

Syddjurs Kommune
Byggeri og Landzone
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

BLIS

Sag 18/46473 | Kolåvej 2, 8410 Rønde
Nedrivning af bevaringsværdigt stuehus og tilhørende længer

SAGSRESUME

BLIS har modtaget anmodning om partshøring fra Syddjurs Kommune, dateret 27. november 2018, i forbindelse med at Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning vedrørende et ønske om nedrivning af stuehuset samt 3 længer på Kolåvej 2, 8410 Rønde, Egens By, matrikel nr. 9a.

Ejendommen Kolåvej 2, 8410 Rønde ligger i landzone og matriklen er på 1.155 m².

I ansøgningen anføres at både stuehuset og de 3 længer er opført i 1902. Der er et ønske om at nedrive stuehuset og de 3 længer, grundet at bygningerne er i meget dårlig stand samt i svært forfald. Dets foruden er bygningerne ramt af skimmelsvamp. Bygningernes nuværende tilstand er præget af mange års mislighold.

Nedrivningen sker med henblik på at opføre et nyt hus, som er i god kvalitet og sundere at bo i.

DATO 14. January 2019
CVR 31 39 31 32
MAIL blis@blis.dk
WWW www.blis.dk



EJENDOMMEN KOLÅVEJ 2 | STUEHUS OG UDLÆNGER

I forbindelse med udarbejdelsen af Ebeltoft Kommuneatlas blev bygningerne i 1998 registreret efter SAVE-metoden. Højbevaringsværdi omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 1-3. Middelbevaringsværdi omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 4-6. Syddjurs Kommuneplan 2016 fastlægger, at bevaringsværdig bebyggelse omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 1-4.

Stuehuset på Kolåvej 2 blev i 1998 registreret med en SAVE bevaringsværdi på 4, og det beskrives som et meget markant rødstensstuehus, som er righoldig med murværksdetaljer, har nyere dannebrosvinduer og karakterløse døre og et bølgeeternit-tag.

Udlængerne, der alle har været anvendt til landbrugsproduktion, blev i 1998 registreret med en SAVE bevaringsværdi på 4.



BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS har besøgt ejendommen, og efter en gennemgang af sagens akter og besigtigelse af ejendommen har vi følgende bemærkninger:

Ansøgningen om nedrivning er veldokumenteret med ansøgningsbrev, beskrivelse af ejendommens historie, en bygningsregistrering samt fotodokumentation af de eksisterende forhold. Materialet udgør således et meget fint grundlag for et hørings svar. Det er evident at ejendommen gennem mange år har været misligholdt, og at de tidligere ejere desværre ikke har formået at vedligeholde det markante stuehus og udlængerne. Som det angives i ansøgningen er den sporadiske vedligeholdelse endvidere præget af lappeløsninger og manglende respekt for husets originalitet.

Det kunne konstateres, at udlængerne er i en så dårlig stand, at en istandsættelse ikke giver nogen mening. Store dele af taget er ved at kollapse, og den ene længe er spærret af på grund af fare for sammenbrud i både tagkonstruktionen og etageadskillelsen. Flere steder kunne der endvidere konstateres alvorlige sætningsskader og skader i trempekonstruktionen med fare for udskridning.

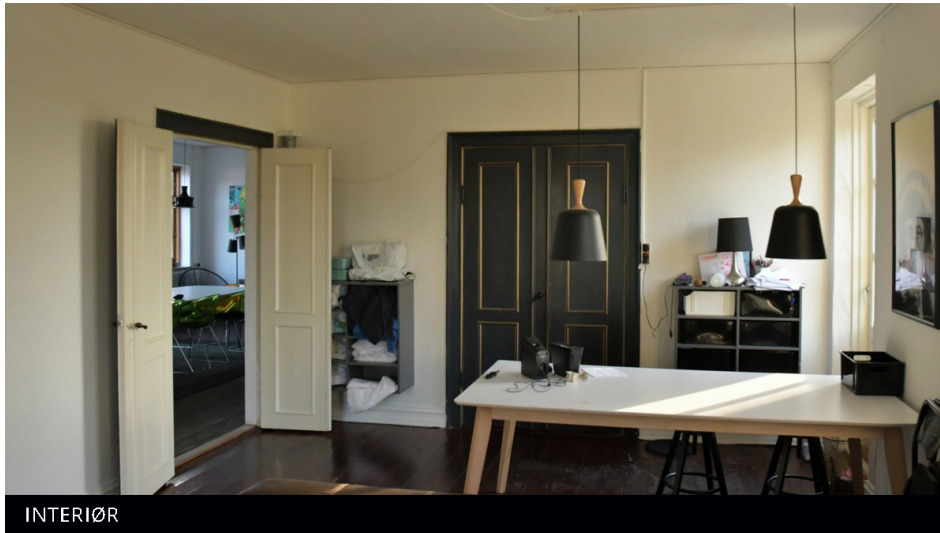
2 | 3



Stuehuset beskrives i SAVE-registreringen fra 1998 som et meget markant rødstensstuehus, som er righoldig med murværksdetaljer. Denne detailrigdom er bevaret og ses i dag på stuehuset med fint mønstermurværk, pilastre og stik, men som anført i ansøgningen kan der desværre konstateres mange og alvorlige både sætningsskader og frostska-der på murværket.



Indvendigt fremstår udlængerne i en meget dårlig stand, med generelt fare for sammenstyrtninger. Indvendigt afspejler stuehuset med sine velproportionerede rum og den store loftshøjde en stigende velstand, hvor stuehuset nu fik en anden og større betydning. Interiøret i stuehuset fremstår i dag stort set uden originalitet, og der kunne kun findes få detaljer eller bygningsdele af særlig bevaringsværdi med et par fine fyldningsdøre som undtagelsen. Der kunne desværre konstateres omfattende fugtskader i stuehuset, og der forekom store gulvflader i stuehuset, der partielt var understøttet for ikke at brase sammen.



BLIS' HØRINGSSVAR

BLIS indstiller, at ansøgningen om nedrivning af stuehuset samt 3 længer på Kolåvej 2, imødekommes.

BLIS har været inde i overvejelser omkring muligheden for at bevare og istandsætte det fine stuehus, da bygningen har mange markante træk både i helheden og i de meget fine murværksdetaljer, hvor især mønstermurværket og sildebensmønsteret i frisen på trempelen må fremhæves, og fremstår som tidstypiske bygningsdetaljer.

Efter en nøje gennemgang på stedet, må vi erkende, at det vil være endog meget vanskeligt både teknisk og økonomisk at istandsætte bygningen, og bringe den op på en nutidig stand. Vores indstilling skal således ses i lyset af en samlet vurdering af ejendommens historie, det velproportionerede helhedsgreb og de fine detaljer i murværket på stuehuset, set i relation til bygningernes generelt meget dårlige tilstand.

Den eksisterende ejendom fremstår som et helstøbt gårdanlæg opbygget omkring det symmetriske stuehus og gårdspladsen med den oprindelige pigstensbelægning. BLIS ser gerne, at man indtænker mulighederne for at fastholde dette fine helhedsgreb i forbindelse med nyanlæg af adgangsvej, ridebane, gårdsplads og opførelse af det nye stuehus. BLIS har på baggrund heraf haft en god dialog med ejerne, og deltager meget gerne i en fortsat drøftelse omkring helhedsgrebet.

Skulle De ønske yderligere oplysninger, er De meget velkommen til at kontakte BLIS.

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen

A handwritten signature in blue ink that reads "Eigil Nybo". The signature is written in a cursive, flowing style.

Eigil Nybo | Sekretær i BLIS