

REFERAT Teknisk Udvalg (2022-2025) d. 26-06-2024

Mødedato	Onsdag d. 26. juni 2024 kl. 15:30
Mødested	M5/ rådhuset
Mødedeltagere	Torsten Nielsen, Johannes Vesterby, Birthe Harritz, Niels Jørgen Ottesen, Aksel Rosager Johansen

Indholdsfortegnelse

Dispensation til nedrivning af bevaringsværdig bygning, Toldbodgade 8-10, 8800 Viborg.....	3
Meddelelser og gensidig orientering, herunder orientering ved formanden dels om afholdte møder i	6
Underskriftsark.....	7

Punkt 1: Dispensation til nedrivning af bevaringsværdig bygning, Toldbodgade 8-10, 8800 Viborg

24/12950

Resume

Region Midtjylland har søgt om nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Toldbodgade 8-10 i Viborg. Bygningen har en høj bevaringsværdi og er omfattet af forbud mod nedrivning i lokalplanen.

Teknisk Udvalg har tidligere besluttet at igangsætte proces omkring dispensation fra lokalplanen og gennemføre offentlig høring i forbindelse med ansøgning om nedrivning.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller til Teknisk Udvalg,

1. at der gives dispensation fra lokalplanen til nedrivningen med vilkår om godkendelse af nyt projekt i overensstemmelse med lokalplanen og med principper beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning i Teknisk Udvalg den 26-06-2024

Indstillingen blev godkendt.

Aksel Rosager Johansen stemte imod beslutningen, idet han finder, at der skal laves en endelig byggeteknisk vurdering med henblik på bevarelse af bygningen.

Birthe Harritz stemte imod beslutningen, idet hun finder, at mulighederne for at indtænke bygningen i planen om etableringen af specialtandplejen ikke er udtømte

Sagsfremstilling

Historik

Teknisk Udvalg har tidligere behandlet sagen den 9. august 2023 ([link til sag nr. 6 i Teknisk Udvalg den 9. august 2024](#)), hvor udvalget besluttede, at det ikke var sindet at dispensere fra lokalplanen, og der skulle meddeles afslag til nedrivningen.

Regionen fremsendte efterfølgende nye oplysninger om bygningens byggetekniske tilstand, og med baggrund heri blev sagen genbehandlet den 3. april 2024 ([link til sag nr. 3 i Teknisk Udvalg den 3. april 2024](#)). Udvalget besluttede, at udvalget er sindet at dispensere fra lokalplan nr. 352 til nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Toldbodgade 8-10, og at der igangsættes proces for nedrivningstilladelse inkl. offentlig høring.

Der vil i en dispensation blive stillet vilkår om, at et nyt projekt skal godkendes, inden den bevaringsværdige bygning kan nedrives, og der dermed kan gives nedrivningstilladelse.

Inddragelse og høring

Der er foretaget partshøring af beboer i bygningen fra den 13. maj 2024 til den 1. juni 2024, og naboorientering i forbindelse med dispensationen fra lokalplanen fra den 24. maj 2024 til den 12. juni 2024.

Der er ikke kommet bemærkninger til partshøringen. Til naboorienteringen har ejeren af Toldbodgade 5 gjort indsigelse mod, at den smukke bygning skal nedrives for at skabe få ekstra arbejdspladser. Han giver udtryk for, at tilstandsrapporten (den byggetekniske vurdering) ikke er retvisende og er ikke overbevist om bygningens ringe stand. Der er ønske om, at kommunen får sagen belyst til bunds og ikke tillader en af byens smukkeste bygninger erstattet med en detaljefattig, kedelig bygning.

Da der er tale om nedrivning af en bevaringsværdig bygning, er der også foretaget en offentlig høring på kommunens hjemmeside fra den 23. maj 2024 til og med den 19. juni 2024.

Der er i forbindelse med den offentlige høring modtaget 3 høringssvar fra henholdsvis to borgere og ”By og Land, Viborg”, der er en lokal afdeling af en forening, der arbejder for at bevare og udvikle arkitektoniske og kulturhistorisk værdifulde bygninger mv. i Danmark.

Høringssvarene gør indsigelse mod nedrivningen af bygningen. Der er ikke forståelse for, at bygningen skal nedrives, da de smukke, bevaringsværdige bygninger er med til at gøre Viborg til en smuk by for borgere og turister.

Der er ønske om, at bygningen bevares og i stedet renoveres og bruges til nye formål. Der gøres opmærksom på, at det ikke er første gang, at bygninger ikke vedligeholdes og dermed forfalder, hvorefter det er lettere at få tilladelse til nedrivning.

Foreningen By og Land, Viborg anmoder om, at beslutningen om nedrivning sættes i bero. Der sættes spørgsmålstegn ved den udførte byggetekniske vurdering, da den ikke er udført af en kyndig rådgiver med erfaring i historiske bygninger/restaurering. Derudover giver foreningen, udtryk for, at den byggetekniske vurdering indeholder vurderinger af tvivlsom karakter. Høringssvaret gennemgår udvalgte forhold fra den byggetekniske vurdering, herunder bygningens stand ift. sætningsskader og nedstyrtningssfare, muligheder for istandsættelse og energimæssige forhold.

Endeligt påpeger foreningen, at offentlige bygningsejere bør gå foran med gode eksempler i denne type sager.

Region Midtjylland har, som ejer, haft mulighed for at kommentere på høringssvarene og har oplyst, at de anerkender de principielle overvejelser i besvarelsene. De mener dog ikke, at der tilvejebringes konkret ny information, der ændrer på det grundlag, som Teknisk Udvalg valgte at bruge til at igangsætte processen på.

Høringssvarene og ejers bemærkninger er i sin helhed i bilag 4.

