

6. PV Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig ejendom, Vesterby 86, Endelave

02.34.30-P19-36-25

RESUME

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af samtlige bygninger på adressen Vesterby 86, 8789 Endelave.

Det drejer sig om en firelænget gård bestående af et stuehus og fire driftsbygninger.

Ejer søger tilladelse til nedrivning, da bygninger er i meget dårlig stand og, da de ønsker at opføre tidssvarende bolig, med tilhørende udhuslænger.

Ejendommen er beliggende i et værdifuldt kulturmiljø "Endelave kystmiljø, landsby og rekreation" og er omfattet af en bevarende lokalplan. Det betyder, at der skal gives dispensation fra lokalplanen til nedrivning af bygningerne.

Bygning 1, 2, 4 og 5 er SAVE-registreret med en bevaringsværdi fra 3 til 7 på SAVE-skalaen.

Administrationen anbefaler, at der gives dispensation til nedrivning af bygning 1-5 (jf. BBR).

Sagen afgøres af Plan- og Vejudvalget.

INDSTILLING

Direktionen indstiller, at

1. Plan- og Vejudvalget godkender nedrivning af bygningerne 1-5 (jf. BBR), beliggende på Vesterby 86, 8789 Endelave.

BESLUTNING

Plan- og Vejudvalget vedtog indstillingen.

SAGSFREMSTILLING

Administrationen har modtaget en ansøgning om tilladelse til nedrivning af bygning 1-5 (jf. BBR) på ejendommen matr.nr. 31a, Endelave By, Endelave, beliggende Vesterby 86, 8789 Endelave.

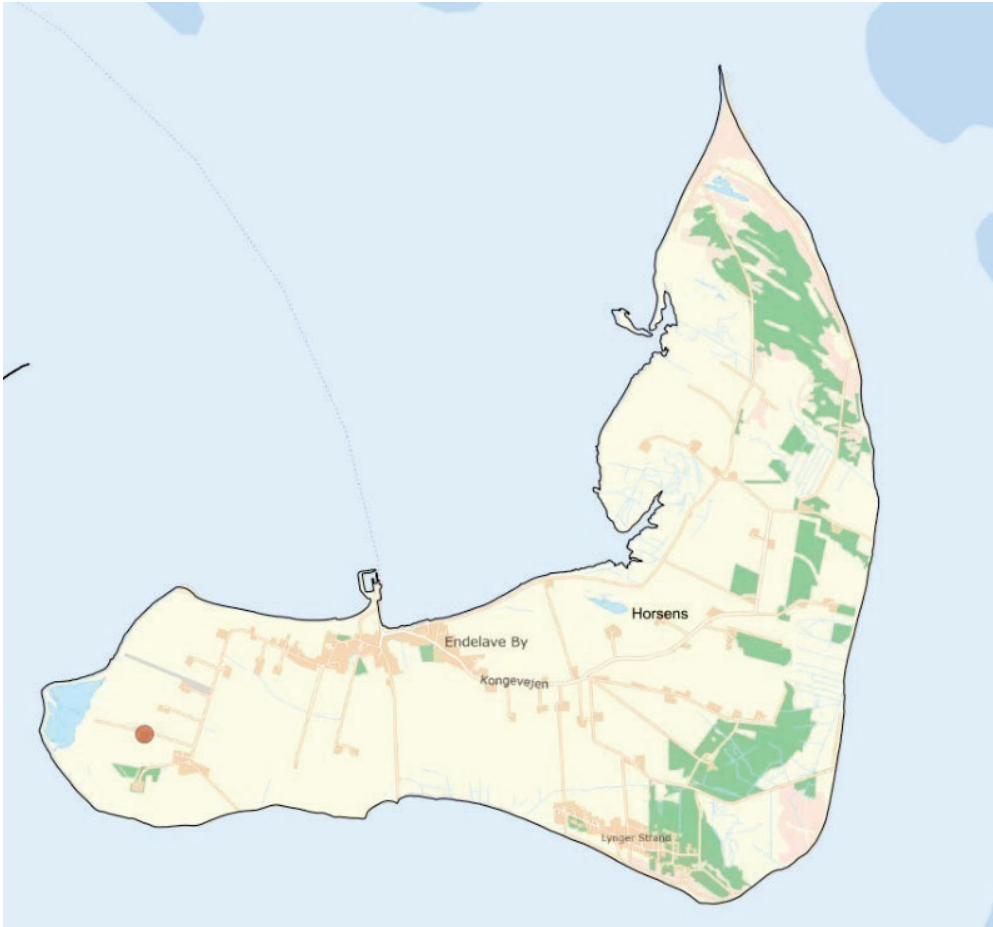
Bygningerne er i kommuneatlas vurderet til følgende SAVE-værdier (se *ordforklaring*):

- Bygning 1 (stuehus): SAVE-værdi 3
- Bygning 2 og 4 (driftsbygninger): SAVE-værdi 5
- Bygning 3: er ikke SAVE-registreret
- Bygning 5: SAVE-værdi 7

Der er tale om et stuehus opført i 1850 samt driftsbygninger fra henholdsvis 1905, 1930 og 1965 (jf. BBR).

