

DAGSORDEN Udvalget for Klima, Natur og Planlægning d. 14-01-2026

Mødedato Onsdag d. 14. januar 2026 kl. 16:00

Mødested Mødelokale 1

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

Indholdsfortegnelse

Nedrivning af bevaringsværdig bygning, Fillerupvej 27, Fillerup.....	3
--	---

Punkt 12: Nedrivning af bevaringsværdig bygning, Fillerupvej 27, Fillerup

S2025-3870

Resumé

Odder Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt stuehus ved Fillerupvej 27 i Fillerup.

Nedrivningsanmeldelsen har været fremlagt i offentlig høring i 6 uger i perioden fra den 21. november 2025 tom. den 2. januar 2026.

Forvaltningen indstiller, at der jf. Planlovens § 14 nedlægges et forbud mod nedrivning med henblik på at der inden for 1 år, udarbejdes forslag til lokalplan med bevarende bestemmelser for kulturmiljøet Fillerup, herunder ejendommen Fillerupvej 27.

Baggrund for sagen

Ejendommen Fillerupvej 27, matr. nr. 11a, Fillerup By, Odder, indgår i gårdanlægget Bækgård og ligger inden for Kulturmiljø nr. 16 Landsbyen Fillerup. Stuehuset er registreret opført i 1777 (bygning 1), staldbygningen langs vejen er fra 1910 (bygning 2), driftsbygningen fra 1927/1977 (bygning 5) og garage fra 1927 (bygning 4). Tilsammen danner gårdanlægget et lukket gårdrum. Bilag 1.

Stuehuset er et længehus i bindingsværk med en kort, vinkelret udbygning på havesiden. Huset har stråtag og træbeklædninger øverst på gavlene. Stuehuset er vurderet med høj bevaringsværdi (SAVE-karakter 3). I Odder Kommune er det politisk vedtaget at nedrivninger og større ombygninger af bevaringsværdige bygninger skal behandles politisk.

Ejer oplyser, at stuehuset er i dårlig forfatning og ønsker at nedrive det eksisterende stuehus (SAVE 3), garage (ikke bevaringsværdig) og en mindre tiloversbleven landbrugsbygning (ikke bevaringsværdig), med henblik på at opføre et nyt hus med en forskudt placering. Bilag 2.

Lovgrundlaget er:

- Planloven, LBK nr. 572 af 29.05.2024 med senere ændringer
- Bygningsfredningsloven, LBK nr. 219 af 06.03.2018
- Kommuneplan 2025-2033

Forvaltningens bemærkninger

Offentlig høring

Sagen har tidligere været behandlet af Udvalget for Klima og Plan på møde d. 21. oktober 2025, hvor udvalget besluttede at varsle et forbud i henhold til planlovens § 14 hvor der, forud for udvalgets endelige afgørelse vedrørende nedrivningen, gennemføres en 4 ugers offentlig høring herom. Se dagsordenspunkt for nærmere beskrivelse af sagens baggrund og lovgrundlag. Bilag 3.

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 kunne overholdes, har nedrivningsanmeldelsen været fremlagt i offentlig høring på odder.dk i 6 uger fra den 21. november 2025 tom. den 2. januar 2026. Herudover er bygningsejer og relevante parter/foreninger hørt direkte. Kommunalbestyrelsen har på møde d. 18. december 2025 besluttet, at beslutningskompetencen delegeres til Udvalget for Klima, Natur og Planlægning på møde d. 14. januar 2026. Dermed kan tidsfristen for tilbagemelding på maks. 2 uger overholdes.

Ved høringsfristens udløb er der modtaget høringssvar fra ejer af Fillerupvej 27. Odder Museum og By og Land Odder ønsker at fastholde deres høringssvar fra tidligere i processen.

Af Odder Museums høringssvar fremgår bl.a., at museet ser en fare for, at kulturmiljø-udpegningerne generelt udhules, at nedrivninger som denne danner præcedens. Museet vurderer, at stuehuset har en kulturhistorisk værdi på 2 og at stuehuset bør søges bevaret. Såfremt der tilladelse nedrivning bemærker museet, at i et kulturmiljø som dette bør man lade

den ældre bygningsmasse danne præcedens ved nybyggeri for at bevare byens udtryk og værdi gennem en bevarende lokalplan. Bilag 4.

