

REFERAT Udvalget for Klima, Natur og Planlægning d. 10-03-2026

Mødedato Tirsdag d. 10. marts 2026 kl. 13:30

Mødested Mødelokale 1

Mødedeltagere Eva Carlsund Christensen, Lars Bluhme, Lars Dalsgaard
Larsen, Niels Jacobsen, Nikolaj Enggård Fogh, Ole Lyngby
Pedersen, Theis Rubinke Sørensen

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Stillingtagen til nedlæggelse af § 14 forbud i forbindelse med ansøgning om nedrivning af Alrøvej 3	4
Godkendelse af beslutningsprotokol.....	10

Godkendelse af forslag til dagsorden

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 10-03-2026

Godkendt

Stillingtagen til nedlæggelse af §14 forbud i forbindelse med ansøgning om nedrivning af Alrøvej 324

Resumé

Kommunalbestyrelsen skal tage endeligt stilling til om der ønskes nedlagt forbud mod nedrivning af bevaringsværdigt landsbyhus på ejendommen Alrøvej 324 eller om nedrivning kan tillades.

På møde i Udvalg for Klima Natur og Planlægning den 14. januar 2026 blev et forbud varslet hvorpå nedrivningsanmeldelsen er fremlagt i offentlig høring i 5 uger fra 29. januar til 5 marts 2026.

Forvaltningen indstiller, at der nedlægges et forbud mod nedrivning med henblik på at der inden for 1 år, udarbejdes forslag til lokalplan med bevarende bestemmelser for kulturmiljøet Landsbyen Alrø, herunder ejendommen Alrøvej 324.

Baggrund for sagen

Forvaltningen har modtaget anmodning fra ejer af ejendommen Alrøvej 324 om tilladelse til nedrivning af bevaringsværdigt landsbyhus (Bygning 1, matrikel 30 Alrø By, Alrø).

Huset er et landsbyhus opført i bindingsværk med stråtag og dateres til 1777. Huset er vurderet med høj bevaringsværdi (SAVE-karakter 3) og ligger indenfor Kulturmiljø nr. 10 Landsbyen Alrø. Odder Museum vurderer at husets sjældenhed og umiddelbart originale udtryk sammenholdt med den helhed det indgår i betyder, at det vurderes at være af høj kulturhistorisk værdi.

Ejer begrundet bl.a. sit ønske om nedrivning med konsekvenserne af en høj ejendomsvurdering sammenholdt med flere forhold som ifølge ejer gør det besværligt at sælge huset (lavt til loftet, nærhed til vej mm).

I Odder Kommune er det politisk vedtaget at nedrivninger og større ombygninger af bevaringsværdige bygninger skal behandles politisk.

Kommuneplan 2025-2037

Ejendommen Alrøvej 324 er omfattet af kommuneplanramme 6 BL 3 hvor den er udlagt til blandet bolig og erhverv (landsbyområde/afgrænset landsby). Af rammen fremgår bl.a. at : "I landsbyområder, hvor er der udpeget værdifulde kulturmiljøer og/eller bevaringsværdig bebyggelse er der et særligt skærpet krav om, at de kvaliteter, som har været årsag til udpegning af kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, så vidt muligt bevares ved at ny bebyggelses og anlægs placering, udformning og materialevalg. Efter nærmere vurdering, skal omfattende bygningsmæssige ændringer eller nedrivninger af bygninger udpeget med bevaringsværdi eller som del af et kulturmiljø, forelægges Kommunalbestyrelsen."

Lokalplan

Området er ikke omfattet af en lokalplan.

Lovgivning

Bygningsfredningsloven og Planlovens § 14

Jf. bygningsfredningslovens § 17, er en bygning bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er udpeget som bevaringsværdig i en kommuneplan eller omfattet af et forbud mod nedrivning i en lokalplan eller byplanvedtægt. For at være udpeget, skal en bevaringsværdig bygning kunne identificeres ved. f.eks. at fremgå af et kort, eller nævnt med navn eller adresse i et bilag i kommuneplanen. (Bygningens specifikke bevaringsværdi er ikke nødvendigvis angivet). Der skal derfor vurderes hver gang om en nedrivning skal høres. Hvis bygningen er omfattet af kommuneplanens bilag om 38 kulturmiljøer, betragtes den som bevaringsværdig uanset bygningens tilstand.

