

Syddjurs kommune

Team Byggeri / Byggeri Landzone og BBR

Ebeltoft den 24. januar 2016

Att. Keith Krogh Lassen, kkla@syddjurs.dk og byggeri@syddjurs.dk**Høringssvar: Fuglemosen 19, Fuglsø, 8420 Knebel - Nedrivning af bevaringsværdigt sommerhus**

Sag nr. 15/44076

Med henvisning til jeres høringsmail af 18. december 2015 angående anmeldelse om nedrivning af et sommerhus beliggende Fuglemosen 19, 8420 Knebel, matrikelnummer 2i Fuglsø By, Vistoft fremsendes hermed vores høringssvar. Det oplyses, at sommerhuset har høj bevaringsværdi 4 - efter SAVE metoden, jfr. kommuneatlas for Ebeltoft Kommune.

Efter gennemgang af sagens akter og besigtigelse af ejendommen har vi følgende bemærkninger og hovedkonklusion:

Det er vores opfattelse, at der ikke kan gives tilladelse til nedrivning af dette bevaringsværdige, stråttækte sommerhus fra 1918. Sommerhuset udgør et værdifuldt element for Syddjurs Kommune, og i særdeleshed Ebeltoftegnens og Molslandets kulturhistoriske fortælling om friluftsliv og badelivets rekreative betydning i perioden efter 1. verdenskrig. Den høje "bevaringsværdi" er bl.a. begrundet i sommerhusets størrelse, karakter og arkitektur, samt at sommerhuset er den bygningsmæssige "vugge" for det unikke og særegne sommerhusområde. Et sommerhusområde som blev etableret før det mere kendte område "Fischers Ferieby" ved Femmøller Strand. Gældende for begge sommerhusområder, er at de er tidstypiske for netop denne tidlige fase af badelivets udbredelse ved de danske kyster, og rummer kulturhistoriske værdier, som i dag kun findes i begrænset omfang i Kommunen. Vi gør derfor indsigelse mod dispensation til nedrivning.

Sommerhuset (området) er beliggende i Nationalpark Mols Bjerge, og ikke langt fra Egil Fischer Ferieby. For sommerhusområdet etablering og udvikling, stod bl.a. arkitekt M. N. Madsen for. Arkitekt Madsen opførte også områdets første sommerhus, netop på ejendommen Fuglemosen 19, og det er dette sommerhus som i dag ønskes nedrevet. Sommerhusområdet ved Fuglsø Strand, er et fantastisk helstøbt område, der rummer noget særegent, både hvad angår planen for området, bygningsarkitekturen og de bygnings- og grundregulerende bestemmelser for området. Alt sammen er med til at fortælle historien om et spirende friluftsliv og badeliv der tog sin begyndelse i 20'erne og som på Ebeltoft/Mols egnen blev båret stærkt frem af visionære arkitekter. Disse visionære arkitekter kan vi i dag takke for den udvikling som gennem 1900-tallets sidste halvdel, var starten på en æra, der fik stor betydning for turismen og udviklingen på Mols og i Ebeltoft området.

Bygningen er tydeligt inspireret af den nationalromantiske stil med stråtag, småsprossede vinduer og placeret smukt og hensynsfuldt i det kuperede bakkelandskab. Huset er harmonisk og proportionerne understreger funktionen som et enkelt og klassisk sommerhus - et fint eksempel på den tidligste sommerhusarkitektur fra 20'erne, vi kender i Danmark.

Sommerhusets bebyggede areal angives til 39 m² i SAVE rapporten. Byggeteknisk fremstår huset i det væsentlige originalt, dog med en mindre materialemæssige ændringer i konstruktion og materialer afspejler sommerhuset tidens byggeskik på en autentisk måde på trods af, at enkelte nyere og uheldige konstruktions-principper også kan iagttages. Der forefindes ligeledes et mindre udhus, som er placeret i passende nærhed af sommerhuset. Udhuset anvendes tilsyneladende p.t. som soveaneks.

Ved besigtigelse af ejendommen samt gennemgang af tilgængelige oplysninger kan vi konstatere, at huset som i 1998 ifølge SAVE rapporten fremstod relativt velholdt, i dag bærer stedvis præg af manglende vedligehold samt naturlig, organisk nedbrydning for sekundære elementer. Stråtaget er tilsyneladende i meget god stand. Samlet vurderet finder vi belæg for, at ejendommens stand muliggør istandsættelse med respekt for bevaringsværdierne og med henblik på fortsat anvendelse som fritidshus.

