

REFERAT Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget 2018 - 2021 d. 15-06-2020

Mødedato Mandag d. 15. juni 2020 kl. 16:00

Mødested Byrådssalen

Mødedeltagere Hans Hammann, Claes Jensen, Ole Lyngby Pedersen, Lone Jakobi, Elvin J. Hansen, Kresten Bjerre, John Rosenhøj

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af forslag til dagsorden.....	3
Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hou Havn.....	4
Efterretningsliste.....	5
Nedrivning af bebyggelse omfattet af Kulturmiljø nr. 23 - Fiskerlejet Sondrup Strand.....	6
Nedrivning af bebyggelse omfattet af Kulturmiljø nr. 17 - Landsbyen og stationsbyen Bovlstrup.....	10

Godkendelse af forslag til dagsorden

Beslutning

Godkendt

Forvaltningen indstiller

At forslag til dagsorden godkendes

Information fra formand/forvaltning/Renosyd/Hou Havn

Beslutning

Drøftelse af dagsordenen.

Spørgsmål til forvaltningen vedr. plastmaterialer i vej med nedknust byggeaffald.

Spørgsmål til forvaltningen vedr. sager med dispensationer i Hou Strandpark.

Forvaltningen indstiller

At orienteringen tages til efterretning

Efterretningsliste

Beslutning

Taget til efterretning

Forvaltningen indstiller

At listen tages til efterretning

Nedrivning af bebyggelse omfattet af Kulturmiljø nr. 23 - Fiskerlejet Sondrup Strand

Resumé

Der er indkommet ansøgning om nedrivning af ejendommen ved Sondrupvej 100, 8350 Hundslund. Ejendommen er omfattet af kulturmiljø nr. 23 i Kommuneplan 2017-29, Fiskerlejet Sondrup Strand.

Forvaltningen indstiller, at ansøgning om nedrivning af Sondrupvej 100 godkendes.

Baggrund for sagen

Ejer af sommerhuset ved Sondrupvej 100, 8350 Hundslund har ansøgt om nedrivning af ejendommen, med henblik på at bygge et nyt sommerhus med et mere moderne udtryk, der opfylder de gældende krav i bygningsreglementet. Se bilag 1.

Ejendommen er omfattet af Sondrup-Åkjær fredningen, der er en tilstandsfredning med bestemmelser om, at om- og tilbygninger vedrørende eksisterende, lovligt opførte, helårs- og sommerhuse ikke må finde sted uden forud indhentet godkendelse fra fredningsnævnet. Fredningen dækker i alt ca. 2100 ha langs den nordlige kystside af Horsens Fjord. Den består af et bakket landskab med landbrug, frugtplantager, drænede enge, skov og strandenge. Fredningsnævnet skal ikke høres ved nedrivning af en ejendom omfattet af en tilstandsfredning. Ved ansøgning om opførelse af nyt byggeri skal der søges om dispensation ved Fredningsnævnet, som har mulighed for at kræve evt. ændringer i det indsendte projekt for at tilpasse bebyggelsen i forhold til det nuværende byggeri om området i helhed.

Ejendommen er endvidere omfattet Kulturmiljø nr. 23 "Fiskerlejet Sondrup Strand" bestående af fiskerleje med fiskerhytte og ophalerplads der vidner om fiskeriets betydning. Sondrup Strand blev formodentligt bosat, da fire fiskerfamilier fra Samsø slog sig ned her i 1860'erne for at udnytte de gode muligheder for ålefiskeri. Indtil 1931 var der færgefart fra Sondrup Strand til Alrø. Se bilag 2.

Af kulturmiljøet fremgår bl.a.:

Bebyggelsen i Sondrup Strand ligger langs Sondrupvej, der går fra stranden og ind i landet mod nordvest. Grundene i Sondrup Strand er generelt udstykket fra gårdene omkring Sondrup. Bebyggelsen har blandet karakter. En del huse er væsentligt ombygget og ændret, mens andre stadig har deres oprindelige karakter af fiskerhuse eller andre huse med bestemte funktioner i det lille fiskerleje.

