

Juulsbakke 7, 8400 Ebeltøft
Om- og tilbygning | Høring af BLIS

SAGSRESUME

Administrationen har modtaget en ansøgning i forbindelse med et projekt til om- og tilbygning af Juulsbakke 7, som ligger inden for Lokalplan nr. 177 | Bevarende lokalplan for Ebeltøft midtby, delområde 2, og som er registreret med bevaringsværdi SAVE 3 (høj værdi).

PROJEKTBESKRIVELSE

- Ny sidebygning med soveværelse og entré (27,6 m²) og overdækning (8,1 m²).
- Ny garage (38,3 m²).
- Ændring af vinduer mod gårdsiden til to-fløjede terrassedøre med glas til terræn.

DATO	13. januar 2026
INITIAL	EN/KE
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

ANSØGER SKRIVER:

Materialer og form er tilpasset eksisterende stil:

- Afstand til skel > 2,5 m
- Symmetriske saddeltage (ca. 45°), kip parallel med hovedbygning
- Tilbygning adskilt fra eksisterende via fladt tag med lysindtag
- Kviste og sprossede døre videreføres
- Tagbeklædning: rød vingetegl
- Facader: pudsede og malet gule med hvide døre/vinduer
- Tilbygninger: let træbeklædning (mørkegrå S 8000-N eller naturligt ædeltræ)

ADMINISTRATIONENS BEMÆRKNINGER

Administrationen finder, at de foreslåede to-fløjede terrassedøre med glas til terræn ikke harmonerer med den oprindelige byggestil. Administrationens anbefaling er, at den nederste del af dørene bør udføres med fast fyldning i stedet for fuldt glas for at bevare bygningens arkitektoniske karakter. En anden løsning vil være at bibeholde de oprindelige vinduer i stedet for at udskifte dem til to-fløjede terrassedøre.

Administrationen vil gerne høre BLIS' bemærkninger til det samlede projekt og særligt den ansøgte træbeklædning på tilbygningen samt udskiftning af vinduer til to-fløjede terrassedøre.

JUULSBAKKE 7

HISTORIE

Ejendommen Juulsbakke 7, der er udpeget som en bygning med Høj bevaringsværdi (SAVE 3), ligger som en meget vigtig del af det fine gadeforløb fra Torvet med Ebeltøft Rådhus ned mod Nedergade.

Strækningen er et af byens oprindelige, meget væsentlige gadeforløb med en blandet bebyggelse, dels af gamle bindingværksejendomme helt tilbage fra 1600- og 1700 tallet, dels af grundmurede købstadsejendomme opført fra midten af 1800 tallet. Juulsbakke 7 er opført i 1851 som en grundmuret 1 etages bygning med vinduerne taktfast fordelt over hele den pudsede og gulmalede facade mod gaden.

EJENDOMMEN

Ejendommen fremstår som et vel vedligeholdt hus mod gaden med meget fine dannebrogsvinduer med tynde tværgående sprosser forneden. Vinduerne i stueetagen fremstår med 1 lag glas, tynde sprosser og kitfalse, fint udformede hjørnebånd og

hjørnebåndshængsler samt indvendige forsatsruder. Den dobbelte hoveddør med et dekorativt overvindue er ligeledes i overensstemmelse med husets oprindelige arkitektur. Kælderetagen har oprindeligt udformede vinduer ligeledes med fine hjørnebånd og hængler.

I gavlen mod syd findes et vindue mod gaden svarende til gadefacadens vinduer. De øvrige vinduer og døre er ikke specielt veltilpassede forandringer. 2 franske altaner med sprossedøre på 1. sal, et nyere vindue mod øst i stueetagen uden hjørnebånd og med tykke træsprosser samt en åbning i kælderetagen med arkade og store vinduer bagved, hvor der tidligere har været drevet butik.

2 | 3



JUULSBASSE 7 EBELTOFT | FACADE MOD GADEN

Husets bagside er typisk for midten af 1800 tallet, men ikke så fint udformet som gadefacaden. Gårdfacaden mangler desuden meget vedligeholdelse og de nyere vinduer med tykke træsprosser er meget nedbrudte. Vinduerne har hjørnebeslag, men i en mere simpel udformning end på gadefacaden. Vinduerne mod gården ønskes udskiftet til 3 dobbelte glasdøre med tværgående sprosser.

Bygningens tagflader har i nyere tid fået 2 små kviste mod gaden og 2 nyere, høje kviste med dobbelte glasdøre på bagsiden. Disse tænkes bibeholdt.

BLIS' BEMÆRKNINGER

PROJEKTET

BLIS finder, at det foreliggende projekt er et meget fint og gennearbejdet om- og tilbygningsforslag med en tilbygning, der visuelt er trukket fri af hovedhuset samtidig med at man lader facaden mod gaden stå som den er.

Det giver et projekt, der respekterer bygningens høje SAVE-værdi med en velfungerede indretning, gode udearealer, og fine velproportionerede mindre tilbygninger, der medvirker til at skabe et ganske fint gårdmiljø mod øst.

OMBYGNING AF HOVEDHUSET

Ved ombygning af den oprindelige ejendom er det vigtigt, at husets facade mod gaden bibeholdes uændret, og at de eksisterende vinduer og hoveddør bevares, istandsættes og vedligeholdes løbende.

TILBYGNING

Med hensyn til den ønskede tilbygning på østfacaden ud i gårdarealet finder BLIS, at det foreliggende forslag med at opføre en mindre bygning, i princippet fri af hovedhuset, med en lav forbindelsesbygning er en udmærket løsning.

Med den valgte løsning med en mindre udbygning af træ, vil ejendommens oprindelige form stå klart set fra gaden, og udbygningen til gårdsiden vil fremtræde, som var det et

mindre udhus med halvtæg. Ejendomme som denne har ofte haft små udhuse inde i gården med måske latrin, værksted, brændeskur og lignende.

Det er her vigtigt, at alt træværk også på den nye garage kommer til at fremstå med dækkende maling, som foreslået af ansøger i den mørk grå farve S8000-N.

BLIS kan således ikke anbefale, at der gives dispensation fra lokalplanen til at lade træværket på tilbygningen og garagen fremstå uden malerbehandling, da det netop er et typisk træk for træbeklædninger i den bevaringsværdige midtby, at de fremstår maledede.

3 | 3

Det er vigtigt, at tagfoden på tilbygningen og garagen udføres med markant opskalkning som vist på projektmaterialet, og som det ses på hovedhuset, da det er en meget væsentlig bygningsmæssig detalje.

VINDUER OG DØRE

Det er BLIS opfattelses, at det vil være af stor brugsmæssig værdi, at der skabes direkte udgang fra køkken og bryggers på husets gårdside til den østvendte terrasse. BLIS finder det også hensigtsmæssigt, at der skabes et optimalt lysindfald specielt i køkkenet, således at disse to døre udføres med glas til terræn. Vinduet mod øst i hjørneværelset kunne bibeholdes, og udføres som vinduerne i gadefacaden.

Ved udskiftning af vinduer og døre skal retningslinjerne i den bevarende lokalplan følges. Ny kitning er lige udført ved det vestligste vindue i gavlen, der svarer til vinduerne i gadefacaden. Det er meget vigtigt, at vinduer og døre udføres med tynde sprosser.

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

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen



Anna Søgaard Nielsen | Forperson BLIS