

Sag 19/11361 | Dybdalvej 15, 8420 Knebel
Nedrivning af bevaringsværdigt stuehus og staldbygninger

SAGSRESUME

BLIS har modtaget anmodning om partshøring fra Syddjurs Kommune, dateret 29. marts 2019, i forbindelse med at Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt stuehus og staldbygninger beliggende på adressen Dybdalvej 15, 8420 Knebel, matrikelnummer 10a, Agri By, Agri.

DATO 26. April 2019
CVR 31 39 31 32
MAIL blis@blis.dk
WWW www.blis.dk



LUFTFOTO 1947 | GÅRDEN FREDENSDAL

Sagen omhandler en landbrugsejendom, Fredensdal, beliggende i dalen nedenfor Stabelhøjene udenfor landsbyen Agri. Overordnet opleves gården som et traditionelt fir-længet gårdanlæg omkring en karakterfuld gårdsplads i pigsten og med et stort flot valnøddetræ midt på gårdspladsen. Landbrugsejendommen består af følgende bygninger, der alle er registreret som opført i 1882.

- Stuehus mod nord på 309 m²
- Staldlænge mod øst på 172 m²
- Lade mod syd på 304 m²
- Bygning mod vest på 138 m²

Bygningen mod vest ønskes **ikke** nedrevet. Den var oprindelig en staldbygning opført i 1882 som de øvrige bygninger på gården, men den er nu moderniseret og godkendt til beboelse i slut 70'erne.

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 og staldbygningerne, Bygningerne 1, 2, 3 og 4 i BBR, blev registreret med bevaringsværdi 4 med vurderinger som: På trods af kvist, rytmisk stuehus, helstøbt harmonisk anlæg i smukt landskab.

ANSØGERS BEMÆRKNINGER

Stuehuset såvel som øvrige bygninger fremstår i ringe tilstand. Bygningernes stand er præget af mange års misvedligehold, og det vil kræve uforholdsmæssigt store ressourcer at istandsætte bygningerne, da det vil være at betragte som en totalistandsættelse. Stedet har i de seneste mange år været beboet af skiftende lejere, og der anses ikke at have været vedligeholdelse af bygningerne de seneste 15-20 år. Derfor ønskes bygningerne nedrevet og erstattet af nye.

2 | 5

Det er hensigten at opføre et nyt stuehus til beboelse på ejendommen. Det nye stuehus tænkes placeret mere eller mindre på samme sokkelaftryk som det eksisterende stuehus, og skal forholde sig til stedets bygningstypologi og -skala. Den nye længe, der ønskes opført i øst, på mere eller mindre samme sokkelaftryk, som det eksisterende, men forlænget mod syd.

Den flotte gårdsplads skal bevares med sine pigsten og det karakteristiske træ midt på pladsen. Gårdspladsen skal være synlig for ankommende ved, at der ikke opføres en ny lade mod syd. Dette vil betyde, at gården vil fremstå som mere åben og indbydende, også for dem, der måtte bevæge sig i området omkring Stabelhøjene.

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, en beskrivelse af ejendommens historie og en grundig bygningsregistrering med tilhørende fotodokumentation af de eksisterende forhold. Materialet udgør således et meget fint grundlag for et høringssvar.



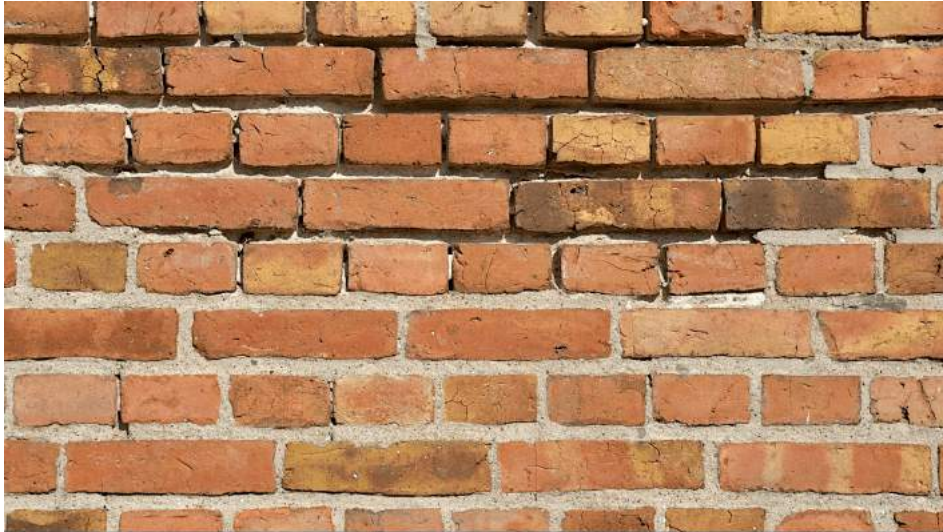
FREDENSDAL | STUEHUS OG VESTLÆNGE

Det er evident at ejendommen gennem mange år har været misligholdt, og at de tidligere ejere desværre ikke har formået at vedligeholde det markante gårdanlæg. Som det angives i ansøgningen er den sporadiske vedligeholdelse endvidere præget af lap-peløsninger og manglende respekt for husets originalitet.

