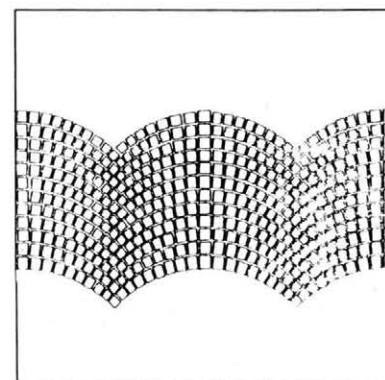
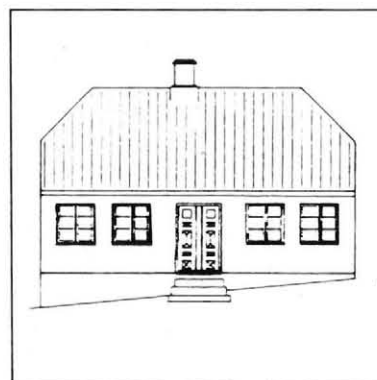
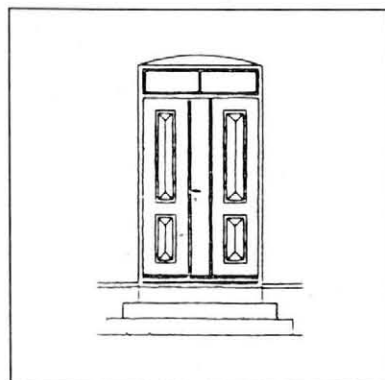
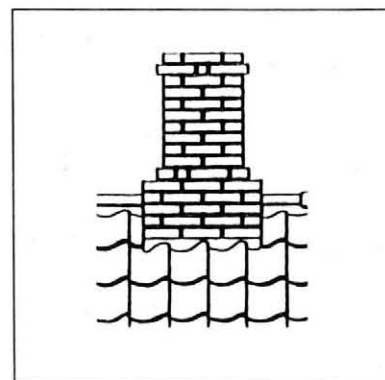
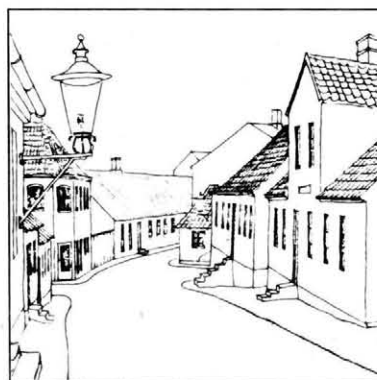
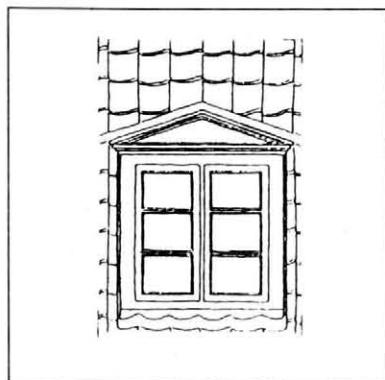
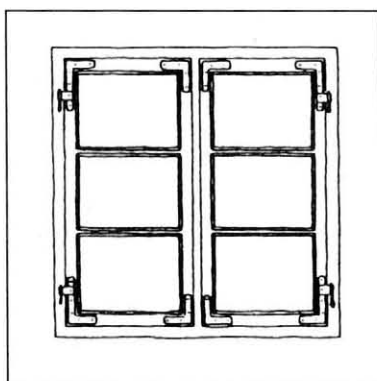
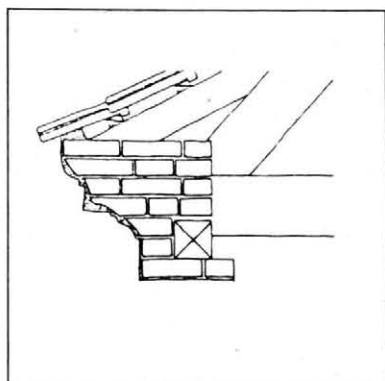




Lokalplan nr. 177

Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby

Hvad er en lokalplan?

En lokalplan har hjemmel i "Lov om Planlægning". Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø.

Det skal sikres, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Loven tilsigter, at der sker en helhedsvurdering, at der skabes og bevares værdifulde bymiljøer og landskaber, at der sker en forureningsforebyggelse, og at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

De værktøjer, planloven primært opererer med, er landsplanlægningen, regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og altså lokalplanlægningen.

