

## Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning

22/12422 Åben Sag

### Sagsgang

MTU

### Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af stuehus og udhus på ejendommen beliggende Søren Quists Vej 25, Vejlbj ved Grenaa. Der skal tages stilling til, om der skal meddeles nedrivningstilladelse.

Stuehuset består af to sammenbyggede længebygninger, hvoraf den sydlige længe af stuehuset er registreret med en middel bevaringsværdi i Grenaa Kommuneatlas. Den sydlige længe er fastlagt som bevaringsværdig i lokalplan for Vejlbj og må i henhold til lokalplanen ikke nedrives uden Kommunalbestyrelsens godkendelse.

Den øvrige del af stuehuset er tilbygget i 1978 og er ikke registreret som bevaringsværdigt, ligesom det gør sig gældende for udhuset, der også ønskes nedrevet.

### Ansøgningen

Ansøger har oplyst, at han gerne vil nedrive stuehuset, da det er et meget nedslidt og forfaldent stuehus. Bindingsværket er i meget ringe stand med udbredt råd, væggene buler ud, og der er meget fugt rundt om huset. Huset har stået ubeboet siden 2007. Huset har været udlejet i 4 måneder i 2021, men lejer er fraflyttet pga af boligens dårlige stand.

Ansøger har henvendt sig til kommunen om eventuel nedrivningsstøtte, og der er i den forbindelse udarbejdet vedlagte besigtigelsesnotat, som beskriver stuehusets tilstand som udtjent, nedslidt og i stærkt forfald.

### Lokalplan

Ejendommen er beliggende i et område omfattet af vedlagte lokalplan nr. 130 - Landsbyen Vejlbj vedtaget i 1998. Lokalplanens formål er blandt andet at bevare de karakteristiske træk i landsbymiljøet, herunder bebyggelse af arkitektonisk og kulturhistorisk værdi, gadeforløb og

beplantning. Desuden er formålet at videreføre landsbyens byggetradition med hensyn til bygningers placering og udformning i nybyggeri og ved ombygning og istandsættelse af eksisterende bygninger.

### Høring

Nedrivningsanmeldelsen har været annonceret på Norddjurs Kommunes hjemmeside samt sendt i høring hos Museum Østjylland, Bygnings- og Landskabskultur i Norddjurs (BLIN) og Danmarks Naturfredningsforening. Høringssvar og ejers bemærkninger til disse er vedlagt.

Der er indkommet høringssvar fra BLIN, som anbefaler, at den sydlige længe af stuehuset nedrives, da denne del af stuehuset er i meget dårlig stand, men at tilbygningen fra 1978 bevares. BLIN anbefaler blandt andet, at der stilles krav til, at en eventuel ny bygning placeres på eksisterende sokkel, og at den tilpasses tilbygningen fra 1978. Desuden at kampestenssoklen bevares, samt at de byggematerialer, der kan genanvendes, genbruges.

Herudover er der indkommet høringssvar fra Museum Østjylland. Museum Østjylland bemærker at døre, vinduer og tagbeklædning er nyere udskiftet på den oprindelige del af stuehuset. Stuehuset kulturhistoriske værdi er derved forringet. Museet anbefaler, at nyt byggeri får samme placering som nuværende stuehus.

Ejer har oplyst, at han ikke har planer om at opføre et nyt hus på ejendommen inden for den nærmeste fremtid. Såfremt han på sigt vil bygge et nyt hus, ønsker han at flytte huset længere væk fra vejen, så der bliver bedre udsigt.

### Forvaltningens bemærkninger

Det er forvaltningens faglige vurdering, at den sydlige længe af stuehuset er udtjent, nedslidt og i stærkt forfald, og at der kan meddeles nedrivningstilladelse som ansøgt, herunder således også til den ikke-bevaringsværdige del af stuehuset fra 1978 og udhuset.

Der foreligger ikke ansøgning om nyt byggeri på ejendommen, hvorfor forvaltningen ikke har bemærkninger til Museum Østjylland og BLIN's anbefalinger om at nyt byggeri får samme placering, som det nuværende stuehus. Der kan i forbindelse med nedrivningstilladelsen ikke stilles

krav om placering, udformning og udseende for et nyt byggeri. I forbindelse med en eventuel ansøgning om nyt byggeri vil placering, udformning og udseende blive vurderet i henhold til lokalplanens bestemmelser.

### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021 og Lokalplan nr. 130 - Landsbyen Vejlbj.

### **Økonomiske konsekvenser**

Når det i en lokalplan eller en byplanvedtægt er bestemt, at en bebyggelse ikke må nedrives uden tilladelse fra Kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Overtagelse kan dog kun påhvile kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

### **Lovgrundlag**

Med baggrund i lokalplanens formål, fastlægger lokalplanen bl.a. i § 6.2, at:

Eksisterende bevaringsværdig bebyggelse ..... må ikke nedrives, ombygges eller på anden måde ændres (ydre forhold) uden byrådets godkendelse. Ny bebyggelse må ikke opføres uden byrådets godkendelse.

Forbud mod nedrivning af den ikke-bevaringsværdige del af stuehuset og udhuset forudsætter, at der nedlægges et §14 forbud i henhold til Planloven. Et §14-forbud indebærer, at der skal udarbejdes en lokalplan med bestemmelser om bevaring inden for et år. I nærværende tilfælde vil der således skulle udarbejdes en ny lokalplan, som erstatning for den gældende lokalplan.

### **Indstilling**

Byg- og miljøchefen indstiller, at der meddeles nedrivningstilladelse som ansøgt.

### **Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 23-01-2023**

Godkendt.

**Bilag:**

1 - 3389781	Åben	Luftfoto - Oversigt Vejlbj	(151403/22)	(H)
2 - 3389782	Åben	Luftfoto Søren Quists Vej 25	(151404/22)	(H)
3 - 3389783	Åben	Besigtigelsesnotat	(151405/22)	(H)
4 - 3389784	Åben	Lokalplan nr 130 for landsbyen Vejlbj	(151406/22)	(H)
5 - 3389786	Åben	Museum Østjylland - Høringssvar	(151408/22)	(H)
6 - 3389785	Åben	BLIN - Høringssvar	(151407/22)	(H)
7 - 3390895	Åben	Ejers bemærkninger til høringssvar	(152329/22)	(H)