

19. Ansøgning om nedrivning af bevaringsværdig bygning i Skjold

01.10.00-P19-8-24

BESLUTNINGSTEMA

Udvalget for Teknik & Miljø skal beslutte, om en bevaringsværdig bygning på Småbuskvej 2, 7130 Juelsminde, må nedrives.

ØKONOMI

Kommunen kan blive overtagelsespligtig, hvis der vedtages en lokalplan, der hindrer nedrivning af bebyggelse, og nedrivningsforbuddet giver et væsentlig misforhold i forhold til afkastningsgraden for ejendommen.

Forvaltningen har ikke vurderet på det potentielle omfang af denne konsekvens, da det endnu ikke er klart, hvad en eventuel fremtidig lokalplan vil tillade, og det dermed ikke er klart, om et sådan misforhold opstår.

Såfremt kommunen bliver overtagelsespligtig, skal sagen genbehandles med henblik på bevilling.

Økonomi har ikke yderligere bemærkninger vedrørende de økonomiske aspekter.

SAGSFREMSTILLING

Hedensted Kommune har modtaget en ansøgning om nedrivning af en bevaringsværdig bygning på Småbuskvej 2, 7130 Juelsminde (se bilag 1 for placering).

Bygningen ligger yderligst i Skjold, hvor den delvist ligger skjult af landskab og andre bygninger, og stort set kun opleves fra vejforløbet vest for ejendommen. Udover nedrivning af hovedhuset, tiltænder ansøger nedrivning af sydlængen, samt delvis renovering af vestlængen. Detaljerne herfor vil præciseres i senere ansøgning.

Bygningen er i sin udpegning registreret som del af en tvillingegård. I Kommuneplan 2021 er alene hovedhuset udpeget som bevaringsværdigt, mens ejendommens øvrige bygninger ikke er udpeget som bevaringsværdige. Udpegningen skete som led i den overordnede udarbejdelse af et landsbykatalog for Skjold i 2005.

Bygningen er i forfald, og ansøger ønsker at erstatte den med en ny. Forvaltningen vurderer hertil, at der jævnfør proportionalitetsprincippet, ikke kan stilles krav om istandsættelse af den forfaldne bygning.

Forvaltningen har på den baggrund indgået en dialog med ansøger om udformning af det nye hus. Dette med formålet at bevare flest mulige referencer til den kulturhistoriske udpegning, i en løsning der samtidig gør det rentabelt for ansøger at tage ejendommen i brug. I dialogen har der særligt været fokus på bebyggelsesstruktur og volumen samt symmetri i facaden og tegl som materiale, så historien om bebyggelsen på det pågældende sted bevares.

Tillades nedrivning af hovedhuset, vil det nye hovedhus blive forskudt en anelse mod nord, af

hensyn til indkørselsforhold og afstandskrav til nabo. Herved vil kunne bemærkes en begrænset ændring i bebyggelsesstrukturen.

Offentlig bekendtgørelse om nedrivning af bevaringsværdig bygning på Småbuskvej 2, Skjold, 7130 Juelsminde, kan ses af bilag 2.

Offentlig høring

Anmodningen om nedrivningstilladelse af den bevaringsværdige bygning har været offentligt fremlagt i 4 uger i perioden fra den 22. november 2024 til den 20. december 2024. Der er kommet 2 høringssvar fra henholdsvis Vejlemuseerne og Glud Museum. Svarene og forvaltningens vurderinger kan ses på bilag 3.

Bemærkningerne drejer sig om:

1. Arkæologisk overvågning af eventuelt nedrivningsarbejde i jordniveau
2. Bevaring af udpegede bevaringsværdige bygninger jævnfør kommuneplanens retningslinje 12.2.1
3. Videreføring af historisk formidlende elementer i eventuelle ændringer på ejendommen.

Bemærkningerne vurderes ikke at være til hinder for nedrivningen af hovedhuset.

§14-forbud

Hvis Kommunalbestyrelsen ønsker at forhindre nedrivning og/eller ændring af en bevaringsværdig bygning eller et kulturmiljø, kan Kommunalbestyrelsen nedlægge et forbud mod det ansøgte for derefter at udarbejde et forslag til lokalplan, der beskriver, hvad der kan ske i det pågældende område i fremtiden. Forbuddet nedlægges efter Planlovens §14 – og kaldes derfor populært et §14-forbud.

Hvis nedrivningsønsket imødekommes, skal afgørelsen annonceres. Hvis der gives afslag, skal der ske tinglysning af forbud mod nedrivning efter Planlovens §14. Forbuddet er gældende i et år og betyder, at kommunen inden et år skal have offentliggjort et lokalplanforslag med bestemmelser om forbud mod nedrivning af bygningen.

KOMMUNIKATION

Ansøger og ejer er oplyst om, at denne sag er sendt til politisk behandling. Afgørelsen meddeles ansøger og ejer.

LOVGRUNDLAG

Nedrivning af en bevaringsværdig bygning: Bygningsfredningslovens, LBK nr. 219 af 6. marts 2018, §18.

Byggeloven, LBK nr. 1178 af 23. september 2016, §§14 og 17.

Planloven, LBK nr. 572 af 29. maj 2024, §14, nedlæggelse af forbud efter Planlovens §14
Forvaltningsloven, LBK nr. 433 af 22. april 2014, §§19 og 21 (NKO 2018/2000).

INDSTILLING

Forvaltningen indstiller;

- at udvalget beslutter, om en bevaringsværdig bygning på Småbuskvej 2, 7130 Juelsminde må nedrives.

BESLUTNING

At bygningen må nedrives

BILAG

- [Bilag 1 - Placering på kort](#)
- [Bilag 2 - Offentlig bekendtgørelse om nedrivning](#)
- [Bilag 3 – Notat over bemærkningerne](#)
- [Bilag 4 - Fuld hørings svar fra Glud Museum](#)