

JWH ARKITEKTER ApS
Klostergade 32G
8000 Aarhus C

04-02-2016
Sagsnummer.: 15/44076
Sagstype: KLE: 02.34.02
Sagsbehandler:
Keith Krogh Lassen
Tlf.: 87535288

Fuglemosen 19, 8420 Knebel - Udvalgsafgørelse

Ansøgning af det bevaringsværdige sommerhus på Fuglemosen 19 har været forelagt til afgørelse i Udvalget for Natur, Teknik og Miljø den 1.2.2016. Udvalget besluttede at der **ikke** skal nedlægges forbud mod nedrivningen.

Betingelser for nedrivningen vil blive meddelt i forbindelse med udstedelse af endelig byggetilladelse.

Til orientering vedlægges dagsordenspunkt fra udvalgmødet den 1.2.2016.

Med venlig hilsen



Poul Møller
Direktør

Per Dalgaard
Udvalgsformand

Byggeri Landzone og BBR
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Tlf.: 87 53 50 00
syddjurs@syddjurs.dk
www.syddjurs.dk

Postadresse

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Fuglemosen 19, Fuglsø, 8420 Knebel - Nedrivning af bevaringsværdigt sommerhus

Sagsnr.: 15/44076
Sagen afgøres i: Udvalget for natur, teknik og miljø (NTM)

Resumé

Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af eksisterende- og opførelse af et nyt sommerhus.

Sommerhuset er optaget som bevaringsværdigt i kommuneplanen med bevaringsværdi 4. Kommunen skal tage stilling til om nedrivning skal tillades, eller om der skal nedlægges forbud iht. planlovens § 14 Et forbud vil medføre, at der skal udarbejdes forslag til en bevarende lokalplan.

Sagsfremstilling

Syddjurs Kommune modtog den 22.10.2015 ansøgning om nedrivning af eksisterende- og opførelse af et nyt sommerhus på Fuglemosen 19, 8420 Knebel, matr. Nr. 2i, Fuglsø By, Vistoft. Herefter har Team Byggeri været i dialog med ansøgeren om det ansøgte nye sommerhus, samt om scenarier vedrørende nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Den 16.12.2015 modtog vi en uddybende begrundelse for ønsket om nedrivning.

Ansøgers begrundelse

Ansøger omtaler sommerhuset som hytten.

Ansøger hævder, at hytten oprindeligt var tænkt som en midlertidig foranstaltning. Hytten er derfor opført i billige materialer og i dårlig teknisk standard. Bygningskonstruktionerne er i så dårlig stand, at en opgradering til nutidig standard nærmest vil kræve en genopbygning. Det eksisterende sommerhus har en meget lille rumvolumen. Genopbygning eller restaurering vil medføre yderligere reduceret rumvolumen, som vil gøre hytten ubrugelig. Derfor ønsker man at nedrive huset og opføre et anvendeligt sommerhus i nutid standard, arkitektonisk tilpasset stedet.

Bevaringsværdi

Sommerhuset blev registreret efter SAVE-metoden i 1998 i forbindelse med udarbejdelsen af Ebeltoft Kommuneatlas. Husets samlede bevaringsværdi blev vurderet til 4 (**Mellem** bevaringsværdi), mens den miljømæssige værdi er vurderet til 3 (**høj** bevaringsværdi) med bemærkningen at "huset ligger godt". På vurderingstidspunktet blev huset desuden vurderet til at være velholdt.

Området

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 243. Lokalplanområdet er en del af et eksisterende sommerhusområde, der mod nord grænser op til et større, fredet naturområde. Lokalplanens formål er blandt andet at fastlægge bebyggelsesregulerende bestemmelser og andre bestemmelser, der sikrer, at området bevares som det enestående stykke sammenhængende natur, det er. Lokalplanen indeholder **ikke** bestemmelser om bevaring af bygninger.

Høring

Nedrivningsmeddelelsen har været offentligt annonceret i 5 uger, samt været sendt i høring hos BLIS, Museum Østjylland Randers og Grundejerforeningen Fuglsø Strand.

Vi har modtaget høringssvar fra Museum Østjylland og BLIS. Høringssvarene ligger som bilag i sagen.