Beskrivelse

Bygningen i Toldbodgade er fra 1922 og har en bevaringsværdi 2.

Oversigtskort i bilag 1. Fotos af bygningen i bilag 2.

Den bevaringsværdige bygning er opført i 1922 som "Afholdsforeningens Alderdomshjem i Toldbodgade". Bygningen er tegnet af den lokale arkitekt Aage Paludan. En nærmere beskrivelse af bygningens baggrund og bevaringsværdi er i tidligere sagsfremstilling ([link til sag nr. 3 i Teknisk Udvalg den 3. april 2024](#)).

Forvaltningen vurderer, at bygningen er en fornem og helstøbt repræsentant for den historicistiske stil, og den fremstår original med et symmetrisk formsprog.

Bygningen fremstår dog uden arkitektonisk eller historisk sammenhæng med regionens nyere nabobygninger. Den har dog en vis sammenhæng til bebyggelsen på modsatte side af vejen med røde tegl og saddeltage.

Regionen begrundet ønsket om nedrivning i bygningens ringe tilstand og dermed manglende muligheder for at indrette bygningen til ny anvendelse. Regionen har fået udarbejdet en byggeteknisk vurdering af bygningen, der påpeger en række bygningsmæssige udfordringer, bl.a. svækket murværk. Med baggrund heri ønskes bygningen nedrevet, så nyt byggeri kan opføres med en placering i tilknytning til regionens øvrige bygninger.

Den byggetekniske vurdering er i bilag 3.

Hvis udvalget beslutter at meddele dispensation til at nedrive bygningen, vil der i dispensation til nedrivning blive stillet vilkår om, at der godkendes et konkret projekt for nybyggeri på grunden, inden bygningen nedrives, som det fremgik af tidligere sagsfremstilling.

Det fremgår af lokalplanen, at ny bebyggelse skal opføres som randbebyggelse mod Toldbodgade. Et nyt projekt bør sikre, at der opføres bebyggelse, der indgår i en bygningsmæssig sammenhæng langs vejen. Bebyggelse bør bl.a. bearbejdes i forhold til

- Detaljering/variationer i murværk
- Frem-/tilbagespring i facaden
- Evt. delvise begrønninger af facader

Lov om boligforhold

Ejendommen er godkendt som en etageejendom, og en nedrivning vil medføre, at boliger skal nedlægges efter lov om boligforhold. Det vil indgå som en del af nedrivningstilladelsen. Da et enkelt lejemål er beboet, er denne lejer tillige partshørt i forbindelse med sagsbehandlingen.

Det er forvaltningens vurdering, at der ikke er boligmangel i Viborg, og der er ikke særlige forhold i den konkrete sag, der kan begrunde et afslag på nedlæggelsen af boligerne.

Hvis en opsigelse af lejemålet bliver aktuelt, er det alene et forhold mellem Region Midtjylland og den pågældende lejer i henhold til Lejeloven.

Sammenhæng med øvrig nedrivning og planlægning

Sideløbende med denne sag om Toldbodgade 8-10 er der modtaget en ansøgning fra Region Midtjylland om nedrivning af den bevaringsværdige bygning på Søndersøparken 14.

Toldbodgade ønskes nedrevet for at skabe plads til den regionale Specialtandpleje, der i dag hører til i Søndersøparken 14. Bygningen i Søndersøparken ønskes nedrevet for at skabe plads til en nyt, samlet projekt for regionens psykiatri.

Sagen om nedrivning af Søndersøparken 14 skal offentligt bekendtgøres hen over sommeren og vil blive forelagt på Teknisk Udvalgs møde den 14. august 2024.

Den påtænkte nedrivning af Søndersøparken 14 vil indgå i det videre arbejde med lokalplanlægningen, der blev igangsat af Teknisk Udvalg den 3. april 2024. Lokalplanen forventes at sikre, at den bevaringsværdige bygning på Søndersøparken 16 skal bevares.

Alternativer

Intet

Tidsperspektiv

Intet

Økonomiske forhold og konsekvenser

Hvis tilladelse til nedrivning nægtes, kan ejeren under visse forudsætninger forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning, f.eks. hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse uden nedrivningsforbud.

Juridiske og planmæssige forhold

Bevaringsværdige bygninger

Bygninger er bevaringsværdige, når de er optaget som bevaringsværdige i en kommuneplan eller omfattet af forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt.

Bevaringsværdierne er 1-3 (høj bevaringsværdi), 4-6 (mellem bevaringsværdi) og 7-9 (lav bevaringsværdi). Vurderingen af bevaringsværdierne er baseret på et helhedsindtryk af bygningens kvalitet og tilstand.

De bevaringsværdige bygninger er omfattet bygningsfredningsloven. Når en bygning samtidig er omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan, følger dele af processen af planloven.

Bilag

Oversigtskort, Toldbodgade 8-10, 8800 Viborg.pdf

Fotos, Toldbodgade 8-10, 8800 Viborg.pdf

Byggeteknisk vurdering, Toldbodgade 8-10, 8800 Viborg.pdf

Høringssvar og bemærkninger fra Region Midtjylland

Punkt 2: Meddelelser og gensidig orientering, herunder orientering ved formanden dels om afholdte møder m.m. siden sidste udvalgs møde, dels om planlagte møder

22/38223

Resume

Intet.

Indstilling

Direktøren for Teknik & Miljø indstiller,

1. at udvalget tager orienteringen og meddelelserne til efterretning

Sagsfremstilling

Orientering fra formanden

-Orientering fra udvalget

-Orientering direktøren

-Rundkørsel ved Banegårds Alle i Viborg

-Status for placeringsmuligheder for bosted/institution

Punkt 3: Underskriftsark

22/38212

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive elektronisk i Prepare ved at trykke på ”Godkend”.