



Til byrådsgruppen for Det Konservative Folkeparti (C)
Att. Mette Skautrup

6. februar 2020
Side 1 af 7

Besvarelse af 10-dages forespørgsel fra Det Konservative Folkeparti i Aarhus Byråd om nedrivning af bevaringsværdige bygninger

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Det Konservative Folkeparti i Aarhus Byråd har rejst en række spørgsmål om nedrivning af bevaringsværdige bygninger i Aarhus Kommune.

Det fremgår af forespørgslen, at der ønskes klarhed over omfanget af bevaringsværdige bygninger. Dette gælder både hvor mange, der er i kommunen, og i hvilket omfang der er fjernet bevaringsværdige bygninger.

Opgørelserne ønskes opgjort i perioden fra 2008 og frem til seneste datamateriale.

Spørgsmål 1:

Hvor mange bevaringsværdige bygninger er der i Aarhus kommune?

Svar:

En bygning er bevaringsværdig, hvis den er omfattet af et forbud mod nedrivning i en *lokalplan* eller *byplanvedtægt*, eller hvis den er udpeget som bevaringsværdig i *kommuneplanen*.

Aarhus Kommune har (i 1997 i Kommuneatlas) foretaget en besigtigelse og registrering af alle bygninger i kommunen fra før 1940, hvor den enkelte bygning er tildelt en bevaringsværdi, den såkaldte SAVE-værdi (**S**urvey of **A**rchitectural **V**alues in the **E**nvironment).

SAVE-værdien er tildelt på baggrund af bygningens arkitektur, kulturhistorie, det omgivende miljø, originalitet og tilstand, hvoraf arkitektur og kulturhistorie vægtes højest. SAVE-værdien udtrykkes ved hjælp af et tal fra 1 - 9, hvor 1 er den højeste værdi og 9 den laveste.

Bygninger med SAVE-værdier fra 1 til og med 4 udpeges i Aarhus Kommune som bevaringsværdige og indarbejdes i kommuneplanen samt i forbindelse med lokalplanlægning.

Der er pr. 30. januar 2020 registeret i alt **4.675** bevaringsværdige bygninger med en SAVE-værdi på 1-4. Det er primært ejendomme opført før 1940.

De bevaringsværdige bygninger er fordelt på følgende SAVE-værdier:

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Telefon: 89 40 20 00

Direkte e-mail:
post@mtm.aarhus.dk

www.aarhus.dk

Sag: 20/009151
Sagsbehandler:
Mette Rudbeck



6. februar 2020
Side 2 af 7

SAVE værdi 1:	212
SAVE værdi 2:	227
SAVE værdi 3:	1.591
SAVE værdi 4:	2.645

En bygning med en lav bevaringsværdi, f.eks. SAVE-værdi 5, er ikke nødvendigvis ensbetydende med, at bygningen ikke kan være væsentlig at bevare. Et gadeforløb kan godt indeholde et stort antal bygninger med både høj, middel og lav bevaringsværdi, men hvor den enkelte bygning i sammenhængen udgør et vigtig gennemgående bygningsmæssigt element.

Spørgsmål 2:

Hvor mange bevaringsværdige bygninger er revet ned i Aarhus Kommune?

- Hvilken bevaringsværdi efter SAVE metoden var disse bygninger i?
- Hvor mange af bygningerne havde forud for nedrivningen fået nedjusteret deres samlede bevaringsværdi for bygningen?
- Hvor mange af bygningerne har forud for nedrivningen fået nedjusteret vurderingen i kategorien "Tilstand"?

Svar:

Teknik og Miljø har sammenholdt data om nedrivningssager fra byggesagssystemet, Struktura, med data fra udpegningerne i kommuneplanen ud fra adresser og ejendomsnummer. De matchende adresser og ejendomsnumre er herefter gennemgået for at finde ud af, hvilke bygninger på adresserne (BBR-bygningsnr.) nedrivningen omhandlede og deres bevaringsværdi.

Vores søgning viser, at der i perioden 2008 og frem til nu er 93 bygninger, der er nedrevet eller meddelt påbegyndt nedrevet med SAVE værdi 1-4. I bilag 1 er oplistet adresserne på bygningerne, deres bygningsnummer og bevaringsværdi, ligesom status er angivet.

Der sker ikke en justering af bevaringsværdien forud for en byggetilladelse til nedrivning. Det er derfor ikke muligt at konkludere, hvor mange af bygningerne, der har haft en væsentlig dårligere "tilstand" på tidspunktet for ansøgningen om nedrivning, end da de blev registreret.

Hovedparten af alle SAVE-registreringer er fra 1997. Bevaringsværdige bygninger er - ligesom øvrige bygninger – udsat for påvirkninger af forskellig art. Det kan være almindelig nedslidning, renovering eller ombygning, ligesom der sker fortætning i eksisterende bykvarterer, der påvirker miljøet.

