

STRANDVEJEN 10 | PARTHØRING OG NABOORIENTERING

Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra flere bestemmelser inden for Lokalplan 321. Det omhandler følgende bestemmelser:

§ 5.4, § 5.14, § 6.2, § 6.5, § 6.14, § 7.2, § 7.3, § 8.1 og § 8.4.

Herunder er der i venstre kolonne gengivet ordlyden af lokalplanbestemmelserne der søges om dispensation fra og efterfølgende hvad ansøger søger om at ændre det til.

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.

BLIS kommentar til de angivne bestemmelser og yderligere bemærkninger er angivet i højre kolonne. BLIS har, ud over de ovenfor angivne bestemmelser, også bemærkninger til § 1.4, § 5.9, § 5.11, § 6.6, § 6.7 og § 8.6, Vi har endvidere bemærkninger til Bæredygtigt Byggeri og til Altangange. Afsluttende har vi en kommentar til dispensationer fra Lokalplaner og præcedens.

LOKALPLAN 321

BLIS | KOMMENTAR

Lokalplanens formål § 1.4

Sikre etablering af vandelementer i de åbne kiler i form af kanaler og spejlvandsbassiner samt vand-skulpturer og lignende

BLIS gør i denne forbindelse opmærksom på, at der ikke kan dispenseres fra Lokalplanens Formålspargraffer.

Dette har betydning i relation til § 8.1 og § 8.4

§ 5.4

Vejen E-F udlægges i en bredde af 8 meter med en kørebanebredde på min. 6 meter. Vejen giver adgang til Glasmuseets vareindlevering, skulpturparken og er fremtidig adgangsvej til halvøen.

Ingen bemærkninger.

I stedet søges der om at etablere adgang til glasmuseets vareindlevering, skulpturpark og den fremtidige halvø i den nord/østlige del af parkeringspladserne. Det er indtænkt en sti mellem de to bygninger på delområde II, da det giver en mere rolig passage og derved ikke tung trafik.

§ 5.14

Til hver enkelt boligenhed inden for delområde I, II og III skal der udlægges 1,5 parkeringsplads. Så vidt muligt etableres minimum 1 p-plads ved hver bolig, evt. integreret i bebyggelsen i form af vognly. Den øvrige parkering etableres som fælles parkering i området langs Strandvejen."

Ingen bemærkninger.

ANSØGNING

I stedet søges der om at ændre på parkeringskravene således at:

- For boliger under 104 m² etableres der 1 parkeringsplads pr. bolig.
- For boliger på 104 m² etableres der 1,2 parkeringsplads pr. bolig.

- For boliger over 104 m² etableres der 1,5 parkeringsplads pr. bolig.

§ 6.2

Bebyggelsen skal opføres med en sokkelkote på min. 1,66 (DVR90) og maks. 2,0 (DVR90)."

I KP2016 gælder for uplanlagte områder:

Planlægningen for de forventede øgede vandmængder kan blandt andet ske ved, at forhindre byggeri i lavbundsarealer eller potentielle vådområder, at der tages højde for behovet for regnvandsbassiner og lignende, og at nyt byggeri har en sokkelhøjde på minimum kote 2,50 m (DVR90).

ANSØGNING

I stedet søges der om at sokkel- og stuegulvskote placeres i kote 2,2 (DVR90), hvilket er 0,2 meter højere end angivet i § 6.2. Gulvet søges hævet som følge af klimatilpasning.

BLIS skal ikke undlade at bemærke, at stigende havvand kan forekomme både i uplanlagte og planlagte områder, og at vi på baggrund heraf udtrykker betænkelighed ved en sokkelhøjde på kote 2,2 (DVR90)

§ 6.5

Terrænreguleringer på mere end 0,5 meter i forhold til kote 1,80 (DVR90) og nærmere naboskel end 1,0 meter må kun foretages efter Byrådets tilladelse. I forbindelse med byggeansøgning skal den påtænkte terrænregulering omkring bebyggelsen illustreres.