Ejer ønsker at nedrive den eksisterende firelængede gård og opføre en ny beboelsesbygning, der tilpasses det omkringliggende kulturmiljøet.

Derudover ønsker ejer at genopføre én driftsbygning samt opførelse af anden bebyggelse, for at bevare oplevelsen af den oprindelige firelængede gårdstruktur.



Figur 1. Oversigtskort med markering af Vesterby 86

Ejendommen er omfattet af en bevarende Lokalplan 70 "Endelave som levedygtigt helårssamfund", der omfatter hele Endelave.

I henhold til lokalplanens § 8 må eksisterende bebyggelse ikke nedrives uden Byrådets godkendelse i hvert enkelt tilfælde. Derudover er ejendommen beliggende i et værdifuldt kulturmiljø "Endelave kystmiljø, landsby og rekreation".

Høring

Ansøgningen har været i høring hos Horsens Museum, Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Horsens Museum skriver i deres høringssvar, at bygningernes alder ikke kendes med sikkerhed, men dele af dem kan meget vel oprindeligt være opført i Endelave By, taget ned og flyttet med ved udskiftningen omkring 1815. Dele af gården kan dermed være ældre end den angivne BBR-alder.

Museet anbefaler ikke en nedrivning ud fra et kulturhistorisk synspunkt. Museet anser gården for at være en vigtig del af øens kultur- og udskiftningshistorie. Museet gør opmærksom på, at der i området omkring gården er gjort en del fund fra vikingetiden.

Museet vil anbefale, at den oprindelige firelængede struktur bibeholdes ved eventuelt nybyggeri.

Der er ikke modtaget høringsvar fra Foreningen for Bedre Bymiljø i Horsens og Landsforeningen for bygnings- og landskabskultur.

Sagen har desuden været i offentlig høring i 4 uger jf. bygningsfredningsloven. Der er i den forbindelse ikke indkommet høringsvar.

Sagen har været i naboorientering hos samtlige ejere af jordstykker på Endelave.

Der er indenfor tidsfristen indkommet fire bemærkninger. Se bilag "Samlede bemærkninger fra naboorientering".

Bemærkningerne giver ikke anledning til ændringer i forhold til administrationens anbefaling.

Konsekvens af en dispensation til nedrivning

En nedrivning vil forringe kulturmiljøet på Endelave og påvirke oplevelseskvaliteten af det særlige landskab og bebyggelse på øen, som både lokalplan, helhedsplan og udviklingsplan for Endelave understøtter.

Ejer arbejder med et erstatningsbyggeri, der giver en visuel oplevelse af den nuværende gårdstruktur og, hvor nogle af de oprindelige strukturer bevares. Påvirkningen af kulturmiljøet afbødes ved projektets udformning og indpasning i det omkringliggende kulturmiljø.

Konsekvens af ikke at give dispensation til nedrivning

Bygningerne vil forfalde yderligere og vil til sidst fremstå som en ruin.

Der er ikke behov for at nedlægge § 14 forbud, da der allerede er en bevarende lokalplan, der betyder, at det kræver dispensation at få lov til at nedrive bygninger.

En bevarende lokalplan er som udgangspunkt at betragte som erstatningsfri regulering.

Såfremt der meddeles forbud mod nedrivning, kan ejeren dog stadig, jf. planlovens § 49, stk. 1, forlange ejendommen overtaget af kommunen mod betaling.

Jf. planlovens § 49, stk. 2 påhviler overtagelsespligten dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende beliggenhed og benyttelse, der ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

Grundlaget for kommunens overtagelsespligt vurderes af Taksationskommissionen.

Ordforklaring

SAVE er en sammenskrivning af "Survey of Architectural Values in the Environment" = Kortlægning af arkitektoniske værdier i miljøet. Bevaringsværdien i forhold til SAVE angives på en skala fra 1-9. Karaktererne 1-3 regnes for en høj værdi, 4-6 for middel værdi og 7-9 for lav værdi.

/BE

BILAG

- [Høringssvar fra Horsens Museum - Vesterby 86, Endelave.pdf](#)

- [Samlede bemærkninger fra naboorientering](#)
- [Skråfotos, Vesterby 86](#)
- [SAVE-vurdering Vesterby 86](#)