

28.03 2025 • Sagsident 25/7984 • Sagsbehandler: Ingebjørg Lund

Afgørelse vedrørende nedrivning af bevaringsværdig bygning ved Ribe Landevej 12, 6100 Haderslev.

Teknik og Klima, har truffet beslutning om, at den ønskede nedrivning af den bevaringsværdig bygning ved Ribe Landevej 12, 6100 Haderslev, kan godkendes. Haderslev Kommune ønsker således ikke at nedlægge forbud efter Planlovens § 14 og dermed forhindre nedrivningen

Bemærkninger til sagen

Der er ansøgt om tilladelse til nedrivning af det gamle varehus, dengang tilhørende Haderslev Vestbanegård, der i dag er tilknyttet Fuglsang på Ribe Landevej 12, 6100 Haderslev. Varehuset er opført i 1900, og fremstår i blank mur og skifertag. Bygningen er registreret bevaringsværdig i 2024, og har en bevaringsværdi 3. Det er i vurderingen af bygningen vægtlagt bygningens kulturhistoriske- og miljømæssige værdi, samt originalitetsværdi. Bygningens arkitektoniske værdi er vurderet lavere grundet tilstanden på bygningen, som også tilsiger at tilstandsværdi er lav.

Teknik og Klima har ved besigtigelse af ejendommen vurderet at de bærende bevaringsværdier, delvist stadig er til stede på ejendommen. Det gamle varehus har stadig en bevaringsværdi i form af at bygningen er velproportioneret og intakt i sin hovedform, og vidner om det tidligere banegårdsmiljø der har eksisteret i området. Ejendommen har derimod en lav tilstandsværdi og står til forfald. Det vurderes også at bygningens brugsværdi heller ikke kan leve op til de nuværende krav for erhvervsområdet.

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 10.66 Erhvervsområdet Ved banen, 6100 Haderslev. Der er ingen bestemmelser om bevaring i lokalplanen, der tager udgangspunkt i at realisere et nyt projekt på den nuværende lokation til det gamle varehus. Lokalplanen blev vedtaget af kommunalbestyrelsen i februar 2025. Kommunalbestyrelsen er således bekendt med at nedrivningen er en forudsætning for realisering af lokalplanen.

Lovgrundlag

Bygningen er, med dens udpegning som bevaringsværdig, omfattet af Lov om Bygningsfredning og bevaring af bygninger og bymiljøer. Dette medfører, jævnfør lovens § 18, at bygningen 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.

Idet der er tale om en bevaringsværdig bygning, har der været afholdt 6 ugers høring i overensstemmelse med bestemmelserne i Bygningsfredningsloven.

Klagevejledning

Afgørelsen er meddelt med hjemmel i planloven og kan jf. planlovens § 58, stk. 1 nr. 3 og § 59 påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål – se vedhæftede klagevejledning på næste side.

Venlig hilsen

Ingebjørg Lund
Planlægger

KLAGEVEJLEDNING TIL ENDELIG VEDTAGELSE, DISPENSATIONER MV.

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 NemID 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 videregiver 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.