Ebeltoft Byråd forestår kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen.

I hver valgperiode skal Byrådet via kommuneplanen fastlægge hovedstrukturen og rammerne for kommunens udvikling i den følgende 12-års periode.

Byrådet er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, f.eks. gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen er således det led i planlægningen, hvor Byrådets overordnede retningslinier konkretiseres og bliver bindende - også for ejere og brugere.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget tinglyses den på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herved sikres, at planen også vil være kendt blandt fremtidige ejere og brugere.

En lokalplan handler om *den fremtidige* anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan altså fortsætte som hidtil.

Ud over anvendelsen kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om områdets zonestatus, om placeringen og udformningen af bygninger, veje, stier, friarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantninger, skiltning m.m. Ibrugtagning af ny bebyggelse kan gøres afhængig af tilslutning til og etablering af fællesanlæg, støjafskærmning og f.eks. medlemskab af grundejerforening.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at fastholde og/eller genskabe bevaringsværdige bygninger, bymiljøer eller landskaber.

Inden Byrådet kan vedtage en lokalplan endeligt, skal et *forslag til lokalplan* fremlægges for offentligheden i minimum 8 uger.

Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen. Fremsættes der bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, skal Byrådet behandle disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

Lokalplan nr. 177

Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby

Indhold

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og idegrundlag	3
<i>Historisk perspektiv, Fremtiden</i>	
Lokalplanens område.....	6
Lokalplanens indhold.....	8
<i>Lokalplanens formål, Områdets anvendelse, Udstykning m.v., Gader, pladser og stier, Bebyggelsens omfang og placering, Bebyggelsens ydre fremtræden, Ubebyggede arealer, Tekniske forhold, Tilslutningspligt og generelle retsvirkninger, Generelt</i>	
Den visuelle påvirkning af kystnærhedszonen	10
Lokalplanens forhold til anden planlægning	10
<i>Regionplanen, Kommuneplanen, Anden lokalplanlægning, Anden bevaringsplanlægning, Fredningsforhold, Vejplanlægning, Forsyningsplanlægning</i>	
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	15
Lokalplanens tilvejebringelse	16
<i>Lokalplanforslagets fremlæggelse, Bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, Den endelige vedtagelse og offentliggørelse</i>	
Lokalplanens virkeliggørelse	17

Lokalplanbestemmelser.

§ 1	Lokalplanens formål	19
§ 2	Område og zonestatus	20
§ 3	Områdets anvendelse	20
§ 4	Udstykning m.v.	21
§ 5	Gader, pladser og stier	22
§ 6	Bebyggelsens omfang og placering	23
§ 7	Bebyggelsens ydre fremtræden	24
§ 8	Tekniske installationer m.v.	26
§ 9	Ubebyggede arealer	27
§ 10	Tilslutning til fjernvarme og fællesantenne	28
§ 11	Forudsætning for ibrugtagning	28
§ 12	Retsvirkninger	29

Vedtagelsespåtegning	30
-----------------------------------	-----------

Bilag

Bilag A, Fortegnelse over matrikler omfattet af lokalplan 177	31
Kortbilag 1, Lokalplankort	33
Kortbilag 2, Struktur og belægning.	35
Kortbilag 3, Jernbanegade - principskitse	37
Kortbilag 4, Parkeringspladsen Havnevej/Søndergade - principskitse	39
Kortbilag 5, Trafikregulering	41
Kortbilag 6, Huludfyldning	43

Denne lokalplan er udarbejdet af en arbejdsgruppe nedsat af Økonomiudvalget. Arbejdsgruppen har været bredt sammensat med medlemmer fra Museumsforeningen, Ebeltoft Håndværker-, Industri og Borgerforening, Handelsstandforeningen, Erhvervsrådet, Turistforeningen og Ebeltoft Beboer- og bevaringsforening. Kommunen har deltaget med repræsentanter fra Teknisk Forvaltning, Borgmesterkontoret og Planafdelingen.

Byrådet takker hermed arbejdsgruppen for en stor indsats.

Redegørelse

Lokalplanens baggrund og idégrundlag

Det er Ebeltoft midtbys bygninger, haver, gårdspladser og gadenet, der først og fremmest karakteriserer byen. Der er tale om historiske træk, som er bevaret gennem mange århundreder og det er netop herved, at "Købstaden Ebeltoft" er kendt og elsket i vide kredse.

