

Syddjurs Kommune  
Byggeri og Landzone  
Lundbergsvej 2  
8400 Ebeltoft

# BLIS

**Nørrealle 1, 8400 Ebeltoft**

**Sag Nr. 20/103823**

**Naboorientering og partshøring vedrørende opførelse af ny bygning til catering.**

## PARTSHØRING

BLIS har modtaget anmodning om partshøring fra Syddjurs Kommune, dateret 17. marts 2021, i forbindelse med at Syddjurs Kommune, Byggeri, har modtaget en ansøgning om tilladelse til at opføre en ny bygning til catering samt afhentningsbutik. Bygningen opføres i eet plan med kælder. Grundplan bliver på 106 m<sup>2</sup> og kælder på 55 m<sup>2</sup>.

Ejendommen ligger inden for Ebeltoft bymidte og er omfattet af *Bevarende Lokalplan nr. 177*, Delområde I. Kommunen finder umiddelbart, at byggeriet er i overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser.

DATO	28. March 2021
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk



NØRREALLE 1 | SET MOD NORD

Byggeriet er ikke omfattet af byggeretten jf. gældende bygningsreglement BR18 § 168-186. Kommunen foretager en helhedsvurdering i henhold til BR18 § 188.

## SAGSRESUME

Den nye bygning til catering samt afhentningsbutik er planlagt beliggende i forlængelse af en eksisterende ejendom opført som villa i 1920. Denne villa har formentlig haft sine oprindelige hovedproportioner med et helvalmet rødt tag af traditionelle vingeteglsten. Taget fremstår i dag med røde vingetagsten, men facaderne er derimod ombyggede med nyere vinduer og døre samt en skalmur af kalksandsten. Mod syd ligger en senere udbygning med fladt tag som anvendes til erhverv. Denne bygning er udført med træfacader og en tagterrasse.

Bygningerne er beliggende på en stærkt skrånende grund - 2½ etage - set fra vest fra stien Sofaen og ned mod de vest for beliggende boliger, der er i 1½ etage. Mod Nørrealle ligger ejendommen i gadeniveau.

Det vurderes, at ombygning af denne ejendom samt opførelse af tilbygningen mod syd må være opført inden Ebeltoft Byråd vedtog den *Bevarende Lokalplan nr. 177* i 1998, da

bebyggelsen på ingen måde følger Lokalplanens bestemmelser. Nyere skiltning følger endvidere ikke Lokalplanens retningslinjer i § 7.4.

### NY CATERINGBYGNING | RELATION TIL LOKALPLAN 177

Der søges nu om opførelse af en ny bygning på ejendommen mod syd langs Nørreallé.

Denne bygning skal følge bestemmelser i *Bevarende Lokalplan nr. 177*. I henhold til § 1 *Lokalplanens Formål* skal al ny bebyggelse ved placering, udformning, udførelse, materialevalg, farver, skiltning og lignende udformes smukt, harmonisk og i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur.

Der kan ikke dispenseres fra § 1 *Lokalplanens Formål*. Kravene er nærmere beskrevet i § 7.1, 7.2 og § 7.3. Det betyder, at der på grunden skal opføres et traditionelt længehus med pudsede murstensfacader afsluttet med muret gesims og rødt tegltag, vingetegl, gammel dansk model, og gerne med skorsten i kip.

Af det fremsendte materiale ser det umiddelbart ud til at ejendommen foreslås opført med murede vægge med gesims og med tegltag. Bygningskroppens dimensioner er ikke et længehus, og det er svært at vurdere gesims, farver og materialer, da disse vigtige detaljer ikke er beskrevet.