By og Land Odder vurderer 1700-tals stuehuset som yderst bevaringsværdigt. Enhver bevaringsværdig bygning, der nedrives, forringer kulturmiljøets værdi. Det betyder ikke kun noget for selve ejendommens bevaringsværdi, men i allerhøjeste grad også for det samlede landsby-miljø. De mener, at det planlagte nybyggeri adskiller sig væsentligt fra landsbyens øvrige bebyggelse. Deres anbefaling er, at der nedlægges et §14-forbud, og at der efterfølgende udarbejdes en lokalplan med bevarende sigte for hele landsbyen Fillerup. Bilag 5.

Ejer oplyser i deres høringssvar, at de har stor respekt for kommunens arbejde med at bevare kulturarven og sikre, at bevaringsværdige bygninger i Odder Kommune vurderes grundigt og ansvarligt. Ejerne har selv gennem en årrække investeret betydelige ressourcer i bevaring og istandsættelse af ejendommens udbygninger, som i dag danner grundlag for virksomhed og aktiv deltagelse i lokalsamfundet. (Staldbygning med facade langs Fillerupvej, bygning 2)

Samtidig befinder de sig i en situation, hvor helbredsmæssige, bygningsmæssige, funktionelle og juridiske forhold, tilsammen gør nedrivning af det eksisterende stuehus og de øvrige nedrivningsmodne bygninger nødvendig.

Ejer har fået udarbejdet uvildig faglig dokumentation, herunder besigtigelsesrapport fra BoTjek og miljø- og ressourcekortlægning af Milva ApS som dokumenterer at bygningerne er sundheds- og konstruktionsmæssigt uegnede til fortsat anvendelse. Herudover indgår en lægefaglig udtalelse der redegør for, at ophold i boligen udgør en konkret helbredsrisiko.

Det er ejers klare ønske fortsat at bo på ejendommen og være en aktiv del af lokalsamfundet i Fillerup. De har investeret betydelige ressourcer i at bevare og forbedre de dele af ejendommen, hvor dette er teknisk og funktionelt muligt, og har efter bedste overbevisning udarbejdet en plan for ny bolig, som respekterer og styrker det eksisterende gårdmiljø og områdets landsbymæssige karakter. En nedrivningstilladelse vil gøre det muligt for dem at etablere en sund, sikker og bæredygtig bolig.

Se ejers høringssvar samt bilag 1-4 i det samlede dokument, Bilag 6.

Forvaltningens vurdering

Ejendommen Fillerupvej 27 er beliggende i landzone og er ikke omfattet af en lokalplan. Forvaltningen vil ikke have hjemmel til at forhindre nedrivning med mindre der nedlægges et §14-forbud og udarbejdes en lokalplan.

Landsbyen Fillerup har en fin kulturhistorisk værdi med synlige træk fra den gamle bondelandsby. Landsbyens struktur og bebyggelse bør sikres mod utilpassede om- og nybyggeri samt nedrivning. Forvaltningen vurderer at stuehuset, sammen med staldbygningen, er af væsentlig betydning for opfattelsen af det byggede kulturmiljø i Fillerup. Således indgår den i en bygningskulturel sammenhæng som fremstår som en helhed med en høj grad af autenticitet.

På baggrund af høringssvar fra Odder Museum og By og Land Odder vurderes, at selve bygningen og den helhed som bygningen indgår i, bør være underlagt skærpet opmærksomhed. Derfor er det forvaltningens vurdering at ejendommen Fillerupvej 27 bør bevares, eller at der igangsættes en lokalplan med bevarende bestemmelser, som beskriver hvad der kan opføres såfremt bygningen af nødvendighed skal nedrives.

Lovgivning

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.

Sagens gang

- Udvalget for Klima, Natur og Planlægning den 14. januar 2025

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 Fillerup, herunder ejendommen Fillerupvej 27.

Bilag

Bilag 1_Bygningsoversigt og fotos af Fillerupvej 27

Bilag 2_Tegninger_Fillerupvej 27, 8300 Odder

Bilag 3_Dagsorden_Nedrivning af bevaringsværdig ejendom inden for kulturmiljø nr. 16 Landsben Fillerup

Bilag 4_Odder Museum høringssvar vedr. Fillerupvej 27

Bilag 5_By og Land Odder høringssvar vedr. Fillerupvej 27

Bilag 6_Ejer høringssvar til Odder Kommune med bilag_Redacted

Bilag 7_Regler og lovgivning vedr. nedrivning af bevaringsværdig bygning