

Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Sag 23/28721

Jernbanegade 21-33, 8400 Ebeltoft

Naboorientering vedrørende ansøgning om opførelse af 6 boliger.

SAGSRESUME

Rådgiver har på vegne af ejer af ejendommen Jernbanegade 21-33, 8400 Ebeltoft, ansøgt Syddjurs Kommune om dispensation til opførelse af seks boliger oven på de eksisterende erhvervslokaler.

Der søges dispensation, da opførelse af seks nye boliger ikke er i overensstemmelse med gældende Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft § 3.6, hvori det er anført at: *For hele Lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.*

Byggeriet ønskes opført i andre materialer end det Lokalplanen foreskriver, og på den baggrund søger rådgiver endvidere dispensation fra § 7.1, Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft midtby.

Syddjurs Kommune gør opmærksom på, at kommunen endnu ikke har taget stilling til om der faktisk kan meddeles de ansøgte dispensationer og byggetilladelse til projektet. Kommunen har drøftet dette forhold med ansøger, og ansøger ønsker at fastholde projektet som ansøgt. Kommunen vil på baggrund af de indkommende hørings svar drøfte sagen med ansøger, og det kan efterfølgende give anledning til en tilretning af projektet.



NABOORIENTERING

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.

DISPENSATIONER

Rådgiver har, som anført ovenfor, søgt om dispensation fra § 3.6 og § 7.1. I følge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

DATO	21. december 2023
INITIAL	EN/KE/ASN
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

I § 3.6 er anført:

For hele Lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.

Der søges om tilladelse til at bygge 6 nye boliger på taget af ejendommen.

I § 3.7 er anført:

Byrådet kan dispensere fra § 3.6, såfremt der samtidig med ændringen i antallet af boliger sker en forbedring af det samlede miljø gennem en forbedret arkitektonisk tilpasning til omgivelserne. Det kan f.eks. ske ved en forøget beplantning, istandsættelse af tag, facader og bygningsdetaljer, forbedring af opholdsarealer og/eller ved begrænsning af trafikken til og fra ejendommen.

2 | 4

I § 7.1 er der anført bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden.

Ansøger har vedlagt en beskrivelse af det ansøgte byggeri. Heri ansøges der om dispensation fra § 7.1.

Det er BLIS' opfattelse, at vedlagte beskrivelse ikke kan betragtes som en dispensationsansøgning. Denne skal være specifik, og ikke en generel beskrivelse, men med klare henvisninger både til hvilke punkter, der søges dispensation fra, og hvad der konkret i de enkelte punkter søges dispensation fra. I en dispensationsansøgning skal ansøger endvidere fremlægge argumenter for ansøgninger om dispensationer fra krav i Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft.

BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS har gennemgået det fremsendte ansøgningsmateriale. Ejendommen Jernbanegade 21-33 fremstår med erhvervslokaler i stueetagen. Stueetagen ligger som en monolit parallelt med Jernbanegade. Denne konstruktion i beton bærer 3 boliger formet som A-huse, der er dækket med gule tegltagsten. A-husene er placeret vinkleret på monolitten med gavle mod Jernbanegade, og således at der mellem husene fremkommer større områder med fladt tag med papdækning.

Ejendommen fremstår med et materiale-mæssigt udtryk, der skaber diskrepans i relation til de øvrige bygninger i Jernbanegade.

Det er BLIS' opfattelse at ethvert tiltag, der søger en forbedring af dette forhold, har vores interesse. Vi har således med stor interesse gennemgået det foreliggende projekt, men må konstatere, at projektet, som det fremstår i ansøgningen, "ikke fører til en forbedring af det samlede miljø gennem en forbedret arkitektonisk tilpasning til opgivelserne", forhold der er angivet i § 3.7 i Lokalplanen.

Gives der her dispensation til nye boliger er det helt grundlæggende, at ændringerne skal medføre et løft til samlede miljø i Jernbanegade.

Facadeflugten på de nye boliger er i forslaget trukket tilbage fra de ex. boliger. Det kan medføre komplicerede byggetekniske løsninger, og det giver et disharmonisk og kaotisk facadebillede med bygnings- og facadespring. Der er ikke brug for, som ansøger skriver at trække de nye tage tilbage fra den nuværende facade for at skabe en facadevariation. Tværtimod er der brug for at skabe helheder i den fragmenterede gade. Altaner er med til at forstærke det fragmenterede og urolige facadeudtryk, hvor især altanerne på 2. sal virker som visuelt forstyrrende elementer. Adgangstrappe- og altangangskonstruktionen i stål på facaden mod nord accentuerer dette indtryk.

En stringent og roligt facadeudtryk med en sammenhængende facadeflugt mod Jernbanegade kunne efter BLIS' opfattelse være afgørende for en godkendelse af projektet.

De foreslåede materialevalg, hvor der ikke sker en bearbejdning af de fremtrædende grå betonflader, og hvor man fastholder de gule tegltagsten, finder vi meget uheldigt. Tagene bør som angivet i Lokalplanen dækkes med røde tagsten i tegl. Hvad angår ydervægge/betonfladerne i underetagen ville hele byggeriet give et stort miljøløft til Jernbanegade og indpasses såvel i byen som i mange af Friis & Moltke-byggerier blandt andet på Strandvejen, hvis disse betonflader blev malet hvide eventuelt med mørkegrå sokler.

Den nyere naboejendom Jernbanegade 17 og nybyggeriet omkring Æbletorvet på Jernbanegades modsatte side har røde tegltage og hvide vægge.



FOTO AF NÆRMESTE NABOER MED RØDE TEGLTAGE OG HVIDE VÆGGE

Hvis der skal være belæg for at opføre flere nye boliger i lokalplansområdet, bør der efter BLIS' opfattelse stilles krav til at projektet løftes til en forbedring af det samlede miljø gennem nedennævnte justeringer:

- Fremrykning af de nye gavlhuse på linje med de eksisterende tre gavlhuse.
- Tagfladerne røde tegl i hele byggeriet Jernbanegade 21 – 33.
- Vægge/betonflader i underetage i hele byggeriet males hvide.

Parkering

Der ses ikke at være redegjort for parkeringsforholdene.

Friarealer

Der ses ikke at være redegjort for friarealerne. Bearbejdning af forarealerne mod Jernbanegade er vigtig og kunne udføres med opblødende buske og lave træer. BLIS ser gerne en betydelig begrønning af de store betonarealer med mulighed for nedsivning af overfladevand.

I øvrigt henvises til den kommende plan vedrørende begrønning, parkering og afvanding af hele Jernbanegade.

BLIS' ANBEFALING

Jernbanegade er en af Ebeltoft midtbys vigtigste gadeforløb. Gaden bruges rekreativt på grund af den store udsigt til Vigen og på grund af de mange torvedannelser. Derfor uden inddrages Jernbanegade til større publikumsevents i løbet af året.

Vigtigheden og synligheden af det foreliggende projekt har derfor stor bevågenhed.

Syddjurs Kommune må i det videre forløb stille krav om betydelige og omfattende forbedringer/tilpasninger af det foreliggende projekt i relation til det nære bymiljø.

Den foreliggende ansøgning indeholder efter BLIS' opfattelse ikke en reel og fyldestgørende redegørelse og dermed begrundelse for, at der med dette projekt vil ske en ændring af det samlede miljø gennem en forbedret arkitektonisk tilpasning til det samlede miljø i Jernbanegade

4 | 4

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

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen



Anna Søgaard Nilsen | Forkvinde BLIS