I dette tilfælde er ejendommen omfattet af kulturmiljø og kommuneplanramme hvor dette fremgår.

Nedrivning af bevaringsværdige bygninger, der ikke via en lokalplan er beskyttet mod nedrivning, er underlagt bygningsfredningsloven kapitel 5 (LBK nr. 219 af 06/03/2018). Jf. lovens § 18, må en bevaringsværdig bygning ikke nedrives, før nedrivningsanmeldelsen har været offentligt bekendtgjort og Kommunalbestyrelsen (i dette tilfælde Udvalget for Klima, Natur og Planlægning) har meddelt ejeren, om den efter planlovens § 14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen.

Hvis ansøgningen om nedrivning ikke kan godkendes, og Udvalget for Klima, Natur og Planlægning ønsker at nedlægge et forbud i henhold til planlovens § 14 skal der, forud for udvalgets afgørelse vedrørende nedrivningen, gennemføres en 4-6 ugers offentlig høring herom på kommunens hjemmeside, jf. Bygningsfredningslovens §18 stk. 2. Relevante myndigheder og foreninger samt ejere og brugere af ejendommen skal i den forbindelse orienteres direkte.

Herefter skal Udvalget for Klima, Natur og Planlægning, på baggrund af evt. indkomne høringssvar, behandle sagen på ny og tage en konkret vurdering om der ønskes meddelt forbud efter Planlovens § 14 mod nedrivning af ejendommen. Hvis ansøgningen om nedrivning ikke kan godkendes, skal der nedlægges et § 14-forbud, hvilket indebærer, at kommunen efterfølgende skal udarbejde udkast til en ny lokalplan som har til formål at sikre områdets historiske og arkitektoniske værdier og oplevelsen af den bevaringsværdige bebyggelse, inden for ét år fra forbuddets afgørelse.

Planloven

Ejendommen Alrøvej 324 er beliggende i landzone. Forvaltningen vil ikke have hjemmel til at forhindre nedrivning medmindre der nedlægges et §14-forbud og udarbejdes en lokalplan.

Sagen har tidligere været behandlet af Udvalget for Klima og Plan på møde d. 14. januar 2026, hvor udvalget besluttede at varsle et forbud i henhold til planlovens § 14 hvor der. Af Bygningsfredningslovens § 18, stk. 4 fremgår, at senest 2 uger efter høringsfristens udløb meddeler kommunalbestyrelsen ejeren, hvorvidt der nedlægges forbud mod nedrivning efter planlovens § 14. For at lovgivningens tidsfrist for tilbagemelding kan overholdes, har nedrivningsanmeldelsen været fremlagt i offentlig høring på odder.dk i 5 uger. Herudover er bygningsejer og relevante parter/foreninger hørt direkte.

Forvaltningen gør opmærksom på, at efter en evt. vedtagelse af en lokalplan fastslår planlovens § 49, at hvis en lokalplan eller byplanvedtægt indeholder et forbud mod nedrivning uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og denne tilladelse efterfølgende nægtes, kan ejeren kræve, at kommunen overtager ejendommen mod erstatning. Kommunens overtagelsespligt gælder dog kun, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for sammenlignelige ejendomme, som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud. De samme regler gælder, hvis ejendommen helt eller delvist er omfattet af et forbud mod større byggearbejder efter § 15, stk. 2, nr. 27. Bilag 7.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBK nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer
- Bygningsfredningsloven, LBK nr. 219 af 06.03.2018
- Kommuneplan 2025-2037

Forvaltningens bemærkninger

Der skal i denne sag tages stilling til om hvorvidt Kommunalbestyrelsen ønsker at nedlægge §14 forbud mod nedrivningen af det bevaringsværdige landsbyhus på ejendommen Alrøvej 324.

Et §14 forbud er en kommunes mulighed for at etablere et planlægningsmæssigt grundlag der kan sikre bevaring af bygninger eller bebyggelsesstrukturer, som er betydningsfulde for kommunens kulturmiljøer. Når ejer søger om nedrivning af en bevaringsværdig bygning, skal kommunen efter offentlig høring beslutte, om der skal nedlægges et forbud.