STUEHUSET

Stuehuset fremstår med en facade i en karakterfuld rød teglsten på et fundament af kampesten. Tagbeklædning er røde vingetagsten med et flot markant profil. Vi kan

som angivet i ansøgningen konstatere, at stuehuset er i en sådan stand, at en renovering må anses for problematisk.



STUEHUS | FACADE I Tegl

3 | 5

Dels på grund af de påviste forhold omkring funderingsforholdene og de deraf følgende alvorlige sætningsskader, dels på grund af angreb af skimmelsvamp. På teglstenene i facademurværket ses flere områder med eroderede og frostsprængte overflader, et forhold, der er forværret af mange års manglende vedligehold af murværksfugerne. Indvendigt er der udført mange moderniseringer uden hensyn og respekt for den oprindelige byggeskik.

En renovering vil således kræve så fundamentale indgreb, at en bevaring af stuehuset ikke giver nogen mening, og BLIS kan derfor anbefale at ansøgning om nedrivning af stuehuset imødekommes. Dele af facademurværket er beskadiget som beskrevet ovenfor, mens andre dele af teglfacaden umiddelbart fremstår med teglsten i en god kvalitet med en markant struktur og med fine farvenuancer, og BLIS ser derfor meget gerne, at man overvejer genanvendelse af disse facadeteglsten.



GÅRDSPLADS | STALDLÆNGE OG LADE

STALDLÆNGEN MOD ØST

Staldlængen mod øst fremstår overvejende i hvidtet puds på kampesten med staldvinduer af ældre dato. Tagbeklædningen er cementtagsten, og der er to karakteristiske brædebeklædte kviste på tagfladen mod gårdsplassen. Tagkonstruktionen er i meget

dårlig stand med fremskreden råd på grund af indtrængende vand fra en utæt tagbelægning. Etageadskillelsen er udført som muret/støbt staldhvælv.

4 | 5



FREDESDAL | ØSTLÆNGE MED KVISTE

Det er evident at tagkonstruktionen er i en sådan tilstand at en opretning og bevaring ikke er mulig, men BLIS ser meget gerne, at man overvejer at bibeholde og renovere de eksisterende ydervægge, idet de påviste forhold omkring den nuværende ydervægge ikke har et omfang, der nødvendigvis betinger en nedrivning.



FREDESDAL | LÆNGE MOD VEST OG GAVL PÅ LADEN

LADEN MOD SYD

Laden fremstår overvejende i frilagt kampesten, som specielt mod gårdspladsen er meget karakterfuld og uden de store skader, men dog med spor af reparationer med puds og teglsten, og en senere tilføjet murkrone i teglsten, som dele af tagkonstruktionen hviler på. Taget er beklædt med eternitlader af ældre dato og nyere plastikplader. Et nyere tilbygget halvtag på sydfacaden skæmmer voldsomt. Som ved østlængen er tagkonstruktionen over laden i en sådan tilstand at en opretning og bevaring ikke er mulig.

GÅRDSPLADSEN

Den meget flotte gårdsplads fremstår med en pigstensbelægning og med et stort karakteristisk valnøddetræ midt på pladsen.



FREDENSDAL | GÅRDSPLADS MED VALNØDDETRÆ

BLIS' HØRINGSSVAR

På baggrund af ovennævnte bemærkninger kan BLIS anbefale:

- at ansøgning om nedrivning af stuehuset imødekommes, idet en renovering af stuehuset vil kræve så vidtgående indgreb, at en bevaring af stuehuset ikke giver nogen mening.
- at ydervæggene på staldlængen mod øst bibeholdes og istandsættes, således at kun tagkonstruktionen/tagbeklædningen nedtages og fornyes, og at de to karakteristiske kviste mod gårdspladsen genetableres. Stalden udgør efter BLIS' opfattelse en vigtig historisk reference om en aktivt landbrug på stedet.
- at ydervæggene på laden mod syd bibeholdes og istandsættes, således at kun tagkonstruktionen/tagbeklædningen nedtages og fornyes. Det skæmmende halvtag på facaden mod syd fjernes helt. BLIS er på baggrund af besigtigelse og den udmærkede beskrivelse og fotodokumentation af de byggetekniske forhold i laden klar over, at det partielt vil kræve en tilbunds-gående renovering af både murkronen, og de påviste sætningsskader, men BLIS finder at laden på samme måde som staldlængen udgør et betydningsfuldt og afgørende element i det samlede gårdanlæg.

Den nuværende ejendom fremstår helt overordnet som et helstøbt firlænget gårdanlæg opbygget omkring gårdspladsen med den oprindelige pigstensbelægning. Dette helhedsgreb ser BLIS meget gerne bibeholdt ved at man, som foreslået, opfører et nyt stuehus mod nord og bevarer længen mod vest, samt bevarer og istandsætter både staldlængen mod øst og laden mod syd. Ved dette overordnede greb, bevares væsentlige elementer i fortællingen om stedets og gårdens originalitet og dermed historien om den gode og veldrevne landbrugsejendom i bakkerne ved Agri.

Skulle De ønske yderligere oplysninger, er De meget velkommen til at kontakte BLIS, og vi deltager meget gerne i en drøftelse omkring helhedsgrebet.

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen

Eigil Nybo | Sekretær i BLIS