

Odder, den 19. februar 2025

Til Odder Kommune
Team Plan- og Team Byggeri
Att.: Signe Carlsen, Jeppe Winther og Héida Thorgeirsdottir

Samt Udvalget for Klima- og Plan
Att.: Kresten Bjerre m.fl.

Vedr. Rude Havvej 119, 8300 Odder – sagsnummer: S2024-5845

Bemærkninger til ansøgning om nedrivning

Der foreligger en ansøgning om nedrivning af et 1700-tals bindingsværkshus på Rude Havvej 119. Huset ligger indenfor det bevaringsværdige kulturmiljø Rude landsby.

Som det fremgår af Odder Museums udtalelse af 5. december 2024, repræsenterer stuehuset i kraft af alder, byggemåde og udtryk en kulturhistorisk værdi i egen ret. Museet betoner også stuehusets betydning for Rude landsby og kommunen som helhed.

Sagen har som bekendt allerede været behandlet på et udvalgsmøde i Klima og Plan 7. januar 2025. I forvaltningens bemærkninger forud for mødet gør man opmærksom på, at en godkendelse vil skabe præcedens. Sagen er altså principielt uhyre vigtig. I sammenfatningen skriver man: *"Forvaltningen vurderer, at det eksisterende stuehus af bindingsværk fremstår relativt oprindeligt og vurderes til en SAVE-værdi 4. Havde huset været i bedre stand, ville det være vurderet højere og en nedrivning ville ikke kunne anbefales."*

Det er altså den SAVE-vurdering, forvaltningen selv har foretaget, der tillægges afgørende betydning. Det er tydeligt, at man har lagt tallene sammen, divideret med 5 og derved fået bevaringsværdien 4. Forvaltningens vurdering er som følgende:

- Arkitektonisk værdi: 3
- Kulturhistorisk værdi: 3
- Miljømæssig værdi: 3
- Originalitet: 4
- Tilstand: 7

Set udefra virker bindingsværket ikke i så dårlig stand. Jeppe Winther skriver selv i en mail til Odder Museum 28. november 2024: *"Tømmeret er egentlig OK, men tag og sokkel i mindre god stand."*

I Odder Kommune er det lykkedes for hundredvis af bindingsværkshus-ejere at reparere både sokkel og stråtag. Det er derfor sørgeligt, at man køber et imponerende bindingsværkshus for at rive det ned. Rude by såvel som Odder Kommune mister en bygning med meget stor fortællerværdi, hvis denne 1700-tals bygning bliver revet ned.

By og Land Odder mener, at både originalitet og tilstand bør have en bedre vurdering på SAVE-skalaen, hvor 1 er bedst og 9 er ringest. Vi tilbyder at besigtige bygningen, hvilket udføres af bygnings- og restaureringsfagkyndige – og lade denne besigtigelse indgå i sagsmaterialet.

Vurderingen af "tilstand" må efter vores vurdering ikke trække den samlede vurdering ned på et 4-tal. Vi henholder os i den forbindelse til Slots- og Kulturstyrelsens vejledning: *"Der foretages en afvejning af, hvilke forhold, der vejer tungest og derfor bør tillægges størst vægt i den samlede bevaringsvurdering. Der er således ikke tale om et mekanisk, analytisk gennemsnit af de karakterer, man har givet i del-vurderingerne. Almindeligvis vil den arkitektoniske, den kulturhistoriske og den miljømæssige værdi veje tungest i forhold til bevaringsværdien."* Disse er alle vurderet med "3".

Vi anbefaler, at Udvalget for Klima- og Plan i forbindelse med den genoptagne sagsbehandling, nedlægger et §14 forbud mod nedrivning af 1700-tals bygningen, og at der indenfor et år udformes en lokalplan med bevarende sigte for **hele Rude landsby** indbefattet landsbyafgrænsning og kulturmiljøafgrænsning.

Byggeprojekt kræver lokalplanlægning

Det påtænkte byggeprojekt, med opførelsen af 7 boliger med andre udformninger og på andre placeringer på ejendommen, samt ombygning af eksisterende bygning, der tilsammen resulterer i etablering af to rækkehusbebyggelser med henholdsvis tre helårsboliger og fire flexboliger, kræver, at beboerne i området inddrages og at der foretages lokalplanlægning.

Af dagsorden og referat fra udvalgmødet den 7. januar fremgår: *"Der er ingen kommuneplanramme for Rude, og derfor kræves en landzonetilladelse i stedet for en lokalplan"*.

Dette er misvisende, idet en landzonetilladelse vil være et brud med kommunens praksis i tilsvarende sager (som er baseret på principper om lokalplanpligt i henhold til planlovens §13, stk. 2, i lovforarbejder, vejledninger og Planklagenævnets afgørelser).

Det ansøgte byggeprojekt vil efter vores opfattelse indebære en så væsentlig ændring af det eksisterende landsbymiljø, at der bør iværksættes en lokalplanprocedure.

Det fremgår af sagsakterne, at Team Byggeri under sagsbehandlingen gentagne gange internt har advaret om, at en så gennemgribende forandring som opførelsen af syv boliger inden for en lille landsby, der er optaget i kommuneplanen som et bevaringsværdigt kulturmiljø, indebærer for store ændringer til, at sagen kan løses med en landzonetilladelse, men at det kræver en lokalplan.

Jf. i den forbindelse følgende uddrag om lokalplanpligten fra Vejledning om lokalplanlægning:

"For byggeri mv. i eller tæt ved en landsby i landzone er tærsklen for lokalplanpligt ret lav. Baggrunden for denne praksis er, at der i eller tæt ved en landsby ikke skal så meget til, før der

opstår en væsentlig ændring af det eksisterende miljø. Det stemmer med planlovens bestemmelse om lokalplanpligt, at der da skal gives beboerne i landsbyen medindflydelse på udviklingen (NKO 45/1994 og NKO 129/1997)."

Vi finder det meget bekymrende, hvis beboerne i Rude landsby ikke reelt inddrages i processen, og hvis sagen afgøres alene med en tilladelse, der vil danne præcedens for tilsvarende landzonetilladelser både i Rude landsby og måske efterfølgende andre landsbyer. Dermed vil der blive åbnet for potentielt udbredt rækkehusbebyggelse og dertil tab af autenticitet i landsbyer, uden at der foretages en vurdering i en planlægningsmæssig sammenhæng. Dette er ikke acceptabelt.

Med venlig hilsen

Anne Jønsson,
Afdelingsformand
By og Land Odder

Kopi sendt til: Odder Museum og By og Land Danmark