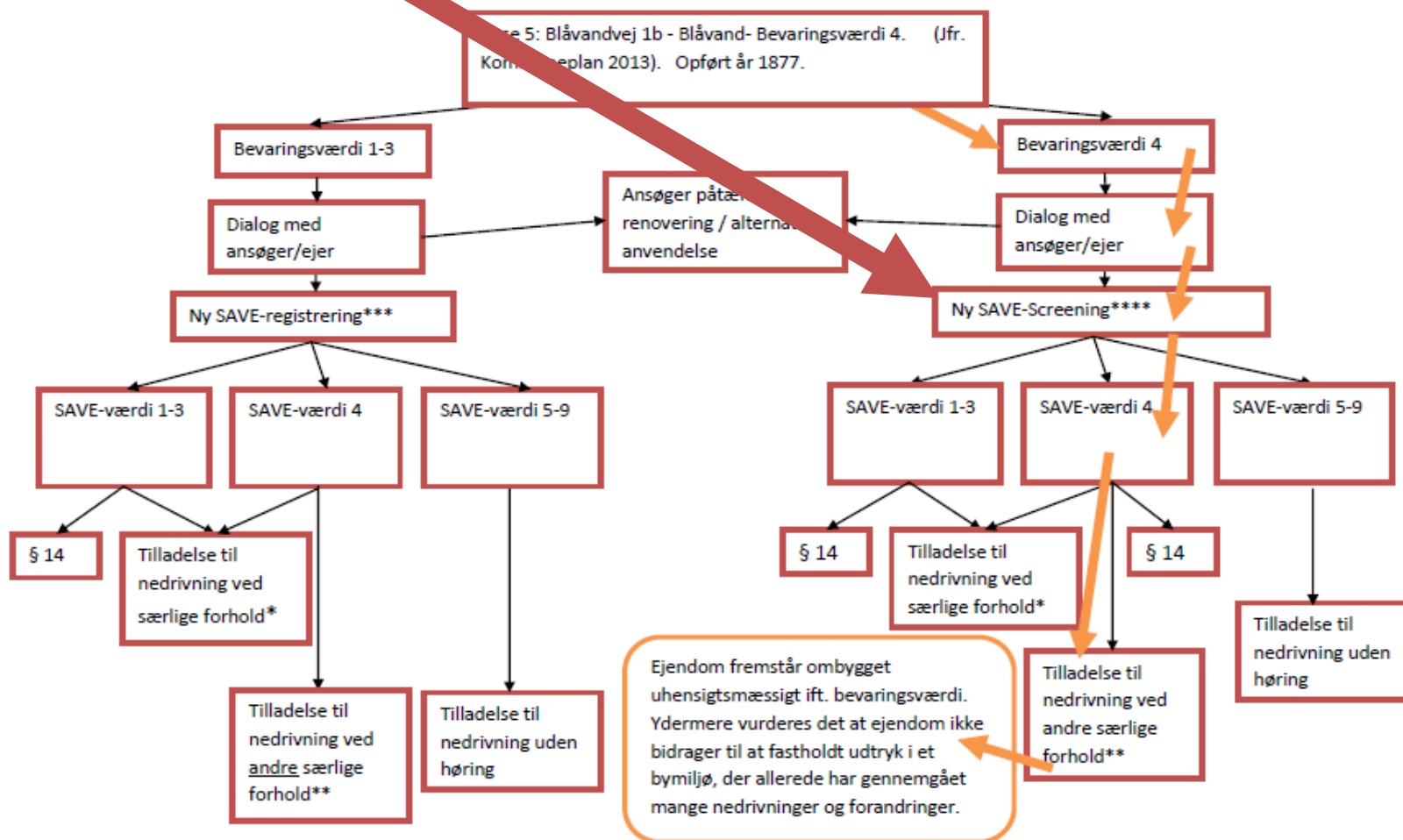
3. Ansøgte ejendom har en bevaringsværdi på 4.



