

Sag 25/26239

Knebel Bygade 15, 8420 Knebel

Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig staldbygning

SAGSRESUME

Syddjurs Kommune har modtaget ansøgning om nedrivning af en 375 m² stor staldbygning opført i 1930. Facaderne er opført af teglsten og taget er beklædt med metalplader.

Bygningerne blev i 1998 registreret efter SAVE-metoden. Dette skete i forbindelse med registrering af Syddjurs Kommunes bevaringsværdige bygninger. En bygnings bevaringsværdi fastlægges efter en skala fra 1-9, hvor 1-3 er udtryk for en høj bevaringsværdi, 4-6 en middel bevaringsværdi og 7-9 en lav bevaringsværdi. Syddjurs Kommuneplan 2020 fastlægger, at bevaringsværdig bebyggelse omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 1-4.

DATO	31. oktober 2025
INITIAL	EN/SHM/KE
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

Staldbygningen på ejendommen blev registreret med en bevaringsværdi på SAVE 4.

Arkitektonisk værdi :	SAVE 5	God hovedform, mindre harmonisk facaderytme
Kulturhistorisk værdi :	SAVE 5	Manglende notering
Miljømæssig værdi :	SAVE 4	Del af landsby
Originalitetsværdi :	SAVE 5	Nyere tagmateriale, ændret facaderytme
Tilstandsværdi :	SAVE 5	Manglende notering

De øvrige bygninger på ejendom, ladebygningen og stuehuset, er noteret med en bevaringsværdi på SAVE 5.

PROJEKTET | HISTORIEN

Som angivet i SAVE registreringen fra 1998 er staldbygningen på Knebel Bygade 15 opført i 1930, som én del af en større landbrugsejendom med stuehus og ladebygning samt en længe ud mod Knebel Bygade, en længe der på et tidspunkt er revet ned.



KNEBEL BYGADE 15 | LUFTFOTO 1947

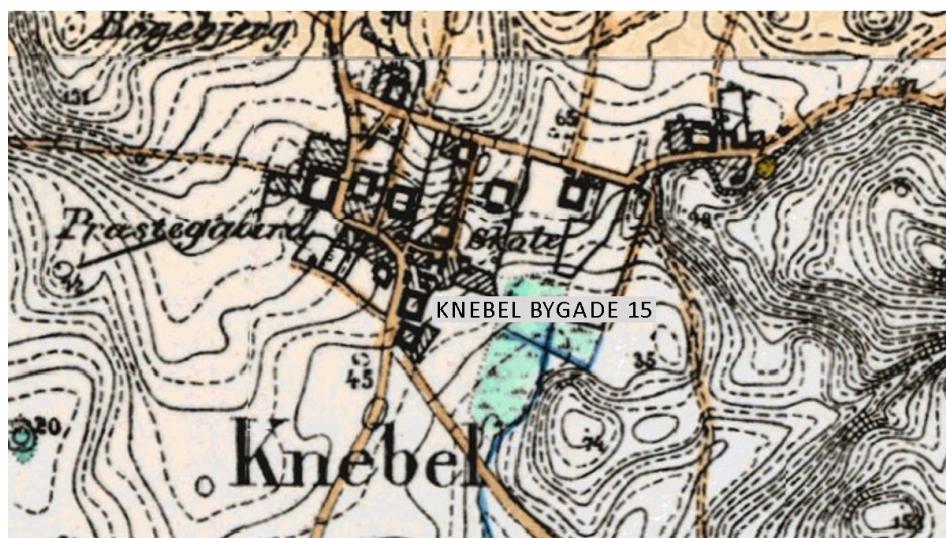
Knebel er klassificeret som vejklungeby ifølge Frits Hastrups *Danske Landsbytyper – en geografisk analyse*. En vejklungeby er kendetegnet ved, at bebyggelsen er organiseret i mindre klynger langs en hovedvej og ofte med forgreninger til sideveje, frem for at danne en samlet bykerne. I Knebel ses dette tydeligt langs Knebel Bygade, Porskærvej og Lyngvej, hvor husene og gårdene følger vejnettet og skaber et lineært, men spredt

landsbymønster. Landsbyen vokser typisk organisk over tid, og de enkelte klynger kan være adskilt af marker eller åbne områder.

Kortmateriale fra 1840 til 2022 viser landsbyens gradvise udvikling, klyngerne vokser sammen, nye bebyggelser opstår, og landsbyens oprindelige lineære struktur bliver mindre markant, som følge af ændringer i landbrugspraksis og befolkningsvækst.

I 2022 er den oprindelige vejklungeby-karakter næsten forsvundet. Enkelte gårde står dog stadig tilbage som vidnesbyrd om landsbyens oprindelse. Højkantskort fra 1840-1899 viser en firlænget landejendom både her og på naboejendommen, Knebel Bygade 17. Begge ejendomme er således meget afgørende elementer i historien om landsbyens oprindelige struktur.

2 | 4



KNEBEL | HØJKANTSKORT 1840-1899

Det er derfor vigtigt at værne om disse bygningers betydning og lade deres historier leve videre og give mulighed for at fastholde landsbyens fortælling. Fremtidig udvikling kan således ske med respekt for den historiske struktur, så både beboere og besøgende kan aflæse, hvordan Knebel oprindeligt voksede organisk langs vejnettet.

