



Haderslev
Kommune

Nørbygårdvej 21
6100 Haderslev

Haderslev Kommune
Teknik og Klima
Christian X's Vej 39
6100 Haderslev

www.haderslev.dk

Dir. tlf. 20558437
pisan@haderslev.dk

10-02-2025 • Sagsident: 24/21735 • Sagsbehandler: Pia Quottrup Sand

Nørbygårdvej 21, Marstrup, 6100 Haderslev - Nedrivning af bevaringsværdig ejendom - afgørelse

Afgørelse

Teknik og Klimaudvalget har på møde d. 3. februar 2024 truffet beslutning om, at den ønskede nedrivning af den bevaringsværdige bygning på ejendommen Nørbygårdvej 21, Marstrup, 6100 Haderslev kan godkendes. Haderslev Kommune ønsker således ikke at nedlægge forbud efter Planlovens § 14 og dermed forhindre nedrivningen.

Lovgrundlag

Bygningen er, med sin udpegning som bevaringsværdige, omfattede af Lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Dette medfører, jævnfør lovens § 18, at bygningerne ikke må nedrives, før kommunen har foretaget en offentlig bekendtgørelse af nedrivningsanmeldelsen med en frist på mindst 4 og højst 6 uger for fremlæggelse af indsigelser. På baggrund af høringen skal kommunen efterfølgende afgøre, om man vil nedlægge et § 14 forbud mod nedrivning eller tillade nedrivning.

Høring

Der har været afholdt 4 ugers høring i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygningsfredningsloven. Teknik og Klima har i den forbindelse modtaget et høringssvar fra By og Land Haderslev, hvor der bl.a. lægges vægt på gårdens kulturhistoriske værdi, at det er et tidstypisk og klassisk langhus med symmetriske facader og en dobbelt frontgavl, og at bygningen fremtræder harmonisk og med mange fine bygningsdetaljer. Bygningen vurderes desuden nem at tilbageføre til en smuk og harmonisk bygning og en nedrivning vil være stærkt klimabelastende.

Bemærkninger til sagen

Stuehuset, der søges nedrevet, er opført i 1877 som et traditionelt stuehus.

Stuehuset er overvejende bevaret i sin ydre geometri. Det fremstår harmonisk med symmetriske pudsede facader med taktfast rytme mellem vinduer og murpiller, samt en central placeret gavlkvist på både gård- og havefacade. Der er murværksdetaljer i form af 'refend-fuger' omkring hoveddør og ved hushjørnerne, og en gesims, der dog er delvis skjult af tagudhængen. De oprindelige murhuller er bevaret, men der er isat uoriginale vinduer og hoveddør samt taget er skiftet og givet et uoriginalt, stort udhæng.

Ejer har oplyst at ejendommen er købt med henblik på istandsættelse, som er igangværende indvendigt. Nedrivningen begrundes med at huset efter overtagelsen har vist sig at være med omfattende opstigende grundfugt samt fugt- og sætningsskader.

Ved besigtigelse af ejendommen ses det, at der er omfattende fugtskader på væggene, der er meget porøse mursten, bl.a. hvor de har været lukket inde bag pladebeklædning eller anden lukning. Der er opstigende grundfugt, der trækker op i både ydermure og indervægge. Der er desuden udført vedligehold med forkerte materialer både ude og inde, der har resulteret i nedbrudte materialer og fugtproblemer.

Ejendommen er ikke omfattet af en lokalplan og indgår ikke som en del af et kulturmiljø.

Det er Teknik og Klimas vurdering, at bygningen er væsentlig ombygget og nedslidt, og at der ikke går umistelige værdier tabt ved nedrivning.

