

Syddjurs Kommune
Byggeri og Landzone
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Pakhusvej 13, Thorup, 8420 Knebel
Sagsnr. 21/7954

Nedrivning af et bevaringsværdigt stuehus samt tilhørende bevaringsværdig lade.

PARTSHØRING

BLIS har modtaget anmodning om partshøring fra Syddjurs Kommune, dateret 20. september 2021, i forbindelse med at Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af et bevaringsværdigt stuehus samt tilhørende bevaringsværdig ladebygning til landbrugsejendom beliggende på adressen Pakhusvej 13, 8420 Knebel, matrikelnummer 1d, Thorup by, Tved.

DATO	27. September 2021
INITIAL	EN/ASN
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

Bygningsanlægget består af følgende bygninger:

- Stuehus på 95m² | Opført i 1915 som bolig på et husmandssted
- Ladebygningen er på 62m² | Opført i 1929

I forbindelse med udarbejdelsen af Ebeltoft Kommuneatlas blev bygningerne i 1988 registreret efter SAVE-metoden. Højbevaringsværdi omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 1-3. Middelbevaringsværdi omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 4-6. Syddjurs Kommuneplan 2016 fastlægger, at bevaringsværdig bebyggelse omfatter bygninger med en bevaringsværdi på 1-4.



PAKHUSVEJ 13 | STUEHUS OG LADEBYGNING

Stuehuset blev registreret med bevaringsværdi 4 med følgende bemærkning: Husmandssted ved vandet, udsigt over vig og marker, kalket hus med støbte sålbænke, tilbygget, døre og vinduer ændret.

Ladebygningen blev også registreret med bevaringsværdi 4 med følgende bemærkning: Beliggenhed, beskeden ejendom umiddelbart ved vandet, tilbygget og husmandssted.

ANSØGERS BEMÆRKNINGER

Ejendommen er løbende blevet renoveret/moderniseret med blandt andet nyt badeværelse engang i 90'erne, nyt tag af bølgeeternit engang omkring årtusindeskiftet. I den forbindelse er det oprindelige tag blevet fjernet og spærrene blevet oprettet, hvilket betyder, at der er ikke meget tilbage af den oprindelige tagkonstruktion.

2 | 3

Nuværende ejere overtog ejendommen for 3 år siden, og har lavet en kontrolleret nedrivning indvendigt med henblik på renovering. Da ejendommen ved en nærmere gennemgang vist sig at være i ringere stand end ventet, er der ansøgt om nedrivningstilladelse samt byggetilladelse til et nyt hus på ejendommen. Dette nye projekt er godkendt af kystdirektoratet.

Ejendommen fremstår i dag med pudsede og kalkede facader, med tagdækning af bølgeeternit og ældre trævinduer monteret med 2 lags termoruder. Vinduerne er ikke oprindelige.



PAKHUSVEJ 13 | NYT UDHÆNG

Kælderen har været blændet af uden ventilering, hvilket har medført betydelige rådskaeder i gulv og det bærende bjælkelag.

Under den resterende del af gulvet er der uisoleret krybekælder. Da ventileringen af krybekælderen er afblændet rundt i soklen, for at minimere træk, er der stor sandsynlighed for, at bjælkelaget i det resterende gulv også er angrebet af råd.

Stuehuset, som har fået en bevaringsværdi 4, har ikke længere den originalitet hverken indvendigt eller udvendigt som bevaringsværdien blev givet på baggrund af.

BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS har den 26. september 2021 besigtiget ejendommen, og vi kan konstatere at ansøgers bemærkninger er en udmærket og ganske dækkende beskrivelse af ejendommens tilstand. Den fremstår med en dårlig proportioneret facade, uoriginale vinduer, med få originale sålbænke, og med en ny tagbeklædning og udhæng, der delvis skjuler en muret gesims i facaden og frise i gavlen. Interiøret bærer tydeligt præg af en begyndende og uafsluttet ombygning.

Det er hensigten, at der efter nedrivningen opføres et nyt enfamiliehus med en carport på ejendommen. Den 17.03.2021 modtager Tømrermester Sven Erik Sørensen på vegne af bygherren tilladelse efter Planlovens § 35, stk. 1 til at opføre et enfamiliehus med

integreret carport på matr.nr. 1d Thorup By, Tved, beliggende Pakhusvej 13, 8420 Knebel.

Der er søgt om at opføre et enfamiliehus med et boligareal på 242 m² og en integreret carport på 43 m². Bygningen opføres med facader i tegl og betonsten på taget.

BLIS' ANBEFALINGER

3 | 3

BLIS kan på baggrund af besigtigelsen og ansøgers bemærkninger anbefale, at der gives tilladelse til nedrivning af ejendommen som angivet i ansøgningen.

I henhold til Landzonetilladelsen er ejendommen beliggende i landzone udenfor planlagt område. Området er i Syddjurs Kommuneplan 2020 udpeget som landskabeligt interesseområde. Det betyder, at byggeri skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabet.

På baggrund heraf ser BLIS gerne, at nybygningen udføres teglhængt med røde tagsten og at facademuren enten fremstår med en hvid overfladebehandling, eller opmuret i røde blødstrøgne teglsten. Endvidere kunne man overveje at erstatte den viste træbeklædning på garagen med en muret facade, der fremtræder som de øvrige murflader.

BLIS vil også gerne foreslå, at den nye skorsten opmures i tegl, og placeres symmetrisk i rygningen.

Med venlig hilsen
På vegne af BLIS


Anna Søgaard Nielsen | Formand