



Morten Vagn Axel og Asta Stokholm Axel
Kirkevej 25, Ørskov
8751 Gedved

12-09-2014
Sags id.: 14/6374
Sagsbehandler:
Sine Rauff Schultz

Forbud efter planlovens § 14

Forbud vedrørende ejendommen Vejlbj Kirkevej 30:

Fredericia Kommune nedlægger hermed forbud mod nedrivning af ejendommen Vejlbj Kirkevej 30 i medfør af planlovens¹ § 14.

Redegørelse for sagens forløb

Landsinspektørfirmaet Bonefeld & Bystrup A/S har på jeres vegne ansøgt om nedrivningstilladelse af ejendommen "Tvedgård" matr.nr. 8a, Vejlbj, Fredericia Jorder per brev af 5. marts 2014. Ejendommen er beliggende Vejlbj Kirkevej 30 og ønskes nedrevet for at opføre et nyt stuehus med samme beliggenhed.

Jeres begrundelse for nedrivningen er, at det eksisterende stuehus, som er opført i bindingsværk, er utidssvarende og ikke lever op til nutidens krav om isolering, ventilation, loftshøjder m.v.

Bygningen er ifølge BBR opført i 1777, men er sandsynligvis opført i 1800 tallets første halvdel og har en bevaringsværdi på 3 i Kulturstyrelsens database for fredede og bevaringsværdige bygninger. Boligen har et bebygget areal på 200 m².

Ejendommen er omfattet af kommuneplanramme T.L.2 Jordbrugsområde ved Egeskov, Bøgeskov, Trelde og Østerby i Kommuneplan 2013- 2025 og er ikke lokalplanlagt.

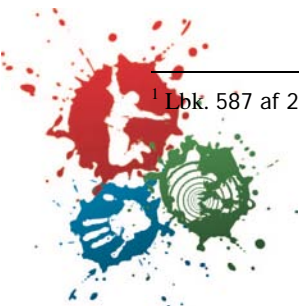
Efter bygningsfredningslovens § 18 må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentlig bekendtgjort, og kommunalbestyrelsen har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Det fremgår af planlovens § 14 at:

"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. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed."

Det fremgår endvidere af planlovens § 15, stk. 2, nr. 14, at der i en lokalplan kan optages bestemmelse om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

¹ Lbk. 587 af 27/05/2013



Sagen er i henhold til bygningsfredningslovens § 18 blevet offentlig bekendtgjort på Fredericia Kommunes hjemmeside, i Lokalavisen, og i Fredericia Dagblad og der er sendt høringsmateriale til relevante høringsparter, bevaringsforeninger m.v.

Der er i alt indkommet tre hørings svar fra: Fredericia Museum, bevaringsforeningen Bygningsskultur Fredericia og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur.

Sammenfattende er der i de tre hørings svar enighed om, at stuehuset er en del af et for fredericiaegnen vigtigt kulturmiljø. Bygningen bør bevares og med den for bygningen rette istandsættelse fortsætte anvendelsen til boligformål. Det samme er By & Erhvervs vurdering.

By & Erhverv har på baggrund heraf vurderet, at der bør nedlægges § 14 forbud mod den anmeldte nedrivning, hvorefter der skal udarbejdes lokalplan, der forhindrer det ansøgte, inden for et år. Sagen er blevet behandlet af By- og Teknikudvalget 10. juni 2014, hvor det blev besluttet, at nedlægge § 14 forbud mod nedrivningen.

By- og Teknikudvalget har ligeledes besluttet at Lokalplanen ikke blot bør omfatte en enkelt ejendom, men sikre hele rækken af større bindingsværksgårde langs Rands Fjord og Vejle Fjord. Landinspektøren er blevet orienteret om denne beslutning 11. juni 2014.

Fredericia Kommune har varslet forbuddet til Morten Vagn Axel og Asta Stokholm Axel, som den 29. juli 2014 har fremsendt indsigelse mod forbuddet via landbrugsrådgiver Sten W. Laursen.

I indsigelsen sættes der spørgsmålstejn ved Rådvad Centerets vurdering af, at bygningen er i en god fysisk tilstand og at bygningsmaterialerne har en lang restlevetid.

Der gøres indsigelse imod, at husets isoleringstilstand er rimelig, hvad angår ydervægge, og at der er en rummelig loftshøjde. Endvidere bestrides det, at bygningen ligger i et område med et særligt kulturmiljø og at bebyggelsen i området omkring ejendommen har en særlig kulturel eller arkitektonisk værdi.

Vurdering og begrundelse

Tvedgård indgår i den række af større gårde langs Rands- og Vejle Fjord, som er udpeget i Kommuneatlas Fredericia i 1995.

