

Bestyrelsens referat af "stormøde" på Mariehøjcenteret onsdag d. 10.06.2015 med Kulturstyrelsens kommentarer

Mødedeltagere: Jesper Dahl, Sine Averhoff og Jannie Rosenberg Bendsen fra Kulturstyrelsen, Birthe Luel, Leif Hansen og Nana Okholm fra BYFO samt omkring 70 beboere (ca.50 huse var repræsenteret) fra Parcelgårdens Rækkehuse.

Efter at bestyrelsen havde budt alle velkomne til mødet, og Gustav Anker Sørensen var udnævnt til ordstyrer fik **Kulturstyrelsen** ordet.

Jesper Dahl indledte med et kort historisk rids over bygningsfredning i Danmark. Man påbegyndte fredninger for knap 100 år siden – til værn for de ypperste eksempler på arkitektur.

Fredningsforslaget vedr. Parcelgårdens rækkehuse er eksempel på forsøg på fredning af en helt ny boform.

Derefter tog Jesper Dahl afsæt i de mere konkrete spørgsmål, som bestyrelsen på forhånd havde fremsendt, og som fremgik af den udsendte dagsorden.

Kulturstyrelsen anså det for meget vigtigt så hurtigt som muligt efter en evt. fredning, at få udarbejdet en manual i samarbejde med grundejerforeningens bestyrelse, således at man med afsæt i en sådan manual vil kunne nøjes med at underrette Kulturstyrelsen på deres hjemmeside om en mindre ændring eller renovering. Man undgår på den måde at skulle ansøge om alt med en længere sagsbehandling til følge.

Kulturstyrelsens servicemål er pt en sagsbehandlingstid på 8 uger, mens servicemålet for mindre sager (kviksager) er 2 uger.

Man kan klage over en afgørelse – ikke kun ansøgeren over et evt. afslag, men også andre med retslig interesse over en given tilladelse.

Kommentar fra styrelsen: Ja, man skal have en retslig interesse i sagen for at kunne klage.

Kulturstyrelsen kan ikke fremover kræve en tilbageførelse til "det gamle", men kan betinge et tilskud til en evt. ombygning af et krav om præcisering.

Kommentar fra styrelsen: Formuleringen skal ændres. Det er korrekt at vi ikke vil kræve f.eks. en dobbeltkvist nedtaget, men vi kan godt stille præciserende krav - også hvis der ikke er tilskud involveret.

Hvis fredningen gennemføres er fredningsdatoen d. 9. april 2015.

På et spørgsmål om det så er en ide at gennemfotografere sit hus for at kunne dokumentere tidligere ændringer, var svaret, at det kunne vente til manualen foreligger. Kulturstyrelsen var ikke helt afklaret om, hvorvidt det var en god ide med fotografering.

Det vigtigste i forhold til husenes indre er for Kulturstyrelsen, at de zoner, som husene er bygget op om, bibeholdes. Tankerne om zoner er forklaret i det oplæg til fredning, som alle beboere har modtaget. Det er en ny tanke for Kulturstyrelsen, men det betyder konkret, at man ikke vil modsætte sig toilet i udhus med

væggennembrud fra eksisterende bryggers, at væggen mellem køkken og bryggers må fjernes, og at den lette skillevæg mellem de 2 stuer også vil blive tilladt fjernet.

Derimod vil man ikke umiddelbart godkende en fjernelse af væg eller dele deraf mellem køkkenzonen og stuezonen.

Kommentar fra Styrelsen: Som det ligeledes står beskrevet i fredningsforslaget knytter de bærende fredningsværdier sig ligeledes til de bevarede bygningsdele og -detaljer, herunder toløbstrappen med enkel håndliste og spinkle balustre, rammedøre med to fyldinger og bakelitgreb samt enkle gerichter, revledør til kælderen, fodlister, indbyggede skabe, de koblede vinduer med greb, anverfere og stormkroge samt den traditionelle materialeholdning.

De resterende spørgsmål var endnu ikke færdigbehandlet, men vil komme med i manualen. Det drejer sig fx om gasfyr i kælderen eller andre opvarmningsmuligheder, udbygning af ende rækkehusene, udbygning af badeværelser, inddragelse af loftrum som "hobbyrum" – specielt i forhold til vinduer i tagfladen.

Der blev spurgt til, hvorfor Kulturstyrelsen (Det særlige Bygningssyn) ikke ønsker flere dobbeltkviste. Svaret var, at flere dobbeltkviste vil ødelægge rytmen i synsindtrykket, de "tager pusten fra tagene".

Spørgsmål om skure, drivhuse m.v. og placering af disse vil også fremgå af en manual.

Løbende vedligehold kan foregå som vanligt (dog med indsendelse af underretning om, hvad der vedligeholdes til Kulturstyrelsen), ligesom man frit kan vælge indendørs farver.