Værdifulde karaktertræk:

Fiskerlejet med fiskerhytte og ophalerplads vidner om fiskeriets betydning. Trods forandringer i bebyggelsen har flere huse stadig en størrelse og karakter samt beliggenhed nær stranden, som gør det tydeligt, at Sondrup Strand har en anden baggrund og historie end den typiske landsby på egnen.

I kommuneplan 2017-2029 under Kulturmiljøer fremgår:

I landsbyområder, hvor der er udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer og/eller

bevaringsværdig bebyggelse er der et særligt skærpet krav om, at de kvaliteter, som har været årsag til udpegnings af kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, så vidt muligt bevares ved 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 Byrådet.

Høringer jf. Bygningfredningslovens §18

En bygning er bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er udpeget i en kommuneplan eller i en lokalplan. 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 nævnt i kommuneplanens bilag om 40 kulturmiljøer, betragtes den som bevaringsværdig uanset bygningens forfatning.

Ejendommen er efterfølgende besigtiget med henblik på en SAVE – kortlægning og vurdering af bevaringsværdier. Sommerhuset er vurderet til at have mistet sin oprindelighed og har fået en værdi 7 og vurderes derfor ikke bevaringsværdig. Men eftersom alle kulturmiljøer omtales som bevaringsværdige i kommuneplanen, og sommerhuset fremstår som en af de få originale bygninger tilbage i kulturmiljøet, er ansøgning om nedrivning blevet hørt jf.

Bygningfredningslovens §18 stk. 2 i 4 uger, 5. maj - 4. juni 2020.

Forvaltningens bemærkninger

Høring

I høringsperioden er der indkommet 4 høringssvar fra: Ejer af ejendommen, Odderegns Forening for Bygnings- og Landskabskultur, Slots- og Kulturstyrelsen samt Moesgård Museum. Se bilag 3 og 4.

Bemærkninger fra ejer af ejendommen Sondrupvej 100 beskriver husets tilstand, hvilket oplyses er i dårlig forfatning. Huset er uisoleret, enkelte vægge er ved at falde sammen og i husets vægge er der mange steder skimmelsvamp, som ikke er muligt at fjerne. Væggene vil derfor ikke kunne påsættes isolerende plader, som vil resultere i at skimmelsvampen vil blive lukket inde og derfor forværre tilstanden. Husets opvarmning er med brændeovn og eftersom huset er uisoleret, måles der frostgrader indvendigt om vinteren. Ejer oplyser endvidere at huset er over flere omgange blevet vurderet med henblik på en renovering, som ikke kan anbefales grundet husets tilstand.

Bemærkninger fra Odderegns Forening for Bygnings- og Landskabskultur beskriver ejendommens betydning for kulturmiljøet, idet det er en af de få huse tilbage, som vidner om den samfundsmæssige epoke. Det er ByLand Odders faste overbevisning, at hvis Sondrup Strand skal bevare sin attraktion for turister og sin kulturhistoriske værdi for fællesskabet, må Sondrupvej 100 bevares. Sommerhuset kan med fordel renoveres således, at det i højere grad fremstår både autentisk i sit ydre og nutidigt i sin indretning. Deres høringssvar henstiller, at Odder Kommunes kommunalpolitikere beslutter at udarbejde lokalplaner for Sondrup landsby og Sondrup Strand.

Bemærkninger fra Slots- og Kulturstyrelsens omhandler bl.a., at for at kunne give en udtalelse vedr. bygningen savner de information om husets bevaringsværdi samt billeder. De bemærker endvidere at det fremgår tydeligt, at grunden ligger meget attraktivt få meter fra strandkanten. Et kulturmiljø som dette er ofte sårbart overfor nyopførelse af bygninger, der ikke har nærvær til gaderummet ved enten at placere bygningen væk fra vej, så vinduer og indgangsdøre ikke ses eller ved at placere høje plankeværk, hæk eller hegn omkring haven, så ejendommen ikke indgår i gaderummet. Hertil kommer, at området er sårbart over for nyopførelse af et hus der muligvis gennem størrelse og materialevalg ikke tilpasses i området.

Forvaltningen sendte efterfølgende billeder af ejendommen samt omgivelser og en beskrivelse af forvaltningens besigtigelse af området. Der er herefter ikke modtaget yderligere høringsvar fra Slots- og Kulturstyrelsen.