Ingen bemærkninger.

ANSØGNING

På grunden ønskes der at foretage terrænregulering på mere end 0,5 meter i forhold til nuværende terræn. Der vil ikke blive terrænreguleret mere end 0,5 meter i forhold til kote 1,80. Det vil sige at terrænet på hele grunden ikke kommer over kote 2,3.

§ 6.14

Heraf skal minimum 2.000 m² etagemeter indrettes til erhverv.

Ingen bemærkninger.

ANSØGNING

Der søges om mulighed for at opføre boliger i stedet for erhverv.

§ 7.2

Til ydermure kan kun anvendes teglsten, betonelementer, træ og glas. Facadeelementer af beton skal fremstå som en pudset glat, ensartet, hvid mur.

Som det fremgår af § 7.2 er det præcist angivet, at facadeelementer af beton skal fremstå som pudset glat, ensartet hvid mur. Derved kunne man fortsætte den hvide linje langs kysten med Hvide Hus, Arkitema's byggeri og Glasmuseets tilbygning. Man ønskede ikke, at et nyt byggeri skulle udtrykke beton.

ANSØGNING

Bebyggelsens ønskes opført i hvide betonelementer, hvor mindre dele omkring vinduer ønskes malet i enten en mørkegrå eller mørkerød farve. Ligeledes søges der om at elevatorårnet males i en mørkegrå farve.

Efter grundige overvejelser kan BLIS gå ind for en dispensation fra Lokalplanens bestemmelse om en pudset overflade, således at byggeriet kan opføres i hvide betonelementer.

Vores accept af en dispensation er betinget af at betonelementerne udføres med den rette omhu i alle

processer, og BLIS vil i forbindelse hermed meget gerne inddrages i det videre forløb på baggrund af en omfattende research.

Facadeelementerne skal produceres med formglatte overflader uden afsyring, da dette betyder en helt anden robust overflade end den afsyrede overflade.

Det er endvidere vigtigt, at der vælges velegnede lyse tilslagsmaterialer, så overfladerne fremstår hvidlige uanset vejrlig.

Fortandingen i facadeforløbet kan være med til at nedsætte antallet af lodrette fuger, der om noget signalerer betonelementer.

For at opnå facader der indgår smukt i konteksten Ebeltoft, Glasmuseet og øvrige hvide byggerier langs Vigen og undgå urolige facader, som er trendy netop nu, mener BLIS, at "mindre dele omkring vinduer ønskes malet i enten en mørkegrå eller mørkerød farve" bør udgå.

En markering af elevatortårnet malet i en mørkegrå farve kan anbefales.

§ 7.3

Udvendige trapper skal fremstå som murede trapper eller trapper af træ eller malet stål. Der må ikke opsættes galvaniserede ståltrapper.

Ingen bemærkninger.

ANSØGNING

I stedet søges der om at indarbejde betontrapper for at der er en bedre sammenhørighed med den øvrige del af bebyggelsens fremtræden. Betontrapperne leveres i grå beton.

LOKALPLAN | STIER

§ 5.9

Der udlægges havnepromenade i form af en sti med en bredde på 4 meter fra strækningen H-I til sammenbinding af fiskerihavnen og arealet nord for lokalplanområdet.

BLIS påregner, at denne sti anlægges i forbindelse med en senere etape.

§ 5.11

Langs spejlbasinerne i de bebyggelsesfrie zoner (jf. § 8.1) og i sigtelinjerne mellem boligerne anlægges offentligt tilgængelige stier som forbinder Strandvejen med Havnepromenaden.

BLIS er af den klare opfattelse at spejlbasinerne bør etableres under én eller anden form, da de som nævnt indgår i formålet med Lokalplanen, se § 1.4. Det betyder, at der i forbindelse hermed anlægges et klart markeret og let opfattet stisystem mellem Strandvejen og Havnepromenaden. Det i projektet angivne stiforløb har et uklart forløb, idet en stor del

af adgangsvejen mellem Strandvejen og Havnepromenaden foregår over parkeringsarealer, boligernes forpladser og cykelparkeringer.

