

Sag 22/16189

Havnevej 1 | 8400 Ebeltoft

3. partshøring vedrørende ansøgning om opførelse af boliger.

SAGSRESUME

Ansøgningen om ny bebyggelse på Havnevej 1 i Ebeltoft har været politisk behandlet den 10. april 2024 og udfaldet blev, at der skulle arbejdes videre med en ny placering af parkeringspladserne. Ansøger har nu fundet en ny placering og derfor sendes sagen i supplerende høring.

Sagen er vedlagt en opdateret Beliggenhedsplan, *Havnevej_1_1-250*, hvor et forslag til parkering på området mod nord ud mod Havnevej er markeret.

PARTSHØRING

Syddjurs Kommune skønner, at BLIS kan have en individuel interesse i sagen. Derfor skal BLIS, i henhold til forvaltningslovens § 19 stk.1, have mulighed for at fremkomme med en udtalelse i forhold til det ansøgte byggeri, inden Syddjurs Kommune træffer afgørelse i sagen.

DISPENSATION

Oprettelse af nye boliger inden for *Lokalplan nr. 177 | Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby* kan ikke foretages uden at der meddeles dispensation fra § 3.6, hvori det er anført at *...For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.*

I henhold til § 3.7 i Lokalplan nr. 177 kan Byrådet 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.

BLIS' BEMÆRKNINGER

Den nye opdaterede Beliggenhedsplan med parkeringsarealet mod nord giver ikke BLIS anledning til yderligere bemærkninger i henhold til tidligere påpegede forhold omkring Lokalplanen, som anført i Høringssvar dateret 16. januar 2024.

BLIS fastholder således, at vi **ikke** kan anbefale, at der meddeles dispensation fra § 3.6 i *Lokalplan Nr. 177 | Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby* til at opføre 6 boliger på Havnevej 1, idet forslaget ikke opfylder betingelserne for meddelelse af dispensation i henhold til § 3.7 i Lokalplan Nr. 177.

Der sker **ikke** en forbedret arkitektonisk tilpasning til omgivelserne, en forbedring af opholdsarealer og/eller en begrænsning af trafikken til og fra ejendommen.

OPDATERET BELIGGENHEDSPLAN

Forelagt den reviderede Beliggenhedsplan med placering af parkeringsarealet mod nord, med udkørsel til Havnevej, skal vi dog ikke undlade enkelte bemærkninger, idet flere forhold understøtter, hvorfor BLIS som anført ovenfor ikke kan anbefale en dispensation til at opføre 6 boliger på Havnevej 1.

FRIAREAL

De på tegningen angivne friarealer er ikke korrekte, idet de er mindre end opgivet.

Til den nuværende ejendom på hjørnet af Havnevej og Søndergade hører i dag et stort fint haveareal mod syd. I det foreliggende forslag ønskes haven med de gamle frugttræer bebygget med et relativt tæt boligbyggeri med tilhørende parkeringsarealer. Det

DATO	30. april 2024
INITIAL	KE/EN/ASN/KS
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

betyder, at den oprindelige ejendom, Havnevej 1 og den tilhørende værkstedsbygning på hjørnet af Havnegade og Søndre Strandvej efterfølgende ikke har noget selvstændigt friareal.

Den foreslåede flytning af parkeringsarealerne ændrer ikke ved dette forhold, tværtimod vil denne løsning betyde, at Lindberghs Hus, der nu ligger op til et smukt haveareal, i det foreliggende forslag visuelt vil blive en del af en parkeringsplads.

2 | 2

PARKERINGAREAL

Der mangler markering af handicapparkeringsplads på 3,5x5 meter. Der er ikke 7 meter udbakningsafstand fra de 5 parkeringspladser mod nord. Det betyder en ændret placering af Gårdhuset, som må rykkes mod syd.

BEPLANTNING

Fjernelse af ejendommens karaktergivende træer vil være i strid med Lokalplan Nr. 177, idet det i § 9.4 anføres:

“De for havebyen og det grønne islæt i bymiljøets karaktergivende træer (Note 1), buske, levende hegn m.v. skal bevares. ...Fældning af karaktergivende træer må kun foretages i særlige tilfælde, hvor det er nødvendigt af sikkerhedsmæssige, vækstmæssige eller bygningsbevarende årsager.

“Note 1. De karaktergivende træer defineres som alle træer over 25 år og alle træer som fremtræder i eller ved, eller blot er synlige fra det offentlige byrum. Herudover medtages træer inde mellem husene, som bidrager til det mere private bymiljø eller, som når byen ses på afstand, er med til at tegne byens profil og understrege havebypræget.”



GRUNDSTYKKET | SET MOD SØNDERGADE

Der er således i Lokalplan 177 et krav om at havens nuværende karaktergivende træer skal bevares, men det må anses for helt urealistisk, idet det ved et så komprimeret byggeri/anlægsarbejde med byggepladsanstilling, ledningsarbejder i jord, udførelse af vej- og stikasser og større terrænreguleringer på et relativt lille grundareal vil være umuligt for en entreprenør at bevare de nuværende karaktergivende træer.

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

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen

Anna Søgaard Nielsen | Forperson BLIS