Styrelsens kommentarer: Hvis der blot er tale om alm. vedligehold som f.eks. maling jf. byggeblade og senere manual og som f.eks. omfugning af murværk, udskiftning af sternbrædder o.lign., så behøver man ikke at underrette styrelsen. Underretningen gælder, indtil manualen er færdig, kun bygningsarbejder vedrørende nyere køkken og bad, som sker inden for de eksisterende rums afgrænsning. Ved nyere køkken og bad forstås et køkken eller bad, som er under 50 år gammelt, og som ikke stammer fra bygningens opførelsestidspunkt.

Samt

- Indvendig opsætning af greb til brug for personer med nedsat funktionsevne
- Fremføring af rør under terræn til kælder.
- Opsætning af skilte i overensstemmelse med regler fastsat i en lokalplan, en byplanvedtægt eller tilsvarende.

Når der er udarbejdet en manual for bebyggelsen gælder underretningen også:

- Bygningsarbejder som udføres i overensstemmelse med en manual for bygningen. Manualen skal være godkendt af Kulturstyrelsen og skal beskrive, hvorledes bygningsændringer må udføres.

Vedrørende fællesområderne gælder de bærende fredningsprincipper, men vil også blive omtalt i manualen.

Mht. haverne vil fokus være på afgrænsningerne med ligusterhækkene.

Fristen for indsendelse af hørings svar fra den enkelte beboer til Kulturstyrelsen er som nævnt tidligere d. 3. august 2015. Kulturstyrelsen er interesseret i såvel positive som negative hørings svar.

Efter høringsperioden har Kulturstyrelsen højst 3 måneder til at beslutte deres endelige afgørelse. Den afgørelse kan indklages for Kulturministeren inden 4 uger.

Birthe luel fra **BYFO** – Bygningsfrednings foreningen - Forening for ejere af fredede ejendomme i Danmark – indledte med en præsentation af, hvad foreningens arbejde består af:

BYFO informerer, rådgiver og støtter ejere af fredede ejendomme med jurister, arkitekter og andre fagfolk. Foreningen har pt 2300 medlemmer, og har en meget omfattende og informativ hjemmeside.

Det er BYFO, der udregner "forfald pr. år", et af de fradrag, der findes for fredede huse, for dem, der ønsker at være medlem.

Forudsætningen for BYFO's beregning af fradrag er, at BYFO gennemfører en opmåling af huset. Selve opmålingen betaler man mellem 10.000 og 15.000 kr. for som medlem og derudover ca. 1350 kr. pr. år for medlemskabet.

Hvordan ordningen forfald-pr-år fungerer, fremgår af det juridiske notat, som findes på Parcelgårdens hjemmeside. Det samme gælder for de forskellige ligningsmæssige fradrag, der er for fredede huse.

Med hensyn til fritagelse for betaling af ejendomsskat (grundskyld) skal husejeren sørge for at tinglyse en bevaringsdeklaration, hvorefter man søger kommunen om fritagelse.

Hvis man ikke ønsker at være medlem af BYFO, men ønsker at få en udregning af forfald-pr-år, skal opmålingen og udregningen foretages på timebasis.

Alle er velkomne til at kontakte BYFO, hvis der er spørgsmål.

Mødet sluttede omkring kl. 22

Bestyrelsen

De nedenstående links samt invitation til Generalforsamling har BYFO efterfølgende fremsendt:

- www.byfo.dk
- BYFOs facebookside: https://www.facebook.com/www.byfo.dk?ref=aymt_homepage_panel (husk at 'synes godt om', så får I nyheder direkte ind i jeres news-feed).
- www.bygningskultur.dk

Samtidig vil vi meget gerne invitere jer med på vores generalforsamling. Dagen er en god mulighed for jer til at se, både hvordan BYFO arbejder og hvilke mærkesager, vi har arbejdet for i år. I år foregår det på Frederiksdal Gods på nordvest Lolland fredag d. 18. september. I skal alle være velkomne – det kræver blot en tilmelding til sekretariat@byfo.dk.

Nyttige links

- http://www.kulturstyrelsen.dk/fileadmin/user_upload/kulturarv/bygninger/dokumenter/Sagsbehandlingsvejledning_WEB_130105.pdf

- Kulturstyrelsens 'Hvad må man, hvad skal man?':
<http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/bygningsfredning/dit-fredede-hus/tilladelse-til-bygningsarbejde/hvad-maa-man-hvad-skal-man/>
- Opdeling i ejerlejligheder: http://www.kulturstyrelsen.dk/en/publikationer/publikationsarkiv-kulturarvsstyrelsen/singlevisning/artikel/opdeling_i_ejerlejligheder/
- Kulturstyrelsens videoguides: <http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/bygningsfredning/dit-fredede-hus/tilladelse-til-bygningsarbejde/video-guides/>
- Bygningskultur Danmark klagevejledning:
<http://www.byggeguide.org/aktorer/myndigheder/ankemuligheder.html>
- Bevaringsdeklaration: <http://www.kulturstyrelsen.dk/kulturarv/bygningsfredning/dit-fredede-hus/bevaringsdeklaration/vejledning/>