Center for Bygningsbevaring har udarbejdet en vurdering af boligen, som konkluderer, at stuehuset er i god stand og med få tiltag må forventes at have en meget lang restlevetid.

By & Erhverv vurderer, at stuehuset på Tvedgård rummer potentiale og muligheder for, at der med restaureringskyndig rådgivning kan skabes en god og tidssvarende bolig.

By & Erhverv vurderer, at beslutningen om nedlæggelse af § 14 forbud mod den anmeldte nedrivning bør fastholdes, hvorefter der skal udarbejdes lokalplan, der forhindrer det ansøgte, inden for et år.

Lokalplanen skal ikke blot omfatte en enkelt ejendom, men gælde rækken af større bindingsværksgårde langs Rands Fjord og Vejle Fjord jf. bilag 2. Det er endnu ikke fastlagt præcist hvor mange af gårdene lokalplanen kommer til at omfatte.

By & Erhverv vil snarest muligt gå i gang med en forhåndsdialog med alle ejerne af de relevante gårde, for at afdække ønsker og fremtidige behov. Således at lokalplanen er med til at sikre gårdenes fremtidige udviklingsmuligheder igennem rammebeskrivelser, som udover en redegørelse for de bevaringsværdige træk, beskriver muligheder for restaurering og opførelse af ny bebyggelse. Herigennem sikres bindingsværksgårdene som funktionelle boliger og/eller landbrugsejendomme, samtidig med at områdets egenspræg og kulturarv bevares.

By- og Teknikudvalget har den 26. august 2014 besluttet at fastholde beslutningen om nedlæggelse af § 14 forbud mod nedrivning, som besluttet den 10. juni 2014.

På denne baggrund og da Fredericia Kommune ønsker bygningen på ejendommen bevaret, udstedes nærværende forbud mod nedrivning i medfør af planlovens § 14.

Frist for udarbejdelse af lokalplanforslag

Det fremgår af § 14, at forbuddet højst kan nedlægges for et år. Året beregnes fra By- og Teknikudvalgets møde den 10. juni 2014 og fristen for udarbejdelse af lokalplanforslag er således 10. juni 2015.

Tinglysning

Forbuddet vil af Kommunalbestyrelsen blive tinglyst på ejendommen. Tinglysningen er uden betydning for forbuddet gyldighed.

Klagevejledning

Kommunens afgørelse kan inden 4 uger fra modtagelsen ankes til Natur- og Miljøklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål, se vedlagte klagevejledning.

Venlig hilsen

Sine Rauff Schultz
By & Erhverv

Tilsvarende brev er blevet sendt til landskonsulent Sten W. Laursen swl@vfl.dk

Klagevejledning

Afgørelser truffet efter planlovens § 14 kan påklages igennem kommunen til Natur- og Miljøklagenævnet, jf. lovens § 58-62. Klagefristen er 4 uger fra den dag afgørelsen er modtaget.

Du kan klage over retlige spørgsmål. Det er fx et retligt spørgsmål, om kommunen kan nedlægge forbud efter planlovens § 14, eller om betingelserne i loven er overholdt. Det er derimod ikke et retligt spørgsmål, om der bør nedlægges forbud efter planlovens § 14.

Din eventuelle klage skal være skriftlig og sendes til: Fredericia Kommune, Teknik & Miljø, Rådhuset, Gothersgade 20, 7000 Fredericia.

Klagen kan alternativt sendes pr. e-mail til: kommunen@fredericia.dk

Klagen skal være modtaget af kommunen senest 4 uger efter, at forbuddet er meddelt, i henhold til lov om planlægning, § 60, stk. 1.

Fredericia Kommune vil herefter sende klagen til Natur- og Miljøklagenævnet sammen med de bemærkninger, klagen måtte give anledning til. Du vil modtage kopi af kommunens brev til klagenævnet.

Det er en betingelse for Natur- og Miljøklagenævnets behandling af klagen, at der indbetales et gebyr til nævnet. Klagegebyret er fastsat til 500 kr. Det er Natur- og Miljøklagenævnet, der sender en opkrævning på gebyret, når nævnet har modtaget klagen. Vejledning om gebyrordningen kan du finde på Natur- og Miljøklagenævnets hjemmeside www.nmkn.dk. Gebyret tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen.

Hvis du vil anlægge klagesagen² ved domstolen, skal du gøre det senest 6 måneder efter, at afgørelsen er sendt til dig.

² Søgsmål til prøvelse af afgørelser om forhold, der er omfattet af lov om planlægning, skal være anlagt inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt (jf. § 62, stk. 1, i lov om planlægning).