Museum Østjylland udtaler, at Fuglemosen 19 er et vigtigt element i fortællingen om fritids- og sommerliv i første halvdel af 1900-tallet. I forbindelse med en eventuel nedrivning bør der stilles krav om, at der ved nybygning tilstræbes harmoni i materialevalg og dimensionering.

BLIS gør indsigelse mod nedrivningen. De mener, at sommerhuset udgør et værdifuldt element, og at ejendommen er med til at fortælle historien om friluftsliv og badeliv fra begyndelse af 1920'erne. Blis mener, at nedrivningen er i strid med lokalplanens intentioner og dermed omfattet af forbud mod nedrivning. Der henvises i udtalelsen til § 15, stk. 2, nr. 14. Det er efterfølgende præciseret, at der menes Planlovens § 15, stk. 2, nr. 15. Blis foreslår, at der nedlægges forbud mod nedrivning og tilladelse til opførelse af et nyt. I så fald vil der være tre bygninger. Eksisterende sommerhus (kan evt. bruges som anneks), eksisterende udhus og et nyt sommerhus.

Vurdering

Det er Byggeris vurdering, at nedrivning ikke er i strid med lokalplanen, og at nedrivning kan godkendes uden dispensation. Et evt. forbud mod nedrivning skal ske iht. planlovens § 14 og vil medføre, at der skal udarbejdes forslag til bevarende lokalplan.

Huset har samlet en *mellemhøj* bevaringsværdi (4). Den miljømæssige vurdering er *høj* (3), blandt andet på grund af placeringen. Huset er i dag i dårlig stand og utidssvarende med hensyn til energiforbrug, komfort og anvendelighed.

Der er søgt om opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for det, der ønskes nedrevet. Det nye sommerhus placeres i samme område og vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål, samt bestemmelserne om bygningers omfang, placering og ydre fremtræden.

Team byggeri vurderer på baggrund af ejers oplysninger, at det eksisterende hus er i dårlig stand og har en lav brugsværdi. Nedrivning af huset og opførelse af et nyt ændrer ikke væsentligt områdets sammenhængende natur, som man ønsker at bevare via Lokalplan nr. 243. Bevaring af eksisterende bygninger og opførelse af et ekstra hus (som BLIS foreslår) fremmer ikke bevaring af naturen, som er et af formålene med lokalplanen. Da Ebeltoft kommune udarbejdede lokalplanen i 2003, har man ikke valgt at gøre den bevarende for så vidt angår bygninger.

På baggrund af ovenstående vurdering, anbefaler Team Byggeri at nedrivning godkendes.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

Ingen hvis nedrivning godkendes.
Forbud mod nedrivning medfører udarbejdelse af lokalplan.

Lovgrundlag

Bygningsfredningslovens kapitel 5, Planlovens kapitel 5 og Byggelovens kap. 1.

Indstilling

Direktøren indstiller, at nedrivning af sommerhuset godkendes.

Beslutning i Udvalget for natur, teknik og miljø (NTM) den 01-02-2016

Indstillingen tiltrædes med den præcisering at udvalget kun har forholdt sig til anmodningen om nedrivning.

Kim Lykke Jensen (F) kan ikke tiltræde beslutningen, idet han ønsker at undersøge forslaget fra BLIS forinden endelig stillingtagen.

Bilag

1 Åben 1/15(B) Situationsplan

193028/15



Syddjurs

KOMMUNE

2	Åben	1/15(B) Facadetegninger/facadeskitser	193031/15
3	Åben	1/15(B) Facadetegninger/facadeskitser	193032/15
4	Åben	1/15(B) Facadetegninger/facadeskitser	193033/15
5	Åben	Fuglemeden19, 8420 Knebel - Ansøgers begrundelse for nedrivning	239348/15
6	Åben	Fuglemeden 19, 8420 Knebel - fotos af eksisterende sommerhus	240724/15
7	Åben	Fuglemeden 19, 8420 Knebel - Bemærkninger	15692/16
8	Åben	Fuglemeden 19 -8240 Knebel - Indsigelse fra Blis	16039/16