Hvis kommunen nedlægger forbud, har forvaltningen maksimalt et år at udarbejde en lokalplan der kan sikre bevaringen. Kommunerne har et lovbestemt ansvar for at udpege og registrere bevaringsværdige bygninger inden for kommunens område. Dette sker via den landsdækkende SAVE-metode, hvor hver bygning tildeles en værdi fra 1-9.

I Odder Kommune er det politisk besluttet at sager om nedrivning af bygninger med SAVE værdi 1-4 skal behandles politisk.

Forvaltningens vurdering

Forvaltningen vurderer at landsbyhuset er af væsentlig betydning for opfattelsen af det historiske kulturmiljø på Alrø. Således indgår den i en meget synlig sammenhæng der både

bygningskulturelt og i forhold til landsbyens struktur fremstår som en helhed med en høj grad af autenticitet. På baggrund af dialog med Odder Museum vurderes det, at selve bygningen og den helhed som bygningen indgår i, er sjælden i Odder Kommune og derfor bør være underlagt skærpet opmærksomhed. Forvaltningen vurderer at en nedrivning vil svække forståelsen af det velbevarede kulturmiljø på Alrø. Derfor er det forvaltningens vurdering at bevaring af ejendommen Alrøvej 324 bør prioriteres af hensyn til landsbyens helhed.

I forhold til værdien af den bygningskulturelle arv har Realdania udarbejdet en publikation, ("Værdien af bygningsarven") der gennem analyser belyser kulturmiljøer og bevaringsværdige bygningers bidrag til økonomisk, kulturel og social værdi. Denne publikation er vedhæftet dagsordenspunktet (Bilag 9).

Offentlig Høring

Nedrivningsansøgningen er fremlagt i offentlig høring i 5 uger, fra den 29. januar til den 5. marts 2026. Da dagsordenen udsendes inden høringsperiodens afslutning, kan der fortsat indkomme høringssvar frem til den 5. marts. Eventuelle høringssvar, der modtages efter udsendelsen af dagsordenen, vil blive eftersendt til den politiske behandling, så de indgår i materialet til mødet den 10. marts.

Der er på nuværende tidspunkt fremkommet høringssvar fra bl.a. ejer, borgere med relation til ejer samt Odder Museum. Disse høringssvar er vedlagt som bilag til dagsordenspunktet. Alle høringssvar bliver besvaret i høringsnotatet, der eftersendes inden den politiske behandling og vedlægges referatet.

Herunder følger nogle af høringssvarenes væsentligste punkter:

Høringssvar fra ejer samt borgere med relation til ejer

- Ejer oplyser at de nye ejendomsvurderinger efter ejers opfattelse er stærkt misvisende, og som pensionist vurderer ejer ikke at have økonomisk mulighed for fortsat at eje og vedligeholde huset. Huset har været sat til salg siden maj 2025, potentielle købere er faldet fra med begrundelser som: For tæt beliggenhed på vejen, for lave loftshøjder. Desuden har der været interesse for grunden, men kun hvis huset fjernes. Hvis nedrivning ikke tillades peger ejer på mulige alternativer som at kommunen yder tilskud til vedligeholdelsen eller at kommune eller museum overtager huset i forbindelse med eventuel fredning eller SAVE-registrering.
- Et høringssvar fra borgere med relation til ejer anerkender at huset bidrager til et smukt landsbyudtryk, men at det ligger meget tæt på en trafikeret vej. Høringssvaret bemærker at huset ikke er egnet til reel beboelse, bl.a. på grund af loftshøjden er lav. Høringssvaret gør ligeledes opmærksom på at det er en udfordring at ejendomsvurdering er for høj. Kommune eller museum opfordres til at overveje at overtage huset, hvis det ønskes bevaret i sin nuværende form. Derudover stilles spørgsmål til processen omkring SAVE vurderingen. Dette besvares i høringsnotatet.

Odder Museums høringssvar

- "Huset beliggende Alrøvej 324 er et længehus opført i bindingsværk med stråtag og

dateres til 1777. Huset er placeret i den østlige del af Alrø by, som er en langstrakt vejby. Huset indgår i en lille række huse, som alle ligger tæt ud mod vejen og tæt op ad hinanden, hvorved de danner en egen lille helhed og definerer rummet langs vejen. De tre huse (samt et yderligere hus en anelse længere mod vest) er alle af ældre dato og bindingsværk, kampesten eller stråtag indgår som et element i dem alle. Denne helhed taler imod en nedrivning af Alrøvej 324 og en evt. anden placering og udformning af et nyt hus på grunden.

