

Syddjurs Kommune  
Byggeri og Landzone  
Lundbergsvej 2  
8400 Ebeltoft

# BLIS

**Søvej 12, Feldballe, 8410 Rønede**

**Sag Nr. 20/69536**

**Nedrivning af bevaringsværdigt enfamiliehus beliggende i landzone.**

## SAGSRESUME

BLIS har modtaget anmodning om partshøring fra Syddjurs Kommune, dateret 24. februar 2021, i forbindelse med at kommunen har modtaget en ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt enfamiliehus beliggende på adressen Søvej 12, 8410 Rønede, matrikelnummer 2c, Feldballe By, Feldballe. Enfamiliehuset er registreret som bygning 1 i henhold til BBR-meddelelsen. Den anden bygning på ejendommen, en garage, er ikke registreret med en bevaringsværdi, men ønskes ligeledes nedrevet.

DATO 21. March 2021  
CVR 31 39 31 32  
MAIL blis@blis.dk  
WWW www.blis.dk



SØVEJ 12 | FACADE MOD VEJ MED INDGANG TIL KIRKEGÅRDEN

Bygningen er en tidligere skole for hele sognet og indeholdt tillige bolig for skolelæreren. Skolen blev brugt frem til 1852 og i forbindelse med skoleplans approbation i 1816 påtænkte man at bygge en ny skole, hvorved den gamle skole bestemtes til fattighus.

Ejendommen er på 125 m<sup>2</sup> opført i 1720 med en facade mod vejen og haven/kirkegården i bindingsværk, og med en gavl mod kirkeindgangen delvist opmuret i kampesten. Boligen er indrettet med køkken, toilet, stuer og 3 værelser, og er beliggende på et grundareal på 436 m<sup>2</sup>. Tagbelægningen er grå eternit og der ses vinduer af nyere dato i noget forskellig stand.

## SAVE REGISTERING

I forbindelse med fortsat arbejde med registreringen af kommunens bevaringsværdige bygninger er bygningen i 2017 udpeget som bevaringsværdig. NIRAS har for Syddjurs Kommune foretaget denne registrering og disse er ikke godkendt før vedtagelsen af Kommuneplan 2020 hvorfor der ingen fredningsstatus er i Slots- og Kulturstyrelsens register. En bygnings bevaringsværdi fastlægges efter en skala 1-9, hvor 1-3 er udtryk for en høj bevaringsværdi, 4-6 en middel bevaringsværdi og 7-9 en lav bevaringsværdi.

Enfamiliehuset (Bygning 1 iht. BBR) blev registreret med bevaringsværdi 4 med vurderinger som: Fin bygning der i bygningstypologi og placering fremstår vigtig for den kulturhistoriske fortælling om Feldballe. Grundhuset fremstår med en række ændringer i

bygningskroppen og i tagbelægningen, hvilket påvirker den samlede bevaringsværdi. Fint gammelt bindingsværk, med hvidkalkede tavler og sorttjæret træværk. Vinduer og døre i træ. Huset hviler på en sokkel af kampesten. Tagkonstruktionen er udført i gran med en tagdækning af bølgeeternit plader, formentligt påført huset i 60'erne. Der er opført en nyere skorsten i blanke hvide tegl. Bebyggelsen har tidligere bestået af flere fag end det nuværende.



SØVEJ 12 | GADEFORLØB MED KONG HANS' LADE

#### ANSØGERS BEMÆRKNINGER

Ejer oplyser, at huset generelt bærer præg af årtiers manglende vedligehold. Både indvendigt og udvendigt er bygningen præget af løbende modifikationer foretaget i nyere tid og disse bærer ofte præg af at være udført med forhåndenværende materialer. Det oprindelige stråtag er udskiftet med fast tag, ligesom der er udskiftet vinduer og døre. Endvidere fremgår det ved nærmere eftersyn, at den nordvendte gavl er udført i gasbeton og altså er af nyere dato. Ligesom en del af den oprindelige bygning er fjernet og bygningen i dag fremstår kortere end oprindeligt. I husets sydøstlige del er der i nyere tid foretaget en tilbygning, som gør huset bredere i dets sydlige ende.