Bemærkninger fra Moesgård Museum beskriver området som et sjældent eksempel på et velbevaret fiskerleje fra de danske fjorde. Trods flere ombygninger af den oprindelige bebyggelse fremtræder lokaliteten stadigvæk med en distinkt karakter der adskiller sig fra de omkringliggende landsbyer. Området er sårbart overfor ændringer der kan ændre stedets unikke karakter radikalt. Huset hører til blandt fiskerlejets godt bevarede huse og fremstår fint skaleret i forhold til de andre bygninger i fiskerlejet. Det er museets vurdering, at kulturmiljøet og det rekreative indhold i lokaliteten vil blive drastisk forværret hvis huset nedrives.

Beskrivelse

Bebyggelsen ved Sondrup Strand har en blandet karakter og en stor del af husene er væsentligt ombygget og ændret gennem tiden. Sommerhuset har derfor ikke stor tilknytning til den øvrige bebyggelse.

Sommerhuset ved Sondrupvej 100 er et mindre valmtagshus bygget i 1874 med karakteristika fra datidens byggeskik. Det består af et hovedhus med tilbygget udhus samt en garage der er tilkommet senere. Huset ligger tæt på kysten med en beskeden placering på grunden. Sommerhuset er blevet ombygget over tid med forskellige materialer og derfor ikke meget oprindeligt tilbage.

Huset samt udhus vurderes at være i dårlig forfatning. Det er uisoleret med sætningsskader samt synlig fugt og skimmel i muren. Tagsten er nedbrudte og ligger flere steder løst. Fleste oprindelige vinduer samt døre er udskiftet og opmalet gesims virker fremmed. Se bilag 5.

Materiale til nyt sommerhus fremgår ikke af nedrivningsansøgningen, men ejer har oplyst, at han har til hensigt at søge byggetilladelse til en bygning på 1 etage med træbeklædning og saddeltag samt en ny placering i forhold til skygge fra nabohus, dog vil sommerhuset stadigvæk være trukket tilbage på grunden. Forvaltningen vil være i dialog med ejer omkring tilpasning af nyt sommerhus i kulturmiljøet samtidig med at ansøgning til byggetilladelse skal sendes til Fredningsnævnet jf. Sondrup-Åkjær fredningen.

Hvis nedrivningsansøgningen ikke kan godkendes, skal der nedlægges et forbud i henhold til planlovens § 14, hvilket indebærer, at kommunen efterfølgende inden for et år skal udarbejde en lokalplan for ejendommen.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget den 15. juni 2020

Forvaltningen indstiller

At ansøgning om nedrivning af Sondrupvej 100 godkendes.

Beslutning

Indstilling godkendt under forudsætning af, at en ny bolig opføres i passende stil i forhold til kulturmiljøet.

Udvalget ønsker byggesagen til politisk behandling.

Nedrivning af bebyggelse omfattet af Kulturmiljø nr. 17 - Landsbyen og stationsbyen Bovlstrup

Resumé

Der er indkommet ansøgning om nedrivning af ejendommen ved Stationsvej 4 i Boulstrup. Ejendommen er omfattet af kulturmiljø nr. 17 i Kommuneplan 2017-29, Landsbyen og stationsbyen Bovlstrup.

Forvaltningen indstiller, at ansøgning om nedrivning af Stationsvej 4, 8300 Odder godkendes.

Baggrund for sagen

Ejer af Stationsvej 4, 8300 Odder har ansøgt om nedrivning af ejendommen med henblik på at bygge et nyt hus efterfølgende.

Boulstrup Købmandsgård, Stationsvej 4, 8300 Odder er opført i 1884, hvor Boulstrup Station etableres langs den nye jernbaneforbindelse Aarhus-Odder-Hov. Se bilag 1.

Ejendommen er omfattet af rammeområde 4.BL.1 i Kommuneplan 2017-2029, hvor der fremgår, at omfattende bygningsmæssige ændringer eller nedrivning af bygninger udpeget med bevaringsværdi eller som del af et kulturmiljø, forelægges Byrådet.

