

Sagsnr. : 24/13317  
Stockflethsvej 12B, 8400 Ebeltoft  
Ny lagerbygning

## SAGSRESUME

Syddjurs Kommune har modtaget en byggeansøgning på ejendommen Stockflethsvej 12B, 8400 Ebeltoft. Projektet kræver dispensation fra Lokalplan 245 og på den baggrund sendes det ansøgte projekt i partshøring og naboorientering.

## PROJEKTET

Bygherren ønsker at opføre en lagerbygning med 60 m<sup>2</sup> i stueplan og 47 m<sup>2</sup> i tagetagen. Bygningen skal bruges af fiskevirksomheden "Flyvefisken". Bygningen skal placeres hvor den nuværende lagerbygning på 25 m<sup>2</sup> står, og derfor søges der om tilladelse til, at nedrive denne.

Den kommende bygning kræver dispensation fra Lokalplan 245 § 6.2.

*Nybyggeri på mere end 15 m2 uden for de udlagte byggefelter kan kun ske efter nedrivning af eksisterende bebyggelse. Bygningshøjden på den nye bygning må ikke overstige højden af den bygning, der fjernes.*

DATO	15. August 2024
INITIAL	EN/KE/ASN
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

## PARTSHØRING

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.

## BYGHERRENS REDEGØRELSE

I henhold til den gældende bevarende Lokalplan for havneområdet søges der om tilladelse til nedrivning af den eksisterende bygning, som herefter erstattes med den ansøgte bygning, som skal anvendes til havnerelaterede formål, da bygningen skal tjene som lagerfacilitet i tilknytning til en eksisterende fiskehandel og røgeri. Opførelse af den nye bygning ses at være i fuld overensstemmelse med formålsparagraffen i Lokalplan 245.

Der søges om dispensation for lokalplanens § 6.2, da den nye bygning bliver ca. 4 meter højere end den bygning, der nedrives.

## LOKALPLAN 245

Lokalplan 245 er gældende for området. Den ansøgte bygning skal ifølge ansøger anvendes til havnerelaterede formål, da bygningen skal tjene som lagerfacilitet i tilknytning til den eksisterende fiskehandel og røgeri.

BLIS har gennemgået Lokalplan 245, og på baggrund heraf finder vi, at det ansøgte byggeri på flere punkter, ikke er i overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser.

I Lokalplan 245 fastlægges det tydeligt, hvor der i delområde 1, delområde 2 og delområde 3 må opføres nye bygninger. Der er således i hvert delområde udlagt helt præcise byggefelter hertil. Samtidigt er der i Lokalplanens redegørelse og paragraffer klart givet udtryk for, at der i delområde 1 og 2, der ligger nærmest mod kysten, ikke må bygges i

mere end 1 etage, maks. 5 m højt. Kun i delområde 3 kan der tillades bebyggelse i 1½ etage, maks. 7 m højt.

Disse bestemmelser er fastlagt ud fra, at der er tale om planlægning i et kystområde, jf. Lokalplanens redegørelsen side 12 og 13. Lokalplanens formålsparagraf afspejler også dette ønske om bevaring af det eksisterende havnemiljø.



STOCKFLETHSVEJ 12 | FLYVEFISKEN OG ISHUS

2 | 4

§ 6.2 giver alene mulighed for, at der udenfor de udlagte byggefeltter kan placeres nye småskure op til 15 m<sup>2</sup>. Endvidere kan der genopføres et nybyggeri udenfor de i Lokalplanen udlagte byggefeltter, såfremt man nedriver en eksisterende bygning. I delområde 1 og 2 kan nye bygninger kun opføres i 1½ etage, hvis den nedrevne bygning var i 1½ etage. Ellers 1 etage. Og så ikke med en større bygningshøjde end den nedrevne.

BLIS finder, at en dispensation til det nu ansøgte byggeri i 1½ etage udenfor et i Lokalplanen udlagt byggefelt og med en væsentlig overskridelse af Lokalplanens krav til bygningshøjde ikke vil være i overensstemmelse med Lokalplanens bestemmelser, ligesom det vurderes, at en tilladelse vil være i strid med Lokalplanens formål, hvori der lægges vægt på, at sikre bevarelsen af fiskerihavnens intime og særegne miljø, samt dens historiske struktur.