PROJEKTET

BLIS har den 16. oktober 2025 besigtiget landbrugsejendommen. Ansøgningsmaterialet om nedrivning indeholder kun sparsomme oplysninger om ejendommens stand. Syddjurs Kommune har den 6. oktober 2025 anmodet ansøger om en uddybende beskrivelse og supplerende oplysninger herunder en detaljeret gennemgang af staldbygningens tilstand. Disse supplerende oplysninger foreligger ikke.



KNEBEL BYGADE 15 | ÅLSHØJGÅRD STALDBYGNING

Besigtigelsen af staldbygningen bygger således på en visuel gennemgang af de udvendige overflader, ydervægge og tagflader, samt enkelte kig ind i staldbygningen.

Vi kunne konstatere, at tagbeklædningen bestod af rustne pandeplader, men tagbeklædningen virkede overraskende tæt, og der var ikke de store synlige skader på taget. Et kig ind i staldbygningen viste et lidt træet træbjælkelag, med en del konstruktive svigt, men kun ganske få vandskader på tagspærerne og bjælkelaget.

3 | 4

Ydervæggen fremstår opbygget af forskellige materialer, teglsten, marksten og en gavl mod vest med et felt af synlige kampesten. På dele af ydermuren sås tegn på en byggeteknik med indstøbte marksten og granitskvadre, en teknik som også er blevet anvendt på flere landbrugsejendomme i landsbyen Skellerup, lidt syd for Knebel. Overfladen er pudset og hvidkalket og med et ganske fint malet gult bånd som markering af staldbygningens trempelkonstruktion.

ANSØGERS BEMÆRKNINGER

Ansøger har i mail til Syddjurs Kommune begrundet sin ansøgning om nedrivning, idet hele ejendommen med staldbygning, ladebygning og stuehus er købt med henblik på at bygge mindre seniorboliger, som der efter ansøgers opfattelse er stor efterspørgsel på i Knebel.

BLIS' KOMMENTAR TIL ANSØGERS BEMÆRKNING

Ansøgningen er vedlagt et dispositionsforslag til mindre seniorboliger på matriklen. BLIS skal ikke undlade at gøre opmærksom på, at det fremlagte forslag på ingen måde har de arkitektoniske kvaliteter, som man med rette må kunne forvente af et byggeri på en meget markant og synlig placering i Knebel By. Facadeudtrykket virker rigidt uden variation, og boligerne fremstår med en næsten flad taghældning, der på ingen måde refererer eller forholder sig landsbyens tradition og dermed til den omgivende bebyggelse i Knebel.

PARTSHØRING

BLIS har overfor kommunalbestyrelsen fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger, og på baggrund heraf er BLIS således i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1. berettiget til at fremsende bemærkninger til sagen, inden Syddjurs Kommune beslutter, om de vil give en tilladelse.

BLIS' BEMÆRKNINGER

Der sker i disse år en dramatisk stigning i antallet af funktionstømte landbrugsbygninger, faktisk omkring en fordobling på bare fem år. De seneste tal siger 110.054 tomme bygninger.

Det er BLIS' opfattelse, at vi her på Knebel Bygade 15 ser en staldbygning, som fremstår relativt intakt, og faktisk lidt overraskende uden de store skader på hovedkonstruktionerne, hvilket også er tilfældet på ladebygningen.

På baggrund heraf må vi naturligvis overveje, om vi her kunne initiere en indsats for at kvalificere de bygninger vi allerede har, til attraktive muligheder for fremtidens seniorboliger i et aktivt landsbymiljø. Syddjurs kommune skriver i publikationen *Sammen om det gode liv* under *Bæredygtigt byggeri*, at Kommunen med rådgivning og krav vil understøtte nyt bæredygtigt byggeri og bæredygtig renovering.

I denne sag om Knebel Bygade 15 må vi erkende, at de foreliggende SAVE registreringer gør, at ansøger alene skal søge om tilladelse til nedrivning af staldbygningen. Stuehuset og ladebygningen vil sandsynligvis blive nedrevet, og sker dette, vil det ikke give nogen mening at bevare staldbygningen.

BLIS' INDSTILLING

BLIS' anbefaler, på baggrund af ovenstående bemærkninger, at ansøgningen om nedrivning af staldbygningen på adressen Knebel Bygade 15 imødekommes.

Det er BLIS' opfattelse, at ansøgers fremlagte forslag til seniorboliger ikke bør nyde fremme, men at der i stedet udarbejdes et Lokalplansforslag til et kommende nybyggeri, der respekterer og tilpasses landsbyens kontekst, historie og struktur. Et projekt af høj arkitektonisk kvalitet, der som ansøger foreslår, kunne indrettes med seniorboliger, og som fremstår med samme struktur og tagrejsning som den gamle gård fra 1930, der oprindeligt fremstod med 3 udlænger. I forbindelse med udarbejdelse af Lokalplanforslaget, kunne man overveje om anlægget skal gives en lidt anderledes placering, så det ligger bedre i forhold til boligformål og samtidigt både understøtter landsbymiljøet og den historiske reference i Knebel.

4 | 4

Skulle De ønske yderligere oplysninger, er De meget velkommen til at kontakte BLIS.

På vegne af BLIS

Med venlig hilsen



Anna Søgaard Nielsen | Forperson BLIS