Nogle af de bevaringsværdige bygninger vil derfor kunne vurderes anderledes på parametrene i dag. Der sker dog kun revurderinger af bygningers SAVE-værdier i forbindelse med et ændret plangrundlag for et område. Det



sker på baggrund af en ny besigtigelse og registrering. I dag vurderes også bygninger opført efter 1940.

6. februar 2020
Side 3 af 7

Som eksempel kan nævnes, at der i forbindelse med det igangværende arbejde med at ændre plangrundlaget for Ø-gadekvarteret er foretaget en ny registrering af bygningernes bevaringsværdi indenfor planens afgrænsning. Der er i dag 292 bevaringsværdige bygninger. Det forventes, at antallet vil stige til omkring 585 bygninger.

Spørgsmål 3:

Er der på kommunalt niveau formuleret retningslinjer for håndteringen af bevaringsværdige bygninger under mulig nedrivning; hvilke kriterier ligger til grund for processen; hvilke behandles administrativt i magistratsafdelingen, teknisk udvalg og hvilke forelægges byrådet?

Svar:

Byggesagsafdelingen i Teknik og Miljø har siden 2015 haft detaljerede procedurer for kritiske sagsgange i afdelingen. Det gælder bl.a. for håndteringen af sager om nedrivning af bevaringsværdige bygninger og for øvrige sager med bevaringsinteresser.

Til brug for byggesagsbehandlingen er der således udarbejdet procedurer og retningslinjer med det formål at skærpe opmærksomheden om bevaringsinteresserne – dvs. både bygningen og bygningens omgivelser, herunder den bygningsmæssige helhed (f.eks. struktur, skala eller akse), den måtte indgå i eller den fortælling, bygningen og miljøet er en del af.

Der er lavet en samarbejdsaftale med Lokalt Kulturmiljøråd. Rådet inddrages i alle sager om nedrivning af bevaringsværdige bygninger. Rådet inddrages også i andre sager med væsentlige bevaringsinteresser. Rådets udtalelse er en anbefaling ud fra arkitektoniske og kulturhistoriske hensyn.

Det er ikke alle bevaringsinteresser, der kan eller skal sikres, men det er afgørende i byggesagsbehandlingen at kunne identificere og synliggøre de udfordringer og afvejninger, som et projekt indeholder.

I byggesagsbehandlingen er der særlig opmærksom på:

- Fredede bygninger
- Bygninger udpeget som bevaringsværdige i lokalplan eller kommuneplan (SAVE-kategori 1-4)
- Bygninger i udpeget kulturmiljø i kommuneplanen
- Bygninger i anden værdifuld kulturhistorisk sammenhæng



- Bygninger med lav SAVE-kategori (SAVE værdi 5-9) men som alligevel har værdifulde arkitektoniske træk eller f.eks. historisk fortællerværdi

6. februar 2020
Side 4 af 7

Ved ansøgning om nedrivning eller bygningsændringer skal der foretages en konkret vurdering i hver enkelt sag, hvor en række hensyn vægtes, herunder:

- Bevaringsinteresserne i bygningen og bymiljøet, bl.a. om bygningen er et godt eksempel på periodens arkitektur eller udtryk for en særlig byggeskik, om bygningstypen eller bygningsformen er sjælden, om bygningen er undværlig i gadebilledet, i landskabet eller for helheden af området
- Kommunens politiske ønsker til udvikling, vækst og byomdannelse
- Bygningens tilstand, kvalitet og funktion – ønske om at forbedre boligmassen f.eks. mht. energirenovering, tilgængelighed m.v.
- Ejerens mulighed for en hensigtsmæssig udnyttelse af ejendommen
- Proportionalitet (tilstand - værdispild - økonomi)

Hvis nedrivning eller bygningsændringer er forudsat i en lokalplan eller byplanvedtægt som led i udviklingen af et område, har byrådet vægtet de forskellige hensyn ved lokalplanens udarbejdelse, og Teknik og Miljø administrerer i overensstemmelse hermed. Dette er tilfældet for nogle af bygningerne på listen, bilag 1.

I andre sager opleves ofte dilemmaer, da de modsatrettede hensyn ikke alle kan sikres, og det skal afgøres i den konkrete sag, hvilke hensyn der vejer tungest.

Der er forskellige regler for muligheden for at sikre bevaringsinteresser afhængig af, om en bygning er udpeget bevaringsværdig i lokalplan, kommuneplan eller slet ikke, og om der er tale om nedrivning, til- og ombygning eller vedligeholdelse. Også det er beskrevet i retningslinjer.

Sagerne afgøres som udgangspunkt administrativt af byggesagsafdelingen i Teknik og Miljø. Sagerne behandles med inddragelse af både arkitektfaglige og juridiske kompetencer. Bygninger, der ønskes bevaret med ny planlægning, forelægges byrådet. Byrådet kan vælge at sende sagen til behandling i Teknisk Udvalg.