Endelig skal nævnes, at en sag som denne vil kunne skabe præcedens i området, således at der også andre steder rundt i havneområdet vil kunne forventes tilladelser til en betydelig fortætning i 1½ etage udenfor byggefeltterne, hvilket vurderes at være ødelæggende for det samlede havnemiljø.

Endelig henvises til Syddjurs Kommunes afslag på nedrivning af et af de små redskabshuse, der ligger som nabo til det nu ansøgte. Dette ønskedes erstattet af et lidt større hus i 1 etage, dog til turistorienteret formål. Her vurderede man, at de små skure omkring dette sted er en del af det miljø, man ønsker at bevare. På kortet side 7 i Lokalplan 245 er redskabsskurene på Stockflethsvej markeret og beskrevet, idet man ser skurområdets karakter som en betydningsfuld del af fiskerihavnemiljøet.

### BEVARINGSVÆRDIGT KULTURMILJØ

Fiskerihavnen er registret som et særligt værdifuldt kulturmiljø. I *Screening af Kulturmiljøer i Syddjurs Kommune* fra februar 2019 anføres:

*Den nuværende fiskerihavn udgør den ældste del af Ebeltoft havn. Fiskerihavnen blev i begyndelsen af 1900-tallet dedikeret til fiskeri i takt med udbygning af flere bassiner. Kajarealet er i sin beskedne proportion omgivet af ældre huse og skurbebyggelser. Flere af bebyggelserne har haft tilknytning til havnens historiske skibsfart og fiskeri.*

*Kulturmiljøets værdier knytter sig til Ebeltofts kulturhistoriske betydning som havneby. De ydmyge rammer fremstår maritime og autentiske, omend noget fragmenterede.*

Delområde 2 er i Lokalplanen udlagt til offentlige formål, men det ser ud til, at den nye bygning vil komme ind over dette delområde, og derved vil den endvidere komme til at ligge for tæt på kommunens offentlige byggefelt 4.

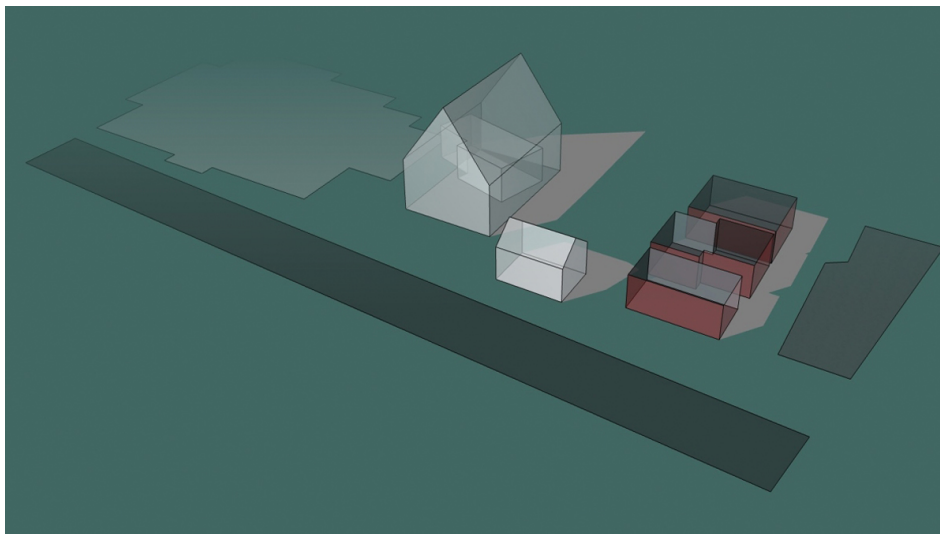
3 | 4

### BLIS' KOMMENTAR

BLIS ser gerne, at der åbnes for en mulighed for udvidelse af Flyvefisken med mere lagerplads. BLIS finder, at husets udtryk, materialer og farver passer godt ind i havnemiljøet. Men husets størrelse og højde ligger desværre en del udenfor det mulige på dette sted.

Problemet er, at det ifølge ansøgningen, er noget uklart om den nye bygning alene skal anvendes som en havnerelateret lagerbygning, eller om der er tænkt på andre anvendelser på 1.sal. Det er ikke angivet i ansøgningen, så det vides ikke hvad der skal være på 1. sal., og der er således ikke redegjort for, hvorfor vil man bygge et højt hus med trempel og stor portåbning mod nord og syd også ovenpå. Dette forhold betyder netop en meget væsentlig overskridelse af Lokalplanens højdekrav, og giver nybygningen et volumen, der ikke passer ind i konteksten for det nuværende skurområde mod øst.