Ejendommen er endvidere omfattet af Kulturmiljø nr. 17 "Landsbyen og stationsbyen Bovlstrup" som udgøres af den oprindelige landsby og den senere stationsbydel. Det er vigtigt at bevare skellet (den bare mark) mellem de to bydele. Landsbyen præges af gårde og fællesskabshuse fra andelstiden. Stationsbyen, hvor selve stationen og baneforløbet skal fremhæves, er præget af byhuse og bygninger med tilknytning til stationen. Se bilag 2.

Af kulturmiljøet fremgår bl.a.:

Værdifulde karaktertræk:

I Bovlstrup ses forskellen på oprindelig landsby og senere stationsbydel tydeligt. Derfor er skellet (bar mark) mellem landsby og stationsby vigtigt at bevare. Den ene del af byen har karakter af landsby og landbrug med gårde, hvor især fællesskabshusene fra andelstiden må fremhæves. Den anden del er stationsbyen, hvor selve stationen og baneforløbet må fremhæves og mere generelt de byhuse og bygninger, der er knyttet til stationsbyens stil og funktioner.

I kommuneplan 2017-2029 under Kulturmiljøer fremgår:

I landsbyområder, hvor der er udpeget bevaringsværdige kulturmiljøer og/eller bevaringsværdig bebyggelse er der et særligt skærpet krav om, at de kvaliteter, som har været årsag til udpegnings af kulturmiljø eller bevaringsværdig bebyggelse, så vidt muligt bevares ved 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 Byrådet.

Høringer jf. Bygningsfredningslovens §18

En bygning er bevaringsværdig i juridisk forstand, når den er udpeget i en kommuneplan eller i

en lokalplan. 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 nævnt i kommuneplanens bilag om 40 kulturmiljøer, betragtes den som bevaringsværdig uanset bygningens forfatning.

Der er ikke foretaget en SAVE - kortlægning af ejendommen, men den har tidligere været besigtiget og vurderet at det ikke kan betale sig at bevare bygningen grundet husets meget dårlige forfatning. Se bilag 3.

Men eftersom alle kulturmiljøer omtales som bevaringsværdige i kommuneplanen, og ejendommen omtales kort i kulturmiljøbeskrivelsen fra 2013, har den, med beliggenheden midt i stationsbyen, stor betydning for oplevelsen af det samlede kulturmiljø. Ansøgning om nedrivning er derfor blevet hørt jf. Bygningsfredningslovens §18 stk. 2 i 4 uger fra d. 1. maj til d. 2. juni 2020.

Forvaltningens bemærkninger

Høring

I høringsperioden er der indkommet 1 høringssvar fra: Odderegns Forening for Bygnings- og Landskabskultur. Se bilag 4.

Høringssvar fra Odderegns Forening for Bygnings- og Landskabskultur (D2020-80503): Boulstrup Købmand, Kro og Gæstgiveri, Stationsvej 4, 8300 Odder er opført i 1884, hvor Boulstrup Station etableres langs den nye jernbaneforbindelse Aarhus-Odder-Hov.

Bygningen står endnu på sin centrale plads i stationsbyen ved en grønning, og udgør det sjældne spor efter en driftig og fremsynet handelsmand, der har præget det sociale og kulturelle liv især i den første del af det 20'ende århundrede.

Landsbyen Boulstrup er af Odder Kommune udpeget som et bevaringsværdigt kulturmiljø. (40 Kulturmiljøer i Odder Kommune – kulturmiljø nummer 17). Selvom ejendommen kun omtales meget kort i kulturmiljøbeskrivelsen fra 2013, har den, med beliggenheden midt i stationsbyen, stor betydning for oplevelsen af det samlede kulturmiljø.

I publikationen står følgende om landsbyen og stationsbyen Bovlstrup:

Værdifulde karaktertræk:

I Bovlstrup ses forskellen på oprindelig landsby og senere stationsbydel tydeligt. Derfor er skellet (bar mark) mellem landsby og stationsby vigtigt at bevare. Den ene del af byen har karakter af landsby og landbrug med gårde, hvor især fællesskabshusene fra andelstiden må fremhæves. Den anden del er stationsbyen, hvor selve stationen og baneforløbet må fremhæves og mere generelt de byhuse og bygninger, der er knyttet til stationsbyens stil og funktioner.