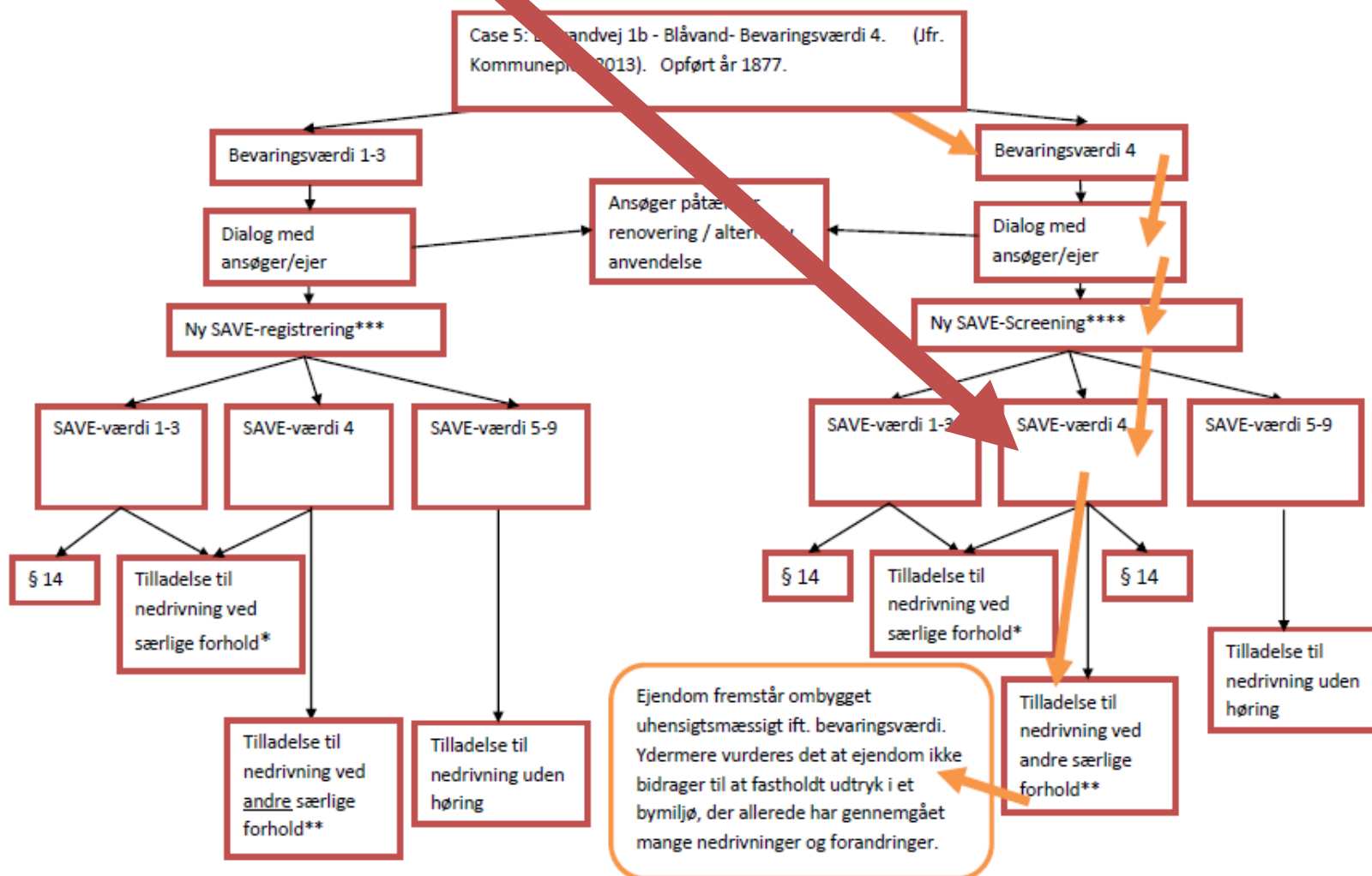
4. Der indledes dialog med ejer.



5. Ejer/ansøger ønsker fortsat nedrivning og der foretages en ny screening / vurdering af bevaringsværdi.



6. Ny vurdering resulterer ikke i en ændring i bevaringsværdi på 4.



7. I denne sag gives der, trods bevaringsværdi på 4, tilladelse til nedrivning. Dette skyldes at ejendom fremstår med store uhensigtsmæssige ændringer og samtidig ikke medvirker til at fastholde et udtryk i et bymiljø i Blåvand, der allerede har gennemgået mange nedrivninger og forandringer.