Som forslaget til en nybygning er udformet og placeret vil indgangen til nuværende Gallerie bliver lukket helt inde, eller i hvert ikke have den synlighed den har nu.



VOLUMENSKITSE | SKUROMRÅDE MED NYBYGNING

Der burde være søgt og argumenteret meget tydeligt med angivelse af, hvorfor Flyvefisken skal have dispensation til så stort et hus i 1½ etage med trempel. Det er BLIS' opfattelse, at man ved at fylde tæt op i de nuværende slipper og småpladser rundt om Fiskerihavnen vil ødelægge miljøet.

### NEDRIVNING

Det hus man ønsker at nedrive, ligner meget et ældre garnhus eller senere lysthus. Det er ikke en lagerbygning, som der skrives i ansøgningen. Der er et langbord med stole samt køkken derinde. Det er et fint sted, som naturligt indgår i skurområdet mod øst. Og med udsigt mod havnen. I skurområdet ligger en meget benyttet skråsti fra parkeringspladsen til Flyvefisken og havnen, her går virkelig mange, og med den nye bygning vil de skulle klemme sig ind imellem denne og ishuse.

## NYBYGNING

Den nye bygning vil være et markant fysisk og visuelt element i det område mod øst, som benævnes skuområdet. Ændringen vil være så vidtrækkende, at dette område vil ændre karakter, nybygningen vil relateres til området mod vest, der rummer større og højere bygninger.

Den lille plads mod syd har et bord og danner et ret hyggeligt rum. Det vil forsvinde.

4 | 4

Den nye bygning vil have en højde på 7,1 meter over terræn, dette er en meget væsentlig overskridelse af Lokalplanens krav om at nybyggeri skal opføres med en højde som det der ønskes nedrevet. Den nye bygning 7,1 meter høj, og den bygning der ønskes nedrevet er ca. 3 meter høj, altså en overskridelse på ca. 4,1 meter.

I Lokalplanen er der fastsat en sokkelkote på 1.6 DNN. Hvis kommunen kræver at sokkelkoten hæves på grund af stigende vandstand accentueres problemet med højdeoverskridelsen.

## BLIS' INDSTILLING

På baggrund af ovenstående kommentarer og redegørelser indstiller BLIS, at der ikke gives dispensation til opførelse af det ansøgte skur, og at der ikke gives tilladelse til at nedrive det eksisterende skur.

Denne nye ansøgning om udvidelse af Flyvefisken, et havnerelateret erhverv, gør det relevant, at byrådet overvejer at arbejde for udvidelse med småskure af Fiskerihavnens område mod nord ind på den grønne plæne, kaldet Kultorget.

Kultorget beskrevet i *Ebeltoft i Udvikling | Sammenfatning og anbefalinger 2020*. Se side 89. Det er tænkt som et nyt torv omkranset af mindre bygninger og skure, der skal tjene som servicebygninger for både Trafikhavnen og for de tilgrænsende lokale restauranter og fødevarerbutikker. Torvet er tænkt med grusbelægning og grusstier og bør også kunne tjene som opholds- og legeareal samt events.

Dette område er i Lokalplanen udlagt til offentlige formål, og der ligger et ubebygget byggefelt nordøst for Flyvefisken. Hele området er på dette sted græsplæne. En udvidelse nord for Flyvefisken og hen til parkeringspladsen mod øst vil kunne give mulighed for en hensigtsmæssig placering af en ny lagerbygning, ligesom der kunne åbnes mulighed for opførelse af et mindre skuområde langs stien fra parkeringspladsen sydpå til Fiskerihavnen.

Dette kunne gennemføres ved et mindre lokalplantillæg til Lokalplan 245, således at Flyvefiskens ønske om udbygning ikke sinkes unødigt. Ved en sådan ændring af Lokalplan 245 vil man opnå en meget spændende sammenhæng mellem de to havne, Trafikhavn og Fiskerihavn, hen over plænen samtidigt med, at den store plæne fortsat vil kunne anvendes til store, pladskrævende arrangementer.

Skulle De ønske yderligere oplysninger, er De meget velkommen til at kontakte BLIS, og vi står gerne til rådighed for en uddybning af vore synspunkter.

På vegne af BLIS  
Med venlig hilsen



Anna Søgaard Nielsen | Forperson BLIS