For ansøgning om nedrivning af bevaringsværdige bygninger gælder:

Bygninger, der er omfattet af *forbud mod nedrivning i lokalplan eller byplanvedtægt*, skal behandles som en dispensation fra lokalplanen. Der skal gennemføres en orientering af omboende og lokale foreninger, samt Lokalt



Kulturmiljøråd og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur, inden eventuel tilladelse til nedrivning.

6. februar 2020
Side 5 af 7

Det afhænger af sagens karakter og antallet af indsigelser, om sagen skal forelægges byrådet til beslutning.

Når en ejendom er udpeget som *bevaringsværdig i kommuneplanen*, betyder det, at der skal følges en særlig procedure ved ansøgning om byggetilladelse om nedrivning efter bygningsbevaringsloven.

En bevaringsværdig bygning må ikke nedrives, før ejerens ansøgning om nedrivning har været offentlig bekendtgjort med en frist for offentligheden til at gøre indsigelse, og kommunen har meddelt ejeren, om der vil blive nedlagt forbud mod nedrivningen.

Samtidig med den offentlige bekendtgørelse skal Lokalt Kulturmiljøråd og Landsforeningen for Bygnings- og Landskabskultur underrettes.

Hvis den eksisterende bygning ønskes bevaret, skal der nedlægges et forbud mod nedrivning i henhold til planlovens § 14 inden 14 dage efter annonceringsfristens udløb.

Et forbud nedlægges med det formål at udarbejde en bevarende lokalplan. Lokalplanen vil typisk indeholde bestemmelse om, at bygningen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Forbud mod nedrivning forelægges byrådet med indstilling om opstart af en bevarende lokalplan. Som eksempel kan nævnes den igangværende byrådssag om igangsætning af bevarende lokalplan for præsteboligen i Viby, Kirkestien 1, 8260 Viby J.

En bevarende lokalplan hindrer ikke i sig selv, at der kan ansøges om nedrivning. Hvis der er vedtaget en bevarende lokalplan, og der meddeles afslag på nedrivning, kan ejeren i medfør af planlovens § 49 i visse situationer forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelsespligten påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Efter retspraksis er det ikke et tilstrækkeligt argument til at kræve overtagelse, at det bedre kan betale sig at nedrive en bygning frem for at renovere den. Ejeren har typisk haft mulighed for gennem vedligeholdelse at bevare en bygning i rimelig stand.



6. februar 2020
Side 6 af 7

Der forudsættes en sammenhæng i den forstand, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad. Det kan f.eks. være, at lokalplanen hindrer et etagebyggeri, hvor man ellers kunne forvente det. Eksempler på kommunal overtagelsespligt mod erstatning i Aarhus er villaen, Kasserneboulevarden 23, og Studestalden på Skovvejen 11.

Spørgsmål 4:

I et svar til Transport- og Bygningsudvalget den 13. januar 2016 har daværende minister svaret: "Bevaringsværdige bygninger er omfattet af byggeloven og bygningsreglementet (BR15) [nu BR18], og kommunen kan således i henhold til ovennævnte bestemmelser i byggeloven pålægge ejeren af en bevaringsværdig bygning at vedligeholde den, hvis den misligholdes."

- a. Hvor mange påbud er i perioden udstedt på baggrund af ovenstående regelsæt?

Svar:

Efter byggelovens § 14 skal ejeren af en ejendom sørge for at vedligeholde både bygningerne og de ubebyggede arealer på ejendommen, så de ikke frembyder *fare* for ejendommens beboere eller andre, eller på anden måde er *behæftet med væsentlige mangler*. Endvidere skal ejendommen holdes i en under hensyn til beliggenheden sømmelig stand.

Kommunen har, når det drejer sig om manglende vedligeholdelse, adgang til at meddele påbud til bygningsejeren om afhjælpning af væsentlige mangler efter byggelovens § 17.

Kommunen har desuden adgang til at meddele påbud om afhjælpning af fareforvoldende mangler efter byggelovens § 18, når manglen frembyder fare for ejendommens beboere og andre.

Standarden for forsvarlig vedligeholdelse er efter retspraksis afgrænset sådan, at bebyggelsen og de ubebyggede arealer ikke må være til fare for beboerne, omboende eller forbipasserende. Bestemmelsen har efter retspraksis navnlig fundet anvendelse på brandfare og sundhedsfare.

Mange bygninger er sårbare overfor manglende vedligeholdelse gennem en årrække. Kommunen har dog ikke mulighed for - i modsætning til fredede bygninger - at pålægge ejeren at vedligeholde en bygning for at hindre forfald af bevaringsværdierne. Muligheden gælder kun hvis den manglende vedligeholdelse vurderes at have medført alvorlige forhold med f.eks. brandfare, sundhedsforhold, nedstyrtningfare eller lign.



Kommunen har i enkelte tilfælde meddelt påbud på baggrund af byggelovens § 18 for at udbedre forhold med sundhedsrisiko, men ikke for manglende vedligeholdelse af en bevaringsværdig ejendom.

6. februar 2020
Side 7 af 7

Bünyamin Simsek
Rådmand

/

Lone Dannerby Paulsen
Forvaltningschef