LOKALPLAN | HØJDE PÅ BYGGERIET

§ 6.6

Intet punkt af en bygnings ydervæg eller tagflade må gives en højde, der overstiger kote 11,5 (DVR90), jf. § 6.2.

§ 6.7

Skorstene o.lign. må overstige den maksimale bygningshøjde.

BLIS | KOMMENTAR

Højden på elevatortårne er angivet til kote 12.231(DVR90). Dette er i strid med denne bestemmelse i § 6.6, og kræver derfor dispensation.

Overkant på aftrækshætterne ligger over den maksimale bygningshøjde, og kræver derfor dispensation. Aftrækshætterne ikke kotesat på det foreliggende tegningsmateriale.

LOKALPLAN | VANDELEMENTER

§ 8.1

Der skal sikres udsigtskiler/sigtelinjer fra Strandvejen til havnebassinet igennem de bebyggelsesfrie zoner mellem byggefelterne. I de bebyggelsesfrie zoner skal anlægges kanaler, havneplads og *spejlvandsbassiner*, som angivet på Kortbilag 3.

BLIS | KOMMENTAR

Udsigtskilen fra Villadsgade er overholdt, men den primære udsigt fra Strandvejen til havnebassinet er i forslaget domineret af en større parkeringsplads, så udsigten går her hen over 28 biler, hvilket ikke er hensigtsmæssigt.

BLIS betragter det som et problem at et af bebyggelsens friarealer udlægges til parkering. Dette er i modstrid med kravene i § 8.1 og Kortbilag 3, hvorpå der ikke er angivet parkeringspladser i de bebyggelsesfrie zoner. Placeringen af parkering på eet af bebyggelsens friarealer kræver derfor dispensation fra § 8.1 og Kortbilag 3.

§ 8.4

Spejlvandsbassinernes beliggenhed i sigtelinjen ud for Brugsgangen er principielt angivet på Kortbilag 3. Spejlvandsbassinerne skal i stil og design matche spejlvandsbassinet foran Glasmuseets indgang og have en bredde på min. 5 m. Det skal sikres at, vandet i spejlvandsbassinerne har en høj vandkvalitet ved hyppig vandudskiftning, evt. ved tilløb af regnvand eller ved pumpning og cirkulation af havvand fra havnebassin/kanal.

BLIS kan hertil anføre, at det netop var et af Lokalplannens formål at trække vand, eventuelt havvand ind mellem de nye bebyggelser for at skabe en sammenhæng mellem bebyggelse og hav.

BLIS går ind for etablering af regnbede rundt i bebyggelsen til afledning af regnvand, men finder det samtidigt vigtigt, at der etableres stedse rindende vand - f.eks. ved frilægning af kilden, der går fra Brugsgangen, blot som et lille kildevæld eller etablering af spejlbassiner med fersk-/havvand.

ANSØGNING

I stedet for de beskrevne spejlvandsbassiner ønskes der at etablere lokal afledning af regnvand (LAR) i form af regnbede.

Altså markering af mere vand end et vandbed, der jo ofte står med tæt beplantning uden vand i perioder specielt om sommeren. De optager ret store dele af friarealet, og det er uklart hvordan der sikres en høj vandkvalitet.

LOKALPLAN | BEPLANTNING

§ 8.6

Langs Strandvejen videreføres en række af træer med samme tæthed og karakter som træækken langs Strandvejen nord for lokalplanområdet. Parkeeringsområdet langs Strandvejen skal omkranses af en lav bølgebeplantning svarende til hækbeplantningen omkring parkeringsarealerne nord for Glasmuseet ved Fregatten Jylland.

§ 8.7

Øvrige ubebyggede arealer anlægges med græs og højstammede træer. Græs anlægges med græsarmering.