Facadernes opdeling med vinduer og døre tager på ingen måde udgangspunkt i den ældre købstadsarkitektur, som er præget af princippet "pille-vindue". Det fremsendte projekt ser mere ud til at have taget udgangspunkt i nyere huse fra 1970-erne, som på ingen måde er tilpasset det gamle bymiljø i Ebeltoft. Mod fortov og cykelsti vises en havemur med glasværn i hele bygningens længde. Glasværn er fremmed, idet hegn mod offentligt område skal udføres i henhold til Lokalplanens § 5 og § 9.

### BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS finder ikke, at byggeriet er i overensstemmelse med bestemmelser i den *Bevarende Lokalplan nr. 177*. Ejendommens foreslåede udtryk forekommer yderst uheldigt. Bygningen bliver endvidere meget eksponeret, dels som afslutning på det bevaringsværdige købstadsmiljø, dels ud mod Nørreallé.



NØRREALLE 1 | SET MOD SYD

Nørreallé er et sted, hvor rigtig mange borgere og turister passerer, idet de store parkeringsarealer på Festpladsen på modsatte side af gaden anvendes af mange af byens gæster. På grund af denne eksponering vil ejendommen således fremstå meget synlig og en vigtig bygning som en del af Ebeltoft Midtby.

Ejendommen ligger som en høj massiv bygningsmasse i forhold til de fine boliger, der er opført langs stien Sofaen mod vest. Et snit øst – vest, der inkluderer bebyggelsen ved Bryggertorvet er vigtigt for at kunne vurdere den foreslåede catering-bygnings volumen og harmoni med Midtbyen og den *Bevarende Lokalplan nr. 177*.

Man bør i det ansøgte nybyggeri tage udgangspunkt i de nyere, smukt tilpassede bygninger omkring Bryggertorvet, som er nærmeste naboer. Her er netop vist, hvorledes man kan bygge nyt, samtidigt med at man tager hensyn til det gamle købstadsmiljø. Et eksempel på et godt byfornyelsesprojekt i en gammel bykerne.

3 | 3

Antal parkeringspladser er der ikke redegjort for. Ifølge Situationsplanen synes parkering at skulle foregå i et bredt bælte hen over fortov og cykelsti og tæt på et lysreguleret kryds ved Jernbanegade. Det forekommer uhensigtsmæssigt.

### BLIS' ANBEFALINGER

BLIS anbefaler, at kommunen anmoder ansøgeren om at fremsende de manglende oplysninger samt at foretage en bearbejdning af facader og udearealer, således at disse kommer i overensstemmelse med bestemmelserne i den *Bevarende Lokalplan nr. 177*, herunder specifikt § 7.1, 7.2 og § 7.3 og forhold omkring skiltning som angivet i § 7.4.

Med hensyn til "Ubebyggede arealer, beplantning og hegn", "Gader, pladser og stier" henvises til bestemmelserne i § 5 og § 9 i *Bevarende Lokalplan nr. 177*. Bemærk at belægningerne her i kanten af lokalplanområdet er udformet med fine granitbelægninger, som giver et helt specielt bymiljø for Midtbyen.

Ejendommens udtryk mod Nørreallé og hjørnet ved Jernbanegade er meget væsentlig for Ebeltoft midtby. Det er evident, at der her skal etableres en bebyggelse, der fremstår som en sammenhængende bebyggelse, der skal forholde sig til den *Bevarende Lokalplan nr. 177*, og til den nærmeste bebyggelse ved Bryggertorvet.

Dette kan blandt andet gøres ved at den eksisterende bygning pudses og gives en farve, der er afstemt efter kvarteret, samt ved montering af vinduer og døre, der er i overensstemmelse med Lokalplanen. Det er endvidere BLIS' opfattelse, at trætilbygningen fremstår som et uskønt fremmedelement og derfor bør nedrives.

Når der en sjælden gang bygges nyt i vor fine, værdsatte middelalderby, skal man gribe chancen og gøre det endnu bedre end det eksisterende. På den måde bygger vi roligt videre og får endnu bedre byer.

Med venlig hilsen  
På vegne af BLIS

  
Anna Søgaard Nielsen | Formand