

Ansøgning om nedrivning af bygninger på ejendom med værdifuldt kulturmiljø

25/6492 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af bebyggelse på ejendommen Estruplundvej 39, 8950 Ørsted (Estruplund Gods). Ejendommen er beliggende indenfor et område, der i Kommuneplan 2021 er udpeget som værdifuldt kulturmiljø og bevaringsværdigt landskab.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles tilladelse til nedrivning af det ansøgte, eller om der skal meddeles et afslag med samtidig nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14 og efterfølgende igangsættes udarbejdelsen af et forslag til en bevarende lokalplan.

Ansøgningen

Norddjurs Kommune har den 30. april 2025 modtaget en ansøgning om nedrivning af to bygninger på Estruplund Gods. De to bygninger er placeret på hver sin side af en forvalterbolig. Ansøger har oplyst, at de bygninger der ønskes nedrevet, har et samlet areal på omkring 300-350 m².

Forvalterbolig og de to bygninger, der ønskes nedrevet, er indrammet med gul cirkel på vedlagte billede. Forvalterboligen, der bevares, er bygningen med det røde tag.

Ejer af ejendommen begrundet ansøgning om nedrivning med, at bygningerne ikke står til redde og tagene på begge bygninger er imploderede med kraftig nedbrydning af tage og lofter i bygningerne. På nuværende tidspunkt er der fare for sammenstyrtning af bygningerne, og der er forbud mod at gå indendørs. Yderligere er bygningerne i så dårlig stand, at de ikke har kunnet forsikres.

Ejer af ejendommen oplyser ligeledes, at i stedet for de nedrevne bygninger etableres der en mur med en højde på ca. 3 - 4 meter, som fortsat vil adskille haveområdet ved hovedbygningen fra ejendommens driftsbygninger, således de to gårdrum opretholdes. Bygningernes placering og billeder af bygningernes tilstand samt dokument omkring kulturmiljø på Estruplund er vedlagt.

Bevaringsværdigt Landskab: Estruplund herregårdslandskab

Bygningerne ligger indenfor udpegningen af et bevaringsværdigt landskab, der skal beskyttes og bevares. Ifølge kommuneplanen er det Kommunalbestyrelsens mål, at de bevaringsværdige landskaber skal beskyttes, og oplevelsen af landskabsværdier vil som udgangspunkt veje tungere end benyttelseshensyn. Kommunalbestyrelsens mål er desuden, at kommunens bevaringsværdige landskabers tilstand skal styrkes med afsæt i landskabets karakter.

Estruplund Herregårdslandskab udgør med sine store markenheder med intakte, omkransende diger, skovklædte dalstrøg med massive skovbryn, herregårdsbygninger og parkelementer et karakteristisk og værdifuldt herregårdslandskab. Herregårdsbygningerne er dermed et af de elementer, der ønskes bevaret i kommuneplanudpegningen.

Beliggenheden af Estruplund Gods på overgangen mellem de lave marine forlandsområder og de bakkede landskaber understreger samspillet mellem natur og kultur.

Værdifuldt kulturmiljø: Estruplund Gods.

Bygningerne ligger indenfor udpegningen af et Værdifuldt Kulturmiljø: Estruplund Gods. Ifølge kommuneplanen er det Kommunalbestyrelsens mål, at repræsentative og egnstypiske værdifulde kulturmiljøer beskyttes.

Inden for de udpegede bevaringsværdige værdifulde kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb i de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal ske med størst mulig hensyntagen til de kulturhistoriske værdier. For Estruplund Gods er det specifikt anført, at herregårdsmiljøet er sårbart overfor nedrivning.

Høring

Ansøgning om nedrivning har været i høring i perioden den 14. - 28. august 2025 hos Museum Østjylland, BLIN Norddjurs, Danmarks Naturfredningsforening og Norddjurs Kommunes Kulturarvsforening.

Der er kommet vedlagte høringssvar fra Museum Østjylland, som blandt andet peger på følgende forhold:

- Det anføres i høringssvar fra Museum Østjylland, at de ikke kan anbefale en nedrivning af bebyggelsen, da det vurderes at have en væsentlig kulturhistorisk betydning i helheden omkring herregårdsmiljøet ved Estruplund. Bebyggelsen udgør et vigtigt element i Estruplunds arkitektoniske og funktionelle udtryk.
- Det anbefales, at hele herregårdsmiljøet - herunder hovedbygningen, avlsbygningerne, haveanlægget og det omgivende produktionslandskab - betragtes som en samlet helhed. Nedrivningen vil svække denne helhed og dermed forringe det samlede kulturmiljø.

Ejer har indsendt vedlagte bemærkninger til høringssvar fra Museum Østjylland, hvor ejer nævner følgende forhold:

- Ejer hæfter sig ved, at Museum Østjylland har et ønske om at opretholde de to gårdmiljøer, der er mellem hovedbygningen på den ene side og avlsgården på den anden side. Disse miljøer opretholdes med etablering af en ca. 3 - 4 meter høj, hvid mur med røde teglsten på toppen, som muren ved kirken.
- På den ene side af forvalterboligen mod øst bibeholdes dele af den eksisterende bygning, hvor der er to depotrum og en varmecentral. På det øvrige areal etableres parkering.
- På den anden side af forvalterboligen laves en overbygget terrasse og have.

Tegning af eksisterende forhold og fremtidige forhold og ejers tegning af fremtidige forhold med tekstforklaring er vedlagt.

Forvaltningens bemærkninger til høringssvar

Det er forvaltningens vurdering, at førnævnte mure vil fungere som en visuel afgrænsning, så oplevelsen af selve gårdrummet med hovedbygningen, forvalterboligen, højremsladen, portnerhuset og kirken forbliver intakt. Det er således forvaltningens vurdering, at der med etablering af ovenstående mure tages størst mulig hensyntagen til de kulturhistoriske værdier.

Ejer af ejendommen har beskrevet bygningernes tilstand og indsendt billeder af bygningernes tilstand. Ud fra beskrivelse og billeder, vurderer forvaltningen, at bygningerne er i en væsentlig dårlig stand.

Et afslag til ansøgte skal i praksis håndteres som et såkaldt § 14 forbud i henhold til Planloven. Hvis der nedlægges et forbud efter planlovens § 14, skal kommunen inden for ét år udarbejde og offentliggøre et lokalplanforslag til en bevarende lokalplan.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021 og kommende Kommuneplan 2025.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Intet relevant lovgrundlag.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at

1. der meddeles nedrivningstilladelse til det ansøgte med et vilkår om, at der etableres en mur med en højde på ca. 3-4 meter.

Alternativt, at

2. der meddeles afslag til det ansøgte ved nedlæggelse af et forbud efter planlovens § 14.

Bilag:

1 -	Åben	Oversigtskort	(73899/25)	(H)
3812617				
2 -	Åben	Billede af ejendommen Estruplund	(73901/25)	(H)
3812619				
3 -	Åben	Ejers begrundelse og billeder af bygningernes tilstand.pdf	(76315/25)	(H)
3815998				
4 -	Åben	Kulturmiljø Estruplund	(73917/25)	(H)
3812635				
5 -	Åben	Høringssvar fra Museum Østjylland	(73918/25)	(H)
3812636				

- 6 - Åben Bemærkninger til høringssvar fra ejer (76293/25) (H)
3815976
- 7 - Åben Indsendt tegning af fremtidige forhold til tekstforklaring (76349/25) (H)
3816039