Det enestående bymiljø førte i 1970 til, at byrådet med hjælp fra Nationalmuseet udarbejdede Bevaringsplan Ebeltoft. Med planen ønskede man en redegørelse for bevaringstilstanden i den historiske midtby, og man tog udgangspunkt i en registrering af de enkelte huses arkitektur, tilstand og originalitet.

Hensigten med bevaringsplanen var imidlertid bredere end blot at registrere de enkelte huse. Der skulle tilvejebringes et byplanmæssigt, bygningsmæssigt og administrativt udgangspunkt for, hvorledes den dengang meget velbevarede midtby kunne sikres for fremtiden, og hvordan den eventuelt kunne forbedres.

Forud for udarbejdelsen af Bevaringsplan Ebeltoft havde byrådet vedtaget en ny bygningsvedtægt i henhold til Landsbyggeloven af 1. juni 1960. Bygningsvedtægtens § 22 lyder:

Stk. 1 Kommunalbestyrelsen kan gøre en byggetilladelse afhængig af, at bebyggelsen i sine væsentlige træk får en sådan ydre udformning og fremtræden, at der i forbindelse med den øvrige bebyggelse på stedet kan opnås en god helhedsvirkning.

Stk. 2 Kommunalbestyrelsen kan i byggetilladelsen stille de krav, der er nødvendige for, at bebyggelsen såvel som dens hegning, skiltning m.v. kan fremtræde på en i forhold til dens omgivelser og til den øvrige bebyggelse på stedet rimelig og forsvarelig måde.

Stk. 3 Når de i stk. 1 og 2 nævnte hensyn eller arkitektoniske hensyn i øvrigt kræver det, kan kommunalbestyrelsen forlange, at en bebyggelses ydre fremtræden bevares i samme skikkelse, i hvilken den forefindes, således at ændringer af disse forhold kun må udføres med kommunalbestyrelsens forudgående godkendelse.

Stk. 4 Beslutninger i medfør af stk. 3 skal ved kommunalbestyrelsens foranstaltning tinglyses på de pågældende ejendomme. Beslutningerne kan af vedkommende ejer påklages til reguleringskommissionen for vestre landsretskreds. Klagefristen er 30 dage fra den dag, da afgørelsen er meddelt den pågældende tillige med oplysning om denne frist og om, at klage må rettes til reguleringskommissionen.

Den 16. januar 1968 besluttede byrådet at bygningsvedtægtens §22 stk. 3 altid skulle gælde for ejendomme indenfor det gamle byområde, og den 4. marts 1970 besluttede byrådet at lade § 22 stk. 3 (og dermed i realiteten hele § 22) tinglyse på de nævnte ejendomme.

Sammen med Bevaringsplan Ebeltoft havde byrådet dermed sikret sig et, efter datidens forhold, godt redskab til bevaring af Ebeltoft midtby.

Men siden har samfundsudviklingen, herunder ikke mindst turismen, detailhandelen og fremkomsten af nye materialer og konstruktioner medført, at der nu er behov for en ny og mere detaljeret planlægning. Bygningsvedtægten er ikke længere tilstrækkelige, og der behøves desuden en mere informativ planlægning, så det at bevare den smukke by bliver en stor fællessag. Parallelt med denne lokalplan, som er det juridiske fundament for bevaringsindsatsen, har byrådet derfor også igangsat udarbejdelsen af en vejledning, hvori det grundigt og informativt er beskrevet, hvordan man bærer sig ad med at vedligeholde og eventuelt ombygge sit hus m.v.

Vejledningen består foreløbig af en generel del, som er udarbejdet parallelt med lokalplanen. Den vil senere blive suppleret med en specifik del, hvor der hus for hus foretages en registrering. For hvert enkelt hus, gives konkrete forslag til, hvordan det kan bevares, ombygges eller eventuelt restaureres, så det tilpasses den historiske tradition og det bevaringsværdige bymiljø.

