

DAGSORDEN By- og Kulturudvalget 2018-2021 d. 27-11-2018

Mødedato Tirsdag d. 27. november 2018 kl. 08:30

Mødested Slottet, Salen, Indgang C, 1. sal

Indholdsfortegnelse

Hjulmandsstræde 5 - Nedrivning.....	3
-------------------------------------	---

Punkt 21: Hjulmandsstræde 5 - Nedrivning

01.10.00-G01-3-18

Resume

Ejeren af Hjulmandsstræde 5 har søgt om tilladelse til at nedrive alle bygninger på ejendommen.

Bygningen, som er placeret på grundens østlige del, er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan 2016-2028 med SAVE-kategori 3.

Der er foretaget lovpligtig høring om nedrivningen af den bevaringsværdige bygning.

I henhold til bygningsfredningsloven skal kommunen i denne sag senest den 4/12 2018 offentliggøre, om der nedlægges forbud mod nedrivning.

By- og Kulturudvalget besluttede den 23/1 2018 i forhold til kompetencefordelingsplanen, at sager om nedrivninger med bygninger mv., der er registreret i Save 1-4, som er optaget i kommuneplanen som bevaringsværdige, forelægges udvalget til beslutning.

Effekt

Sagens karakter gør, at det ikke er relevant at vurdere effektskabende konsekvenser for Odensemålene i denne sag.

INDSTILLING

By- og Kulturforvaltningen indstiller, at udvalget godkender, at der meddeles nedrivningstilladelse til den bevaringsværdige bygning på Hjulmandsstræde 5.

Sagsfremstilling

Ejeren af Hjulmandsstræde 5 har søgt om nedrivningstilladelse til alle bygninger på ejendommen, da ejer eventuelt ønsker at udstykke grunden med henblik på at opføre en eller flere boliger. Dette tager udvalget dog ikke stilling til i denne sag, og der er desuden ikke fremsendt projekt herom.

Bygningen, som er placeret på grundens østlige del, er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan 2016-2028 med SAVE-kategori 3.

SAVE-vurderingen er foretaget i 1996 og findes på Slots- og Kulturstyrelsens hjemmeside. Kategorien er fastsat ud fra et gennemsnit af den samlede bevaringsmæssige vurdering, hvor der er lagt vægt på, at ejendommen fremstår meget original og med en idyllisk beliggenhed.

Den bevaringsværdige del af bygningen fremgår med lilla markering på nedenstående kort, hvor selve ejendommen er afgrænset med gul markering:



Luftfoto af den bevaringsværdige bygning fra SDFE Skråfoto fra april 2017:



Foto fra sommeren 2018 af den bevaringsværdige bygning, set fra Hjulmandsstræde:



Der er ikke lokalplan for ejendommen Hjulmandsstræde 5.

Den 17/10 2018 har forvaltningen orienteret ejeren om særreglerne, som er gældende ved nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Den 17/10 2018 er sagen sendt i høring ved Kulturmiljørådet Fyn, Odense Bys Museer, Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, Byforeningen Odense og internt i forvaltningen.

I henhold til lov om fredede og bevaringsværdige bygninger har forvaltningen den 23/10 2018 offentliggjort, at der er søgt om nedrivningstilladelse.

Fristen for eventuelle høringssvar og bemærkninger var fastsat til den 20/11 2018.

Forvaltningen har modtaget eksterne høringssvar fra Odense Bys Museer på ejers ønske om nedrivning.

Odense Bys Museer lægger i deres udtalelse vægt på, at alt bindingsværk generelt set efter deres opfattelse er bevaringsværdigt, da der ikke længere bygges med bindingsværk. Bygninger med bindingsværk fortæller desuden om fortidige teknikker og levevilkår. Bindingsværkets tilstand er efter Odense Bys Museer ikke ringe, og taget kan erstattes. Dertil udtaler Odense Bys Museer, at bygningen indgår som en del af Åsum, som på mange måder er en seværdig ældre landsby.

Odense Bys Museer foreslår at øst- og nordlængen bevares, hvorimod vestlængen kan nedrives. Især østlængen, der ikke er kategoriseret som bevaringsværdig, mener Odense Bys Museer bør bevares, da den er bygget på en

usædvanlig måde med udhæng.

Foto af den del af bygningen, som Odense Bys Museer primært ønsker bevaret – Foto modtaget fra Odense Bys Museer i efteråret 2018 - Set fra Hjulmandsstræde:



Odense Bys Museers kendskab til tidligere gårde og bygninger på stedet medfører desuden, at anlægsarbejder af enhver art kan medføre arkæologisk interesse.

Forvaltningen vurderer, at bygningen er beliggende i et område bestående af overvejende blandet byggeri i landsbyen, hvor der både findes nye huse og ældre gårdanlæg, herunder også andre bygninger med bindingsværk og stråtag, der umiddelbart er i væsentlig bedre stand end Hjulmandsstræde 5. Forvaltningen vurderer ikke, at bygningen som sådan indgår i en helhed for områdets bebyggelse, men blot som en del af et broget landsbybillede.

I SAVE undersøgelsen fra 24/6 1996, for 22 år siden, er det noteret, at dele af længen er i meget dårlig stand.

Forvaltningen vurderer på denne baggrund, at bygningen ikke har en bevaringsværdi, som tilsiger en bevarelse af bygningen. Der er desuden ikke meget, der tyder på, at bygningen vil blive bevaret eller sat i stand, hvis den ikke nedrives. Bygningen vil derimod sandsynligvis forfalde yderligere.

Såfremt den bevaringsværdige bygning skal sikres mod nedrivning, skal der nedlægges forbud i henhold til planlovens § 14, hvorefter forvaltningen skal udarbejde og offentliggøre et lokalplanforslag inden ét år. Et forbud skal tinglyses på ejendommen.

I henhold til bygningsfredningsloven skal kommunen i denne sag senest den 4/12 2018 offentliggøre, om der nedlægges forbud mod nedrivning.

Forvaltningen kan i øvrigt ikke modsætte sig nedrivningen af de øvrige bygninger på ejendommen, som ikke er bevaringsværdige, medmindre der ligeledes her nedlægges et forbud i henhold til planlovens § 14.

Økonomi

Denne sag har ikke økonomiske konsekvenser for Odense Kommune, herunder for kommunens kassebeholdning.