



BYGNINGSFREDNINGER OG BEVARENDE LOKALPLANER

Både Staten og kommunerne har adgang til at beskytte særprægede bygninger, og det er derfor vigtigt, at der sikres et smidigt overlap mellem myndighedernes kompetenceområder.

HVAD ER FORSKELLEN?

Både fredninger og bevarende lokalplaner har til formål at sikre, at særprægede og bevaringsværdige bygninger forbliver i det danske gadebillede. Myndighedskompetencen for fredninger ligger hos Kulturstyrelsen, mens det er kommunerne, der vedtager de bevarende lokalplaner.

En fredning omfatter i dag en samlet beskyttelse af både bygningens ydre og indre, mens en beskyttelse gennem en bevarende lokalplan kun omfatter bygningens ydre. Bygningens ydre kan også beskyttes gennem byplanvedtægter eller andre tinglyste bevaringsbestemmelser, der administreres af kommunerne efter samme principper som bevarende lokalplaner.

En fredning er som oftest en mere restriktiv beskyttelsesform end en bevarende lokalplan. Det er bl.a. fordi det altid kræver tilladelse fra Kulturstyrelsen at udføre byggearbejder i fredede bygninger, der går videre end almindelig vedligeholdelse. I bevarende lokalplaner vil de fleste bygningsarbejder kunne ske efter anmeldelse til kommunen eller efter almindelig iagttagelse af lokalplanens bestemmelser.

DEN SENESTE UDVIKLING

Tidligere var fredninger opdelt i klasse A, der betød en totalfredning af bygningen, og klasse B, der var begrænset til fredning af en del af bygningen. I dag findes der kun en fredningstype, der svarer til den tidligere klasse A. Beskyttelse af bygningens ydre kan i stedet ske gennem bevarende lokalplaner, der kan sammenlignes med de gamle klasse B-fredninger.

Kulturstyrelsen har i de seneste år iværksat en revision af fredningslisten. Som en del af revisionen affreder styrelsen i stigende grad bygninger, som tidligere hørte under klasse B.

En affredning giver ikke automatisk tidligere B-fredede bygninger status som bevaringsværdige, og kommunen har dermed ikke pligt til at vedtage en bevarende lokalplan.

Det kan være u hensigtsmæssigt i tilfælde, hvor bygningens facade fortsat repræsenterer en bevaringsværdi, men affredningen ikke straks bliver fulgt op af en bevarende lokalplan. I perioden frem til en lokalplan vedtages, kan bygningerne således frit ændres og kan potentielt miste deres særpræg. Herudover kan det give et tab for grundejeren, som ikke i denne periode vil blive økonomisk kompenseret gennem skattelettelser mv., som en ejer sædvanligvis har ret til på grund af de særlige istandsættelser et bevaringsværdigt hus kræver.

Det er derfor vigtigt at sikre, at der i forlængelse af en affredning iværksettes en proces i kommunerne for at beslutte, om bygningen skal beskyttes gennem en bevarende lokalplan.

ER DER SÆRLIGE KRAV TIL EN BEVARENDE LOKALPLAN?

Da en beslutning om at gøre en bygning bevaringsværdig medfører en begrænsning i ejerens råden over bygningens udseende, er det vigtigt, at ejeren kan kende sin retstilling ud fra lokalplanens bestemmelser. Kommunerne har med loven vid adgang til at fastsætte strikse bestemmelser om, hvordan bygningerne skal se ud, så længe det er sagligt begrundet. Natur- og Miljøklagenævnet har flere gange udtalt, at tvivl om en lokalplans bestemmelser ikke bør komme ejeren af bygningen til skade. Det er altså 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 ■



Henriette Soja
Advokat
hso@horten.dk



Sine Jespersgaard
Advokatfuldmægtig
sje@horten.dk