BLIS vil derfor foreslå, at ansøger i forbindelse med meddelelse om afslag til nedrivning bør vejledes om kulturarvens betydning og hans egen økonomiske værdiskabelse ved at bevare et unikt, originalt sommerhus.

Samtidig skal det oplyses, at BLIS er af den opfattelse, at sommerhuset i lokalplanen for området (Lokalplan 243 - Sommerhusområde for grundejerforeningen Fuglsø Stand) er beskyttet og omfattet af et forbud mod nedrivning selvom lokalplanen ikke specifik er en bevarende lokalplan.

I lokalplanens §1 Formål, stk. 1.1. er nævnt *"At sammenfatte de på ejendommene tinglyste deklarationer og fastlægge bebyggelsesregulerende og andre bestemmelser, der sikrer, at området bevares som det enestående stykke sammenhængende natur, det er"* og

§7 Bebyggelsens ydre fremtræden, stk. 7.1 er nævnt *". Det skal tilstræbes at respektere områdets kulturhistoriske værdier med hensyn til byggestil og bygningernes diskrete placering i landskabet"*

På baggrund af ovenstående er det BLIS vurdering at en nedrivning af "Madsens sommerhus" Fuglemosen 19 strider mod lokalplanens intentioner, og at sommerhuset er optaget som bevaringsværdig i kommuneplan og omfattet af forbud mod nedrivning jf. § 15, stk. 2, nr. 14

Som en pragmatisk løsning på nedrivningsspørgsmålet vil vi foreslå at følgende:

1. Der nedlægges forbud mod nedrivning.
2. Der gives tilladelsen til opførelse af et nyt sommerhus - efter de principper som er vis i tegnings materiale, dateret den 3. juni 2015, fra arkitekt Jan W Hansen.
3. At grund i fremtiden kommer til at bestå af 3 bygninger - alle med stråtag;
 - A. Nyt sommerhus
 - B. Nuværende sommerhus / restaureres og forbliver – nu som et Anneks
 - C. Nuværende udhus/anneks forbliver som udhus.

Vi er opmærksomme på, at brandtekniske krav kan medføre visse begrænsninger, idet stråtag formentlig indebærer afstandskrav mellem bygninger. I den anledning ser BLIS hellere dispensation fra afstandskrav, bebyggelsesgrad eller lignende frem for dispensation til nedrivning. Ved besigtigelse i området, kan vi for øvrigt se eksempler på stråtede huse nyopført på en nænsom måde i tilknytning til det oprindelige, stråtede sommerhus, hvilket dokumenterer, at vores pragmatiske forslag er muligt.

Supplerende bemærkninger til sagens håndtering:

Med udgangspunkt i Syddjurs Kommunes ønske om at fremstå som Kulturarvskommune samt det faktum, at det af Kommune strategi og Kommuneplan fremgår, at potentialet i den faste kulturarv tillægges stor strategisk betydning for Kommunens befolkning, for øget bosætning og turisme m.v., vil BLIS gerne opponere over følgende:

- Hvorfor er vi nu endt med en nedrivningssag? - når vi af korrespondancen kan se, at det ikke var bygherrens oprindelige udgangspunkt.
- Er det almindelig kutyme, at forvaltningen er i dialog og byggesagsbehandling igangsættes med bygherren om opførelse af nybyggeri før nedrivningsspørgsmålet er afklaret?
- Hvad er det, der gør, at bygherren ikke umiddelbart kan bygge et nyt sommerhus efter den gældende lokalplan, i 1½ etage, som vi kan for så han ønsker?
- Er det bygherren, som ønsker nedrivning eller er det forvaltningens betingelse for, at der kan opføres et nyt sommerhus?

Svarene på ovennævnte forhold er væsentlige at kende, inden et endeligt hørings svar for en eventuelt kommende nedrivning. afgives. Vi tager derfor forbehold for ændringer i høringsvaret, og anmoder om opsættende virkning, idet sagen ikke umiddelbart er fyldestgørende oplyst i "aktindsigt"

Sluttelig skal det oplyses at BLIS med den nuværende lokalplan ikke ser forhindringer for forvaltningen at afvise nedrivning og samtidig acceptere opførelse af et nye sommerhus efter de gælden bestemmelser i lokalplanen.

Ønskes uddybende redegørelse - da er vi til disposition.

Med venlig hilsen


BLIS
BY - OG LANDSKABSKULTUR I SYDDJURS

www.blis.dk

Hans Grøn