§ 8.11

Der skal sammen med byggeansøgningen fremsendes en beplantningsplan til godkendelse i Veje og Trafik som bl.a. redegør for placering og art af områdets træer

BLIS | KOMMENTAR

BLIS kan ikke på det fremsendte materiale se, at § 8.6 følges. Det går vi selvfølgelig ud fra vil ske, da det er vigtigt for den grønne linje langs Strandvejen gennem Ebeltoft.

Det kan oplyses, at netop allétræer langs Strandvejen også har været et ønske i forbindelse med projekt Ebeltoft i Udvikling.

BLIS noterer sig med glæde, at kørearealer og parkeringspladser internt i området belægges med græsarmering.

KRAV TIL BÆREDYGTIGT BYGGERI

Bolig- og Planstyrelsen har her i foråret 2022 sendt et udkast til ændring af bygningsreglementet (BR18) i høring, der skal implementere den nye nationale strategi for bæredygtigt byggeri.

Overordnet er der lagt op til at der indføres to nye krav, der skal understøtte byggebranchens ønske om at arbejde mere klimavenligt, samt bidrage til reduktion af den samlede udledning fra byggeriet, og dermed reducere Danmarks udledning af CO₂.

Det første krav er et krav om beregning af klimapåvirkningen i form af en livscyklusberegning (LCA) ved nybyggeri, og det andet krav er en grænseværdi for klimapåvirkning af nybyggeri over 1000 m².

Der er tale om en såkaldt livscyklusberegning (LCA-beregning) for nybyggeri, og beregningen har til formål at synliggøre bygningens klimapåvirkning, herunder i forhold til projekteringen, udformningen og driften af bygningen.

BLIS | KOMMENTAR TIL STRANDVEJEN 10

Vision og Udviklingsstrategi for Syddjurs Kommune har *Bæredygtig bosætning* som eet af elementerne i visionstemaerne:

Bæredygtigt byggeri

Kommunen vil med rådgivning og krav understøtte nyt bæredygtigt byggeri og bæredygtig renovering. Vi søger også partnerskaber og vil stille krav til egne bygge- og anlægsprojekter.

Byggeriet på Strandvejen er forslået opbygget med betondækelementer og facadeelementer som sandwichelementer med beton i for- og bagplade, og der er i forbindelse hermed søgt om dispensation fra krav om at facadeelementer af beton skal fremstå som en pudset glat, ensartet, hvid mur, jf. § 7.2.

Beton er ikke et bæredygtigt byggemateriale. Cementindustrien er en af de allerstørste CO₂-syndere med en udledning på mellem fem og otte pct. af verdens samlede udledning.

Når der anvendes betonsandwichelementer vil miljøpåvirkningen således alt andet lige være større end ved en pudset facadeløsning.

ALTANGANGE

BLIS | KOMMENTAR

Adgangen via altangang er problematisk, store indbliksgener, specifikt i Værelse 2 ud mod altangangen,

et rum som også vil have en dårlig dagslystilgang på grund af den overliggende altangang.

BLIS KOMMENTAR TIL DISPENSATIONER FRA LOKALPLANER OG PRÆCEDENS

BLIS er principielt af den opfattelse, at Lokalplaner skal overholdes, så vidt det på nogen måde er en mulighed. Præcedensvirkningerne kan være uoverskuelige, og der kan opstå risiko for at præcedens vil gøre sig gældende i forhold til fremtidig håndhævelse af Lokalplaner.

Hvis der dispenseres fra en Lokalplan skal Syddjurs Kommune i sin afgørelse meget nøje beskrive, hvorfor man netop i denne specifikke sag har meddelt dispensation. Syddjurs Kommune skal således fremlægge velargumenterede faglige begrundelser for at imødekomme en ansøgt dispensation fra en Lokalplan på et konkret byggeri.

Der skal således være en klar, eksplicit og præcis faglig begrundelse, der sikrer, at man kun i helt tilsvarende sager fremover vil kunne forvente dispensation fra gældende Lokalplaner.