I 2019 fik Odder Kommune med bistand fra Aarhus Arkitektskole, udført en – SAK screening (Screening af kulturmiljøer). Bovlstrup var en del af denne screening, hvor kulturmiljøet omkring stationen, baneforløbet købmandshandlen nævnes som et værdifuldt kulturmiljø med

potentiale med denne beskrivelse og anbefaling:

"Bovlstrups bærende elementer udgøres i den østlige del af mejeriet, forsamlingshuset, og transformatorårnet, og i den vestlige del af stationen, den gamle købmandshandel, det tydelige baneforløb samt stationsarkitekturen. Begge bydele er udvidet med villaer og parceller, som svækker den samlede integritetsværdi i kulturmiljøet.

Det anbefales, at det gamle baneforløb tydeliggøres samt at stationen, den gamle købmandshandel og industribygningerne med tilknytning til banen fremhæves, da dette vil styrke kulturmiljøets fortælling som stationsby."

Ejendommen har ikke været beboet de seneste mange år, og en stormskade har medvirket til, at bygningen fremstår meget forfaldent. Der er ikke tvivl om, at det vil koste rigtig mange penge at istandsætte den bestående bygningsmasse, så vi har forståelse for, at de nye ejere ønsker at rive ejendommen ned.

Vores høringssvar retter sig derfor ikke mod selve nedrivningen, men derimod mod de ønsker for nyt byggeri, de nye ejere fremkommer med i Odder Avis den 13. april 2020 – citat:

"Det nye hus skal ikke ligge helt ud til Stationsvej som det gamle gør. - Det kribler lidt i fingrene for at få bygningen væk. Den er grim og farlig. Vi har nok en idé om, hvad vi tænker os. Vi skal have en gårdhave og en stor, frodig have nede i bunden, og baghaven bliver åben, siger Sanne Pedersen."

ByLand Odder henstiller med vores høringssvar til, at Odder Kommunes kommunalpolitikere beslutter at udarbejde en lokalplan for Bovlstrup landsby og stationsby, der fremhæver fortællingen om stationsbyen. Lokalplanen skal sikre – at nyt byggeri opføres med stor respekt for det bestående byggeri i farve- og materialevalg og en facaderytme der komplementerer den nuværende bygningsmasse og området omkring baneforløbet. Samt – at vejforløbet med facader bygget helt ud til fortovet langs Stationsvej, bliver det bærende for stationsbyen.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen kan genkende ovenstående om, at bygningen er i dårlig forfatning. Både ved en tidligere besigtigelse samt af billeder (bilag 3) kan det konstateres at bygningen fremstår både stormskadet og i så dårlig forfatning, at det ikke vil være hensigtsmæssigt at foretage en renovering.

Forvaltningen er enig i, at fortællingen omkring stationsarealet er en vigtig fortælling i kulturmiljøet. Der er i Kommuneplan 2017-2029 vedtaget, at der kan ske en begrænset udbygning af Boulstrup svarende til ca. 2 boligparceller. Boulstrup er udpeget som et kulturmiljø, og den begrænsede udbygning skal ske under hensyn til kulturmiljøet. Byrådet har vedtaget, at der skal ske en lokalplanlægning for at sikre og udvikle kulturmiljøet i Boulstrup.

Materiale til et nyt hus på ejendommen fremgår ikke af nedrivningsansøgningen, men ejer har oplyst, at der ønskes opført en ny bolig efterfølgende. Forvaltningen vil herefter være i dialog med ejer omkring tilpasning af ny bebyggelse i kulturmiljøet og bevaring af områdets udtryk og helhed. Dette skal også ske jf. bestemmelserne i kommuneplanrammeområde 4.BL.1.

Hvis nedrivningsansøgningen ikke kan godkendes, skal der nedlægges et forbud i henhold til

planlovens § 14, hvilket indebærer, at kommunen efterfølgende inden for et år skal udarbejde en lokalplan for ejendommen.

Sagens gang

- Miljø-, Teknik- og Klimaudvalget d. 15. juni 2020

Forvaltningen indstiller

At ansøgning om nedrivning af Stationsvej 4, Bovlstrup godkendes.

Beslutning

Godkendt