Bilag 6

11. november 2026

Sagsnummer: 26-26814

Vurdering af to modeller for bevarende lokalplanlægning

Nr.	Parameter	Regulering af **nedrivning**, **ombygninger** og **øvrige ydre ændringer**	Regulering af **nedrivning**
		Omfattende (Furesø)	**Mindre omfattende (Forventet model for Ådalen)**
1.	**Formål**	At sikre bevaringsværdige bygninger mod uhensigtsmæssig **nedrivning, ombygning og øvrige ændringer** samt bevare bygningernes kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier.	At sikre, at bevaringsværdige bygninger **ikke nedrives** uden kommunalbestyrelsens tilladelse, og at bygningernes kulturhistoriske, arkitektoniske og miljømæssige værdier indgår i vurderingen af nedrivningsansøgninger.
2.	**Hjemmel**	Planlovens § 15, stk. 2, nr. 18. Bestemmelse om, at bebyggelse kun med tilladelse må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres. *Medmindre den kun opbygges efter forholdsnormer, se punkt nr. 10.*	Planlovens § 15, stk. 2, nr. 18. Bestemmelse om, at bebyggelse kun med tilladelse må nedrives.
3.	**Lokalplanens karakter**	Bred bevaringsregulering.	Smal og målrettet bevaringsbeskyttelse.
4.	**Kulturarv og bevaring**	Sikrer både bygningernes fortsatte eksistens og de værdier, som gør dem bevaringsværdige. Giver mulighed for at definere og administrere de konkrete kulturarvshensyn, som ønskes bevaret.	Sikrer primært, at bygningerne ikke forsvinder. Sikrer ikke nødvendigvis de kulturhistoriske og arkitektoniske kvaliteter, da disse kan ændres løbende uden planmæssig regulering.
5.	**Antal ansøgninger kommunen**		Begrænset. Nedrivningsansøgninger er relativt sjældne.

	forventeligt skal behandle	Højt. Omfatter potentielt vinduer, døre, tage, facader, kviste mv.	
6.	**Behov for retningslinjer i redegørelsen**	Stort. Der bør beskrives hensyn ved både nedrivning, ombygning og ændringer.	Moderat. Fokus på nedrivning.
7.	**Behov for registrering af bevaringsværdier**	Kræver typisk mere detaljeret registrering af bygningernes karaktertræk og bevaringsværdier.	Kan ofte baseres på eksisterende SAVE-vurderinger og overordnede beskrivelser.
8.	**Administrativ byrde**	Høj. Mange flere løbende afgørelser.	Lav til moderat.
9.	**Forudsigelighed for borgere**	Afhænger af planens detaljeringsgrad. Hvis der anvendes kompetencenormer, bør det medfølges af klare retningslinjer.	Relativt høj. Det er klart, at fokus er på nedrivning.
10.	**Behov for forholdsnormer** *Bestemmelser der klart udtrykker hvordan man skal forholde sig eller hvad man har pligt og ret til at gøre.*	Kan skabe forudsigelighed om materialer, vinduer, tagformer mv. Udfordrende alene at opbygge efter forholdsnormer grundet varieret bygningsmasse.	Ofte begrænset.
11.	**Behov for kompetencenormer** *Man skal have tilladelse og det er en skønsmæssig vurdering, hvad man får tilladelse til.*	Brug af kompetencenormer kræver klare retningslinjer for hvilke hensyn kommunen vægter og hvornår man som borger kan forvente tilladelse. Retningslinjerne kan fungere som et godt dialogredskab i sagsbehandlingen mellem sagsbehandler og borger.	Baseret på kompetencenormer. Der skal udarbejdes tydelige retningslinjer for, hvornår man kan forvente at få tilladelse til nedrivning.
	Forholdsnormer vs. Kompetencenormer	Lokalplanen kan bestå af en kombination af forholdsnormer og kompetencenormer.	
12.	**Risiko for konflikter med eksisterende lokalplaner**	Større, fordi planen regulerer flere forhold, som allerede kan være reguleret i andre lokalplaner.	Relativt lille.

13.	**Behov for eksplicit ophævelse af eksisterende bestemmelser**	Ofte nødvendigt at gennemgå eksisterende bestemmelser om facader, tage, materialer mv.	Begrænset.
14.	**Sagsbehandlingsskøn**	Knyttet til mange typer af ændringer og derfor mere omfattende.	Primært knyttet til spørgsmålet: skal bygningen kunne nedrives?
15.	**Planklagenævnsrisiko**	Flere afgørelser giver typisk flere potentielle klagesager.	Mindre kompleks administration.
16.	**Omfang af lokalplanen**	Betydeligt mere omfattende, både i redegørelse og bestemmelser.	Forholdsvis kompakt. Kan ofte holdes relativt enkel.
17.	**Ressourceforbrug ved udarbejdelse**	Høj. Kræver normalt flere registreringer, analyser og politiske afvejninger.	Lav til moderat.
18.	**Beskyttelsesniveau**	Beskytter både mod tab af bygninger og gradvis forringelse af bevaringsværdierne.	Beskytter mod tab af bygninger.
19.	**Kommuneplanen**	Realiserer intentionerne i kommuneplanens retningslinjer.	Realiserer ikke intentionerne vedrørende bevaringshensyn ved ydre ændre og ombygninger.
20.	**Reference**	Se eksempel på denne type af temalokalplan i bilag 5.	
21.	**Vurdering**	Modellen er ressourcekrævende, men udgør samtidig den mest ambitiøse tilgang til bevaring af kulturhistoriske værdier og bevaringsværdig bebyggelse i Syddjurs Kommune. Den giver mulighed for aktivt at definere, hvilke kulturhistoriske og arkitektoniske værdier der ønskes bevaret i Syddjurs Kommune og den vil resultere i mere ensartede afgørelser, en bedre understøttet byggesagsbehandling og en tydeligere forventningsafstemning med borgere.	Denne model giver kommunen et administrativt værktøj til at forebygge uhensigtsmæssige nedrivninger samt et mere effektivt og forudsigeligt grundlag for behandling af nedrivningsansøgninger. Modellen beskytter primært bygningernes fortsatte eksistens, men giver ikke kommunen mulighed for at regulere eller understøtte bevaringshensyn ved ombygninger og øvrige ændringer. Modellen er den mindst ressourcekrævende løsning og giver kommunen et værktøj til at håndtere nedrivningssager og undgå paragraf 14 – lokalplaner.