- I kommunen som helhed er der ikke mange, ældre bindingsværksejendomme bevaret. Slet ikke når det gælder ejendomme fra 1700-tallet. Husets sjældenhed og umiddelbart originale udtryk sammenholdt med den helhed det indgår i betyder, at det vurderes at være af høj kulturhistorisk værdi. Vi vurderer at det bør gives en kulturhistorisk værdi på minimum 3.

SAVE-vurdering

I forbindelse med nedrivningsansøgningen er bygningens bevaringsværdi blevet SAVE vurderet med høj bevaringsværdi (3). Den fulde SAVE vurdering med billeder er vedlagt sagen som bilag. Herunder uddrag fra vurderingen:

Ejendommen Alrøvej 324 indgår i en kulturhistorisk- og miljømæssig sammenhæng med de øvrige landsbyhuse langs Alrøvej. Sammen med nabohusene danner de et helstøbt og autentisk billede af byens oprindelige struktur og bygningskultur. Huset har, med sin alder og placering, en kulturhistorisk fortællerværdi ift. landsbyen Alrø og den bevarede landsbystruktur langs vejforløbet. Huset er et bindingsværkshus med fine proportioner der understreger vejforløbet. Landsbyhuset Alrøvej 324 er SAVE-vurderet med en samlet bevaringsværdi på 3 (høj bevaringsværdi).

Kulturmiljø 10 - Alrø by

Ejendommen er beliggende inden for kulturmiljø nr. 10 Landsbyen Alrø. Følgende beskrivelse fremgår af rapporten 38 kulturmiljøer i Odder Kommune:

"Alrø By er en langstrakt vejby, beliggende i øst-vestlig retning langs bygaden. Oprindeligt havde landsbyen et sjældent dobbelt vejforløb med en nordlig og en sydlig parallel bygade. Det dobbelte vejforløb har sandsynligvis været medvirkende til, at gårdene ikke er udflyttet, hvorfor byen i dag er intakt. I 1931 blev Alrø landfast, da dæmningen til Amstrup blev anlagt. Det højeste punkt på Alrø er 15 meter. Oprindeligt var ca. 1/3 af øens areal - eng. På øen var der to meget små skove, som alle bønder havde lod i. Alrø by blev udskiftet i 1798, idet en enkelt gård blev udflyttet. Resten af de oprindelige firelængede gårde har samme placering som før udskiftningen. Bygadens dobbelte vejforløb/vejbånd har formodentligt medvirket til at holde gårdene "på plads", hvad der kan forklare den bemærkelsesværdige stabilitet i gårdbebyggelsen på øen. I dag eksisterer kun det sydlige forløb som egentlig vej, mens dele af den nordlige bygade er bevaret som sti. Avlsbygningerne, der er opført i kampesten, er karakteristiske på Alrø."

Sagens gang

- Udvalg for Klima, Natur og Planlægning den 10. marts 2026
- Udvalg for Økonomi og Erhverv den 10. marts 2026
- Kommunalbestyrelsen den 17. marts 2026

Forvaltningen indstiller

At der jf. Planlovens § 14 nedlægges et forbud med henblik på at der inden for 1 år, udarbejdes forslag til lokalplan med bevarende bestemmelser for kulturmiljøet Alrø By, herunder ejendommen Alrøvej 324.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 10-03-2026

Indstilles til godkendelse

Beslutning på Udvalget for Økonomi og Erhverv 10-03-2026

Indstilles til godkendelse

Godkendelse af beslutningsprotokol

Forvaltningen indstiller

Jf. Kommunestyrelseslovens §20, stk. 3 skal mødets beslutningsprotokol godkendes.

Hvert tilstedeværende udvalgsmedlem skal senest ved mødets afslutning godkende dette punkt digitalt.

Aktuel beslutning på Udvalget for Klima, Natur og Planlægning 10-03-2026

Ingen fraværende.

Mødet sluttede kl. 13.49.

Godkendt.