

REFERAT Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 2018 - 2021 d. 19-06-2018

Mødedato Tirsdag d. 19. juni 2018 kl. 14:10

Mødested Mødelokale 6

Indholdsfortegnelse

Byggeri Kongshusvej 69 A + 69 B (Kongshusvej 68) : nedrivning af bygning - 201709511.....	3
---	---

Byggeri Kongshusvej 69 A + 69 B (Kongshusvej 68) : nedrivning af bygning - 201709511

Sagsfremstilling

1. Byggeri Kongshusvej 69 A + 69 B (Kongshusvej 68) : nedrivning af bygning - 201709511

Doknr.: 727-2018-76047

Sagsnr.: 727-2017-17635

Åbent

Fmd. init.:

Resume

Forvaltningen har modtaget ansøgning om nedrivning af dobbelthus på Kongshusvej 69a og 69b den 27. september 2017.

Forvaltningen indstiller, at der gives tilsagn om tilladelse til nedrivning af boligen på Kongshusvej 69a og 69b, under forudsætning af dokumentation for lejers opsigelse og fraflytning.

Baggrund for sagen

Ejer skriver, at ejendommen desværre er nedslidt og ikke egnet til beboelse. Der har været gennemført mange analyser af muligheder for restaurering. Desværre har det vist sig ikke, at kunne gennemføres økonomisk forsvarligt.

Den ene lejlighed står aktuelt tom og vil ikke blive genudlejet, mens den anden lejlighed pt er beboet. Lejeren i det beboede lejemål er blevet opsagt og skal være fraflyttet ved udgangen af juli 2018.

Ejer ønsker efterfølgende at indlede dialog med Odder Kommune om en konkret genopførelse af dette hus, som vil sikre en bevarelse af kulturmiljøet omkring Rathlousdal.

Rathlousdal Gods, ejer Kongshusvej 69a og 69b, 8300 Odder som benyttes til udlejningsbolig. Ejendommen er beliggende i landzone, inden for gældende Rathlousdal Fredning og kulturmiljø iht. gældende Kommuneplan.

I forbindelse med ansøgning om nedrivning er Team Plan orienteret om sagen. Team Plan oplyser, at dele af området omkring Rathlousdal er udpeget i et oplæg om 40 kulturmiljøer i Odder Kommune – bilag til gældende kommuneplan for Odder Kommune.

Ligeledes er Odder Museum også orienteret om sagen. De har efterfølgende fremsendt en udtalelse til Forvaltningen vedr. historie og anbefaling om at boligen bør bevares.

Rathlousdal Gods har efterfølgende indsendt to rapporter der dokumenterer, at boligen ud fra et økonomisk synspunkt ikke ville kunne betale sig at renovere. Rapporten er udarbejdet af en bygningssagkyndig som er hyret af Rathlousdal Gods – tredjepart – tømrer og beskikket bygningssagkyndig.

På baggrund af ovenstående rapporter vurderer Kommunen, Teknik og Miljø, at boligen er egnet til nedrivning.

I Bygnings og Boligregisteret er bygningen registeret som dobbelthus med 2 boligenheder på henholdsvis 60 og 70 m². Det samlede Bygningsareal af de 2 enheder udgør 130 m². Tag og sider er beklædt med tagsten af tegl, pudset murværk og bindingsværk. Bygningen er opført i 1800 tallet.

Iht. Folkeregisteret af den 11-6-2018 er der tilmeldt personer på ejendommen, lejer, Kongshusvej 69 A. Kongshusvej 69 B står tom.

Forvaltningens bemærkninger

Kommunen har været på tilsyn og konstaterer ved selvsyn, at boligen på Kongshusvej 69a og 69b er uegnet som bolig. Kommunen besigtigede Kongshusvej 69b i forbindelse med anden sag på ejendommen.

Rathlousdal Fredning – Fedningsnævnet:

Bygningen er omfattet af Rathlousdal-fredningen. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at denne fredning ikke hindrer nedrivningen af boligen inden for fredningen.

Kulturmiljøer:

Den aktuelle bygning og området omkring Rathlousdal er udpeget i et oplæg om 40 kulturmiljøer i Odder Kommune.

Kommunen vurderer, at en nedrivning af boligen vil være i strid med intentionerne om bevaring af det samlede kulturmiljø. Bevaringen vil indebære modernisering af boligen iht. original byggestil, det omgivende bygningsmiljø og landskabet. Omvendt er boligen så ringe, at det vil være meget omkostningstungt, at restaurere og føre boligen op til gældende krav i Bygningsreglement (BR18).

Hvis kommunen ønsker, at fastholde boligens samlede kulturhistoriske og bygningsmæssige værdi for området som helhed, kan det kun ske ved at udstede et § 14 forbud og ved efterfølgende, at udarbejde en bevarende lokalplan.

Forvaltningen vurderer, at ejendommens udpegning i 40 kulturmiljøer i Odder Kommune ikke forpligter udvalget til at nedlægge forbud mod nedrivning, men at udvalget skal tage stilling til hver enkelt sag.

Nedrivning af boligen:

I boligreguleringslovens § 46, er det angivet, at en bolig ikke må nedlægges uden Kommunens tilladelse.

Forvaltningen vurderer, at der kan gives tilladelse til at nedlægge boligen under forudsætning af dokumentation for lejers opsigelse og fraflytning.

Opførelsen af en ny bygning/dobbelthus, vil være betinget af en landzonetilladelse og en byggetilladelse og herunder godkendelse fra Fredningsnævnet iht. Rathlousdal-fredningen.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget d. 19. juni 2018.
- Når det dokumenteres, at lejer er opsagt og fraflyttet, meddeler Kommunen tilladelse til nedlæggelse af bolig iht. boligreguleringslovens §46 samt nedrivningstilladelse iht. byggeloven.

Forvaltningen indstiller

At udvalget giver tilsagn til tilladelse til nedrivning af boligen på Kongshusvej 69 A og 69 B, under forudsætning af dokumentation for lejers opsigelse og fraflytning.

Bilag

Bilag - Registreringsrapport - bygningsrapport 2 fra ejer

727-2018-76986

Bilag - Brev Odder Museums udtalelse vedr. Kongshusvej 69 A og B.
Smedeboligen.

727-2017-138211

Bilag - Situationsplan

727-2018-76910

Bilag - Kongshusvej 69 bygningsrapport 1 fra ejer

727-2018-76929

Beslutning fra Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 19. juni 2018:

Afbud:

Indstilling godkendt under forudsætning af, at en ny bolig opføres i passende stil i forhold til kulturmiljøet