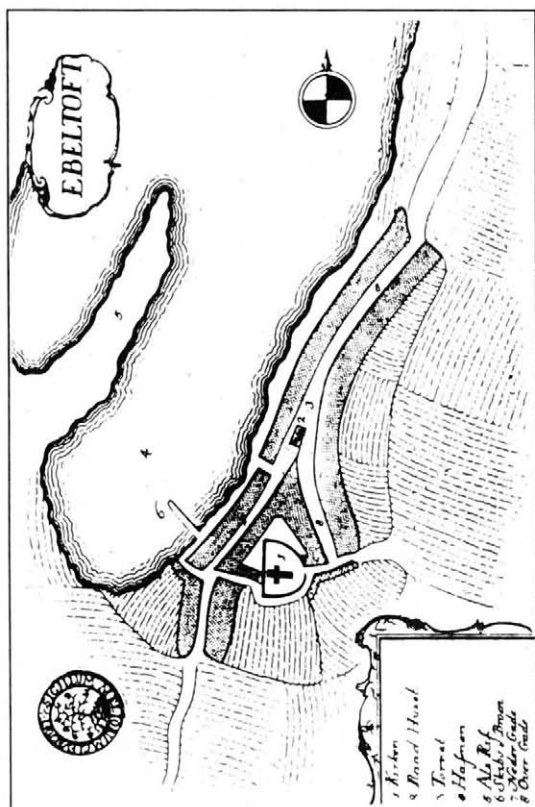
Lokalplanen og Vejledningen vil desuden kunne suppleres med diverse regulativer om skiltning, flagning, benyttelse af gader og pladser, katalog om byinventar m.fl.

Historisk perspektiv

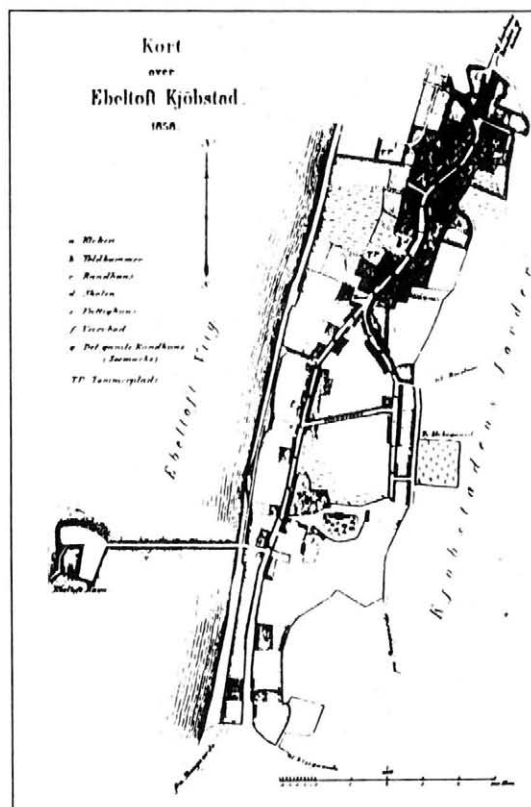
Ebeltoft kan med sikkerhed føre sin historie tilbage til 1301. Det år gav kong Erik Menved byen købstadsrettigheder, således at byens borgere under kongens beskyttelse kunne udføre deres håndværk og handel.

Siden har Ebeltoft oplevet både op- og nedgangstider. Byens lidt afsides beliggenhed har betydet, at her i lange perioder er sket en forholdsvis beskeden udvikling, og blandt andet derfor er byens middelalderlige gadenet forblevet uændret. Der har ikke været økonomi til de store forandringer, og det nybyggeri der fandt sted, blev udført uden at overskride den eksisterende bebyggelses proportioner og stil.

En stagnation i anden halvdel af 1700-tallet har således været medvirkende til, at vi i dag har mange velbevarede gamle huse fra før denne tid. Der blev næsten intet bygget før et godt stykke ind i 1800-tallet. Man klarede sig med det, man havde, og når bindingsværksfacaden blev så dårlig, at den skulle udskiftes, blev der mange steder opført en ny grundmuret facade.



1767



1858

Ebeltoft år 1767 og 1858. Sammenholdes det bymæssige område på kortet fra 1858 med lokalplanens område, ses en tydelig overensstemmelse.

Det er dog ikke mindst antallet af bindingsværkshuse der giver Ebeltoft midtby en særlig karakter. Disse huse er overvejende opført i én etage og kan tidsmæssigt deles op i en ældre og en yngre gruppe. De ældste bevarede bindingsværkshuse stammer fra 1600-tallets slutning og 1700-tallets begyndelse. De yngre er fra perioden ca. 1800 til 1900.

I midten af 1700-tallet blev der bygget købmandsgårde i to stokværk. Adelgade 28 - 32 og Adelgade 25-27 er eks. på disse. Begge købmandsgårde er nu fredet.