Ejendommen er til salg og en eventuel nedrivningstilladelse vil kunne give en potentiel køber mod på at købe huset til beboelse, eller tiltrække en køber, der har planer om at anvende grunden til andre formål, eventuelt inkluderende en komplet nedrivning. Ansøgningen sker på baggrund af at salg af ejendommen har vist sig svært, og bliver ejendommen ikke solgt, vil huset hurtigt forfalde og gradvist blive en skæmmende ruine.

#### BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS finder det ikke i orden, at en komplet nedrivning af en bevaringsværdig ejendom, og bemærkninger om eventuelt forfald indgår i argumenterne for et salg. Det er en uholdbar situation at en eventuel tilladelse til nedrivning dermed kan kapitaliseres ved et salg. Enhver bevaringsværdig ejendom har sin egen historie, og en stor kulturhistorisk værdi, både som bygningsanlæg, men bestemt også som en væsentlig del af det omkringliggende miljø.

Det er vores umiddelbare opfattelse, at ejendommen overordnet set er i god stand. Der er ikke sket uoprettelige skader, det er enkelt at udskifte både vinduer og tag, med materialer der er tilpasset og respekterer både ejendommens alder og kulturhistorie. Det er lavloftet hus, men det er muligt at grave ud og sænke gulvet, så der derved opnås en passende loftshøjde.

Syddjurs Kommune har fokus på klimahensyn og bæredygtighed. Vedligeholdelse og renovering er et af de bedste klimahensyn man kan tage. Det er evident, at det både klimamæssigt og økonomisk er mere fordelagtigt at renovere end at rive ned og bygge nyt. De negative klima- og miljømæssige virkninger er 45-55 % større i CO2-regnskabet ved nedrivning af eksisterende bygningsmasse og efterfølgende nybyggeri, end hvis der foretages en gennemgribende renovering.

### BLIS' HØRINGSSVAR

3 | 3

Ejendommen Søvej 12 har efter BLIS' opfattelse en unik kulturhistorisk betydning for både egnen og landsbyen Feldballe, en historie der er tæt knyttet til både kirken og det nærliggende Møllerup Gods.

Feldballe Kirke er sandsynligvis opført af Marsk Stig. Den er præget af, at den var kirke for herskabet på Møllerup Gods, hvis ejer i begyndelsen af 1700-tallet, Elisabeth Rosenkrantz, har sat sit præg både på kirken og på landsbyen, Feldballe. Hun opførte skoler til almuenes børn, hvor netop skolen i Feldballe bliver indrettet i det bindingsværkshus, der ligger lige ved lågen med indgangen til kirkegården ved Feldballe kirke.

Det var noget helt usædvanligt for den tid, omkring 100 år før der indførtes undervisningspligt i Danmark i 1814. Det indplacerer netop Søvej 12 i en særlig kulturhistorisk reference, som man nødvendigvis må respektere og dermed bevare.



SØVEJ 12 | GAVL OG INDGANG TIL KIRKEGÅRDEN

Ejendommens beliggenhed i landsbyen omkring præstegården med det unikke haveanlæg og den fredede lade, Kong Hans' Lade, er et væsentligt og betydningsfuldt element i gadebilledet, idet Søvej 12 netop danner et fint mindre byrum i forbindelse de omkringliggende bygninger. Der er således tale om en bygning, som har stor lokalhistorisk betydning, både hvad angår arkitektoniske og kulturhistoriske værdier.

På baggrund af ovenstående bemærkninger finder BLIS finder det meget vigtigt, at ejendommen Søvej 12 bevares, og at der tages initiativ til at sikre den mod nedrivning. Vi ser denne ejendom som en uvurderlig og umistelig del af landsbyen Feldballe, både som bygning og som en afgørende del af et enestående bevaringsmiljø.

På vegne af BLIS  
Med venlig hilsen

Eigil Nybo | BLIS