

TØMRERMESTER SVEND ERIK SØRENSEN A/S
Tved Bygade 1
8420 Knebel

12-01-2017

Sagsnummer.: 16/39790

Sagstype: KLE: 02.34.04

Sagsbehandler:

Udvalget for natur, teknik og miljø

Bakkefaldet 14 - 8420 Knebel

Udvalget for natur, teknik og miljø har den 09-01-2017 godkendt nedrivning af bevaringsværdigt sommerhus.

Kim Lykke Jensen kunne ikke tiltræde beslutningen.

Den videre sagsbehandling vil ske i overensstemmelse hermed.

Resumé

Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af et 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 4-11 2016 ansøgning om nedrivning af sommerhuset på adressen Bakkefaldet 14, 8420 Knebel, matr. nr. 2x, Fuglsø By, Vistoft. Herefter har Team Byggeri været i dialog med ansøgeren samt ejeren om aspekterne vedrørende nedrivning af en bevaringsværdig bygning. Den 14-11 2016 modtog vi en uddybende begrundelse for ønsket om nedrivning. Syddjurs Kommune besigtigede den 16-11 2016 den pågældende ejendom.

Ejerens begrundelse

Ejeren har til ansøgningen om nedrivning oplyst, at sommerhuset har stået næsten ubenyttet fra 1981 til han arvede huset i 2006. I denne periode blev der kun udført nødtørftige reparationer i forbindelse med stormskader o.l. Ejeren oplyser, at huset er utidssvarende og i så dårlig stand, at det ikke længere giver mening, at bibeholde sommerhuset. Dette har forskellige håndværkere også bekræftet ham i. Siden ejeren overtog huset er der udført forskellige forbedringer, herunder reparation af stråtaget, ny brændeovn og ny

Byggeri og Landzone

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Postadresse

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

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

tagbeklædning på et udhus. På trods af dette ser han sig ikke længere i stand til, at holde trit med forfaldet. Efter nedrivningen ønsker familien, at opføre et nyt sommerhus, der kan danne ramme for hele familien.

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 originalitetsværdi er vurderet til 3 (**høj** bevaringsværdi). På vurderingstidspunktet blev huset desuden vurderet til at være et velbevaret sommerhus.

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 6 uger, samt været sendt i høring hos BLIS, Museum Østjylland Randers og Grundejerforeningen Fuglsø Strand. Vi har modtaget høringssvar fra Museum Østjylland, Tømrermester Svend Erik Sørensen og BLIS. Høringssvarene ligger som bilag i sagen.

Museum Østjylland udtaler, at sommerhusudstyknings ved Fuglsø hører til blandt de tidligste udstykninger i Danmark, hvor der endnu er bevaret et antal af de oprindelige sommerhuse. "Prikken" er dermed et vigtigt vidnesbyrd i fortællingen om det fritids- og sommerliv, der opstod i Danmark i begyndelsen af 1900-tallet. Der bliver færre og færre af de tidligste sommerhuse. Museets anbefaling er derfor, at der ikke meddeles tilladelse til nedrivning, men at det bevares og istandsættes som et anneks til evt. nybyggeri på grunden.

Museet oplyser tillige, at der i 2017 forventes publiceret en undersøgelse omhandlende sommerhusudstyknings ved Fuglsø Strand

Tømrermester Svend Erik Sørensen har som ansøger indsendt vurdering udført af arkitekt Jan W Hansen. I denne er der bl.a. anført

En opgradering og ombygning af huset til blot beskeden, nutidig standard vil blive en bekostelig affære, sandsynligvis med en pris over nybyggeri. Både brugsmæssigt og byggeteknisk er det nødvendigt med så store forandringer af huset, at dets karakter af bevaret arkitekturhistorie kan diskuteres. Der vil være et misforhold mellem de udgifter og eventuelle brugsmæssige begrænsninger en bevarelse og restaurering af det gamle hus påfører ejeren sammenholdt med husets arkitekturhistoriske betydning. På den baggrund menes, at en nedrivning er rimelig og fornuftig.

BLIS vurderer, at lokalplanens bestemmelser og intentioner ikke følges / overholdes, i den af forvaltningens anlagte og nugældende praksis.

Nedrivningen opfylder ikke lokalplanens bestemmelse § 1.1., og der skal derfor dispenseres såfremt bygningen skal fjernes. Bygningerne i området er efter foreningens opfattelse en del af den sammenhængende natur der skal bevares. Sammenhængende natur skal i

denne forbindelse - opfattes som et område bestående af et kuperet terræn, levende hegn og med en landskabelig tilpasning af bebyggelsen.

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). Vurdering af husets originalitet er høj (3), blandt andet på grund af husets fysiske stand. Syddjurs Kommune, Byggeri foretog den 16-11 2016 en udvendig besigtigelse. På grundlag af denne vurderes det, at sommerhuset fortsat fremstår på samme vis som i 1998. Stråtaget er dog nedslidt og trænger til udskiftning. Facadebeklædning og vinduer trænger ligeledes til vedligeholdelse.

Sommerhuset er opført i 1935 og fremstår meget originalt. Det er derfor en væsentlig del af fortællingen om de første sommerhusbebyggelser i Danmark. Områdets oprindelige sommerboliger udtrykker lokale kulturhistoriske værdier, hvad angår arkitektonisk udtryk, materialevalg samt byggeriernes indpasning i det særlige landskab. Når områdets oprindelige sommerboliger forsvinder, vil disses vidnesbyrd gå tabt.

Der er søgt om opførelse af et nyt sommerhus som erstatning for det, der ønskes nedrevet. Det nye sommerhus søges placeret anderledes end det oprindelige med en nu 2 meter højere beliggenhed i terrænet og dermed større synlighed. Det ansøgte projekt vurderes at være i overensstemmelse med lokalplanens formål samt bestemmelserne om bygningers omfang, placering og ydre fremtræden. Til orientering er det ansøgte nybyggeri vedlagt som bilag.

På baggrund af ejerens egne oplysninger samt kommunens besigtigelse har man været i dialog med ansøgeren og ejeren for om muligt at sikre sommerhusets bevarelse. I dialogen har det bl.a. været vendt, om der kunne findes en alternativ løsning til nedrivning af sommerhuset. Man vurderer, at der på grunden er gode muligheder for at opføre et annekst i tilknytning til det oprindelige sommerhus. Heri kan der opføres værelser samt baderum, der opfylder nutidige krav og behov. Det eksisterende sommerhus kan efter en renovering anvendes til køkken samt opholdsrum.

Sammenholdt med sommerhusets nuværende tilstand vurderer kommunen, at bygningen - trods dette - fortsat er sund, men med lav brugsværdi. Det er muligt at renovere samt efterisolere bygningen, således den kan anvendes til en nutidig sommerbolig. Ejeren ønsker dog fortsat ikke at renovere og bevare huset, hverken i dets nuværende udformning eller i sammenhæng med et nybygget annekst, idet det efter hans vurdering er for gammelt og ikke tidssvarende..

Lokalplan 243 har bl.a. til formål, at bevare området som det enestående stykke sammenhængende natur, det er. Bevarelse af de bygningsmæssige værdier har der i mod ikke haft samme prioritet ved lokalplanens tilblivelse i 2003.

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.

Med venlig hilsen

Per Dalgaard
Udvalgsformand


Poul Møller
Direktør