I 1830'erne og 40'erne blev de første grundmurede huse opført. Blandt disse huse kan nævnes Adelgade 7-9 og Juulsbakke 1 og 6. Det er lange enetages bygninger med vinduerne taktfast fordelt over hele den vandskurede og kalkede facade.

Opførelsen af det nye rådhus i 1840 (den nuværende politistation) var begyndelsen på en ny stil. Bygningen, som i sin grundide var påvirket af professor, arkitekt C. F. Hansens arkitektur, kom til en vis grad til at præge byens arkitektur i årene der fulgte. Flere steder i byen kan man se bygninger, hvor der er anvendt detaljer fra rådhuset.

Heller ikke det 20. århundredes samfundsudvikling har kunnet rokke ved helhedsindtrykket af bymiljøet i midtbyen. Bortset fra de store gadegennembrud i forbindelse med anlæggelsen af Jernbanegade i 1901 og 1957 og en spredt fortætning i forbindelse med nybyggerier i de gamle haver rundt om i byen, er den moderne tids byggerier blevet placeret udenfor det område, vi i dag kender som den historiske midtby. Og da bilen kom, og der for alvor blev brug for store vejanlæg i Ebeltoft kom først Strandvejen og siden Østerallé, og dermed blev der aldrig rigtigt "bud efter" midtbyens middelalderlige gadenet.

Fremtiden

Det er byrådets hensigt, at sikre Ebeltoft midtby som et levende sted. En by med institutioner, boliger og erhverv, hvor der værnes om det historiske bymiljøet og de bygningsmæssige traditioner. Det er en stor glæde, at Ebeltoft på trods af, at der er bygget igennem mange århundreder, har en midtby, der er blevet forskånet for større omvæltninger, end tilfældet er. Når midtbyen fremstår som en meget homogen bydel skyldes det, foruden det historiske, at bygherrer gennem tiderne har forstået at værdsætte elementære og iøjnefaldende simple arkitektoniske grundregler om bygningers samspil med omgivelserne, om etagehøjder, proportioner, fagdeling, materialer, udsmykning, overfladebehandling m.m.

Det er lokalplanens formål, at fastlægge bestemmelser for fremtidige nybygninger, ombygninger og vedligeholdelse af ejendomme i midtbyen, som viderefører den lokale tradition og det bevaringsværdige bymiljø. Lokalplanen skal sikre, at alle arbejder udføres smukt og korrekt.

På samme måde skal lokalplanen sikre, at de offentlige gader og pladser, det grønne islæt og byens karakteristiske havebystruktur bevares.

Som et særligt område, skal lokalplanen sikre bevarelsen af Maltfabrikkens karakteristiske bygninger.

Endelig er det byrådets ønske, at lokalplanen og den omtalte vejledning vil fremme et godt samarbejde om bymidtens fremtid mellem borgere og myndigheder.

Lokalplanens område

Lokalplanens område omfatter i alt ca. 30 Ha. eller sagt på en anden måde, ca. 300 byejendomme. Området omfatter stort set alle typer centerfunktioner: boliger, museer, institutioner, butikker, kontorerhverv og mindre produktionsvirksomheder i forbindelse med butikkerne.

Lokalplanområdet er inddelt i 5 delområder. Inddelingen tager udgangspunkt i den aktuelle anvendelse og i den eksisterende bebyggelsesstruktur. Inddelingen benyttes i