Venlig hilsen
Pia Quottrup Sand
Byplanlægger

Hvis du vil klage

Hvis du vil klage over retlige forhold i forbindelse med denne afgørelse truffet af Haderslev Kommune, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 3, kan du klage til Planklagenævnet via Klageportalen, som kan tilgås via dette link <https://naevneneshus.dk/start-din-klage/planklagenaevnet/>. Du skal bruge MitID for at logge på.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om Klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af Klageportalen (se afsnittet om "Fritagelse fra at bruge Klageportalen" nedenfor).

Klagen sendes via Klageportalen til Haderslev Kommune.

På hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link: <https://naevneneshus.dk/> finder du også en klagevejledning.

Klagefrist og gebyr

En klage skal være indgivet inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller en helligdag, forlænges fristen til den følgende hverdag. Dette følger af bekendtgørelse nr. 130 af 28. januar 2017 § 2 om udnyttelse af tilladelser, frist for indgivelse af klage, mv.

En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på 900 kr. (for privatpersoner) eller 1800 kr. (for virksomheder og organisationer). Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen. Et indbetalt gebyr tilbagebetales, hvis du får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse, eller fordi klagen ikke er omfattet af Planklagenævnets kompetence.

Når kommunen har modtaget klagen via Klageportalen, vurderer den, om sagen skal genbehandles eller videresendes. Kommunen skal som udgangspunkt inden for 3 uger sende klagen til Planklagenævnet med en udtalelse. Du og eventuelt øvrige involverede får meddelelse om evt. bemærkninger og en frist på 3 uger til at fremsætte bemærkninger til kommunens udtalelse. Disse eventuelle bemærkninger skal sendes til Planklagenævnet via Klageportalen.

Planklagenævnet kan, hvis klagen indeholder flere klagepunkter, begrænse sin efterprøvelse til de væsentligste klagepunkter.

Hvad kan der klages over

Der kan kun klages over retlige forhold, jf. planlovens § 58 stk. 1 nr. 3, som bl.a. kan være:

- om planen er tilvejebragt i overensstemmelse med planlovens procedureregler om borgerinddragelse mv.
- om der er uoverensstemmelse mellem lokalplan og kommuneplan
- om planloven, kommuneplanen og lokalplanen er fortolket korrekt
- om et byggeprojekt er lokalplanpligtigt
- om et anlæg forudsætter en VVM-vurdering
- om en dispensation fra en lokalplan er lovlig
- om almindelige forvaltningsretlige regler vedrørende habilitet, partshøring, ligebehandling m.m. er fulgt.

Det betyder, at hvis retsregler og retsprincipper er fulgt, har Planklagenævnet ikke mulighed for at behandle klager over indholdsmæssige spørgsmål og vil ikke kunne tage stilling til, om afgørelsen er hensigtsmæssig eller rimelig.

Klageberettigede

Du skal have en retlig interesse i sagens udfald for at være berettiget til at klage, jf. planlovens § 59.

Klageberettigede er:

- enhver med retlig interesse i sagens udfald, herunder en nationalparkfond oprettet efter lov om nationalparker
- landsdækkende foreninger og organisationer, der som hovedformål har beskyttelse af natur og miljø eller varetagelse af væsentlige brugerinteresser inden for arealanvendelsen på betingelse af,
 - at foreningen eller organisationen har vedtægter eller love, som dokumenterer dens formål, og
 - at foreningen eller organisationen repræsenterer mindst 100 medlemmer.
- Erhvervsministeren

Fritagelse fra at bruge Klageportalen

Hvis du ønsker at blive fritaget fra at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til kommunen senest samtidig med klagen. Kommunen videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt anmodningen imødekommes.

Se betingelser for at blive fritaget på hjemmesiden af Nævnenes hus om planklagenævnet via dette link:

<https://naevneneshus.dk/>

Domstolsprøvelse

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt, jf. planlovens § 62, stk. 1.

Er afgørelsen offentliggjort, regnes søgsmålsfristen fra offentliggørelsen.

Uanset om der anlægges retssag, er du forpligtet til at rette dig efter denne afgørelse, indtil domstolen måtte bestemme noget andet.