



NOTAT

Kultur- og Økonomiforvaltningen

Dato

Dokumentnummer

Jura

5. juli 2021

2021-006648-4

Vurdering af bevarende lokalplanbestemmelser

I vurderingen lægger jeg til grund, at der er gennemført en korrekt og helt sædvanlig lokalplanproces, herunder høring af de berørte ejendomme. Derudover lægger jeg til grund, at de bygninger, der er udpeget som bevaringsværdige, også var udpeget på høringstidspunktet, så ejerne har haft mulighed for at komme med bemærkninger og eventuelle indsigelser.

Lokalplanens § 6 udpeger en række bygninger som bevaringsværdige, med den konsekvens, at de ikke må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres uden kommunens tilladelse. Bygningerne skal fastholdes i eller tilbageføres til oprindeligt udseende, også hvad angår materialer, detaljering, overfladebehandling og farver.

Som bilag 2 til lokalplanen findes et kort, som markerer de bygninger der anses for bevaringsværdige.

Efter planlovens § 15, stk. 2, nr. 18 kan der i en lokalplan optages bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra byrådet må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres.

Der er således tydelig lovhjemmel i planloven til at udpege bevaringsværdige bygninger. Beslutningen om at gøre en bygning bevaringsværdig medfører en begrænsning i ejerens råden over bygningens udseende. Der er derfor vigtigt at ejeren kan kende sin retsstilling ud fra lokalplanens bestemmelser. Kommunen har med planloven vid adgang til fastsætte strikse bestemmelser om, hvordan bygningerne skal se ud, så længe det er sagligt begrundet. Klagenævnet har flere gange udtalte, at tvivl om en lokalplans bestemmelser ikke bør komme ejeren af en bygning til skade. Det er derfor kommunens ansvar at formulere lokalplanen tilstrækkeligt klart og sådan, at ukyndige læsere af lokalplanen kan forstå, hvad kommunen må forventes at tillade eller forbyde ved håndhævelse af bestemmelserne.

I lokalplan 1033 reguleres de bevaringsværdige bygninger primært i § 6, 7 og 8 med hensyn til udpegningen, omfang og placering og ydre fremtræden.

Det er umiddelbart min vurdering, at disse bestemmelser indeholder en tilstrækkelig saglig og konkret regulering af bygningerne i lokalplanområdet,

Køge Rådhus
Torvet 1
4600 Køge

www.koege.dk

Tlf. 56 67 67 67

Kontakt:
Daniel Kristensen
Tlf. +45 20 29 38 51
Mail koef@koege.dk

5. juli 2021

2021-006648-4

herunder særligt de bevaringsværdige. Bestemmelserne fremstår tydelige og konkrete, og bør efter min vurdering ikke efterlade mange tvivlsspørgsmål.

For så vidt angår den "juridiske holdbarhed" af lokalplanen, herunder særligt § 6, så er det samlet set min vurdering, at lokalplanen lever op til kravene til en bevaringsværdig lokalplan.

Foruden ovenstående, har jeg også kigget nærmere på påstandene om manglende dokumentationsgrundlag for udpegning af de bevaringsværdige bygninger.

I forbindelse med at en bygning skal udpeges som bevaringsværdig, skal der efter min vurdering foretages en høring af ejeren. I den her forbindelse lægger jeg som nævnt til grund, at høringen er sket i lokalplanprocessen. Kravet om høring er derfor som udgangspunkt opfyldt.

I forhold til dokumentationsgrundlaget for udpegning af bevaringsværdige bygninger er det min vurdering, at lokalplanens side 5-17 indeholder tilstrækkelig saglige og konkrete begrundelser for, hvorfor bygningerne udpeges som bevaringsværdige.

For så vidt angår sagen vedrørende udskiftning af vinduerne kan jeg konstatere, at der er meddelt en dispensation til ejerne. Jeg har derfor ikke forholdt mig yderligere til den del.