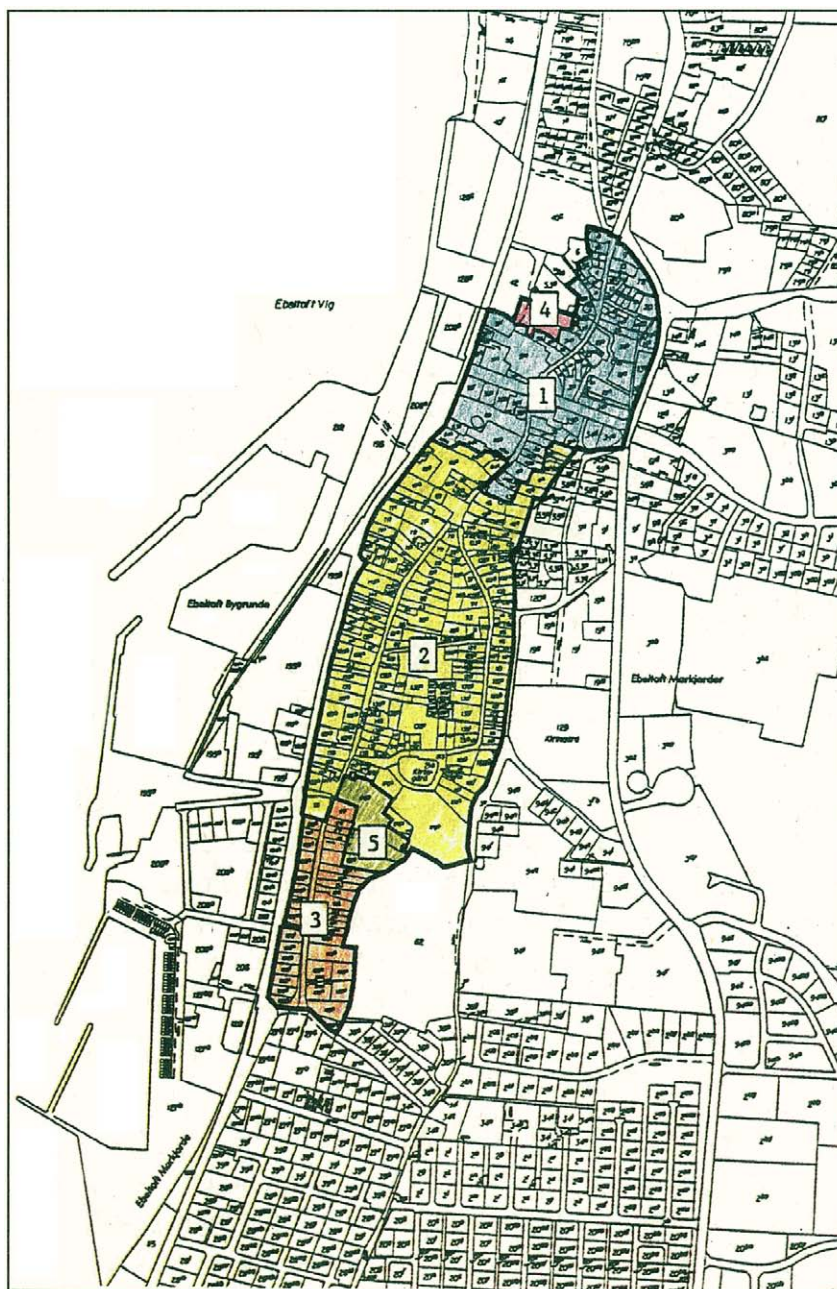
lokalplanen til fastsættelse af de fremtidige anvendelsesmæssige og bebyggelsesmæssige bestemmelser.

De 5 delområder betegnes: Delområde 1: Ebeltoft midtby nord, Delområde 2: Ebeltoft midtby midt, Delområde 3: Ebeltoft midtby syd, Delområde 4: Maltfabrikken og Delområde 5: Ved Skansen.

*Lokalplanområdet
indeles i 4 delområder:*

1. Ebeltoft midtby nord,
2. Ebeltoft midtby midt,
3. Ebeltoft midtby syd,
4. Maltfabrikken og
5. Ved Skansen.

1:8.000



Lokalplanens indhold

Med baggrund i formålsbestemmelserne, fastlægger lokalplanen en række detaljerede bestemmelser om de forskellige delområders anvendelse til centerformål og helårsboligformål, bestemmelser om udstykningsprincipper, bygningshøjder og bebyggelsesprocenter, bestemmelser om gaders, pladser og stiers anvendelse og indretning, samt om bebyggelsens ydre fremtræden og placering. Som et særligt tema fastlægges bestemmelser, som skal sikre det grønne islæt i bymiljøet og havebypræget.

Lokalplanens formål

Det er lokalplanens formål at sikre den historiske struktur, samt styrke og fremme vedligeholdelsen og udviklingen af de bevaringsværdige bygninger og miljøer i Ebeltoft midtby. Formålet uddybes i underpunkter vedrørende områdets anvendelse, arkitektur og beplantning.

Områdets anvendelse

Lokalplanområdet må benyttes til helårsboliger og til centerformål. Med centerformål menes butikker, museer, hoteller, institutioner og sådanne erhverv, som kan tilpasses det bevaringsværdige bymiljø.

Ingen virksomhed må totalt være større end 600 m², og for bebyggelsen ved de centrale gader og pladser, bortset fra Jernbanegade, gælder, at der ikke må etableres kontor erhverv og lignende i stueetagen.

Udstykning m.v.

Udgangspunktet er, at den eksisterende matrikelstruktur skal bevares. I forlængelse heraf, tillades i nogle områder udstykning af ejendomme ned til 350 m².

Gader, pladser og stier

Bymiljøet med brostensbelagte gader, pladser og stier skal bevares og udvikles, så den historiske struktur styrkes. I forlængelse heraf åbner lokalplanen mulighed for forbedringer i form af nye stier og pladser og for en regulering af trafikken. Med hensyn til benyttelse af gader og pladser til udstilling og opsætning af fast gadeinventar fastlægges restriktive bestemmelser, der skal sikre, at det bevaringsværdige miljø ikke sløres eller skæmmes.

Bebyggelsens omfang og placering

Al bebyggelse, og det vil også sige eventuelle nybyggerier, skal med hensyn til placering i forhold til gaden eller pladsen, højde og samlede omfang tilpasses det omgivende bymiljø. Feks. skal forhuse opføres i gadeskel og med tagryggen parallelt med gaden.

Den maximale bygningshøjde fastsættes til 12 m i delområderne 1 og 4, 8½ m i delområderne 2 og 3 og 10 m i delområde 5. Bebyggelsesprocenten for delområderne 1, 2, 3, 4 og 5 fastsættes til henholdsvis 100, 65, 25, 65 og 65.

Bebyggelsens ydre fremtræden

Først og fremmest skal al bebyggelse underordne sig den historiske byggetradition. Tage skal oplægges med en hældning på 40-55 grader og udføres i tegl. Facader skal udføres som pudsede eller vandskurede tegl, der males eller kalkes.

Alle bygningsdetaljer såsom karnapper, kviste, tårne, skorstene, gesimser, vinduer, døre, porte, trappestene, gelænder, skilte m.v. skal afstemmes efter den enkelte bygnings arkitektur og det omgivende bevaringsværdige bymiljø. Ved ombygninger skal bevaringsværdige detaljer bevares.

Bygningernes farver skal ligeledes afstemmes efter det enkelte hus og det samlede bymiljø. Der må ikke skabes stærke kontraster, og der skal altid udføres en sokkelfarve, som er mørkere end facadefarven.

Der fastlægges restriktive bestemmelser om hensyn til bygningernes facadeopdeling, proportioner og lignende. Lokalplanen tillader ikke faste markiser eller blænding af ruder o.lign..

Ubebyggede arealer

De ubebyggede arealer skal gives et ordentligt udseende. Lokalplanen regulerer arealernes anvendelse til oplag, parkering og opholdsarealer, så disse beplantes og indrettes så det styrker det grønne islæt og havebykarakteren.

Der fastsættes bestemmelser om hegn og disses udførelse med hensyn til materialer og højde. Hegn skal udføres som levende hegn, hegnsmure eller som plankeværk med lodret træbeklædning i max. 1,8 m's højde.

Bevaringsværdige træer må ikke fældes.

Tekniske forhold

Der fastlægges bestemmelser om belysning, antenner, elinstallationer, ventilationsanlæg, energianlæg m.v. Disse installationer må ikke skæmme bybilledet og skal enten udføres usynlige fra offentlige gader og pladser eller minimeres/tilpasses bevaringshensynet i størst mulige grad.

Tilslutningspligt og generelle retsvirkninger

Afslutningsvis indeholder lokalplanen bestemmelser, om pligten til tilslutning til fjernvarme og fællesantenne og om planens retsvirkninger.

Generelt

Lokalplanbestemmelserne er overalt udformet således, at selv de mindste arbejder, praktisk taget altid kræver forudgående godkendelse fra byrådet.

Den visuelle påvirkning af kystnærhedszonen

Ifølge planloven skal der forud for alle anlæg, som etableres i kystzonen, foretages en visualisering af deres påvirkning af kystlandskabet. Hvor der er tale om byzoneområder, som i dette tilfælde, er de specifikke krav, at redegørelsen kun er pligtig, når der rent faktisk sker en påvirkning af kysten. Såfremt en fremtidig bebyggelse afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området eller overstiger 8½ m over terræn, skal der gives en begrundelse herfor.

Det er byrådets skøn, at bygge- og anlægsarbejder i henhold til denne lokalplan ikke medfører nogen væsentlige ændringer i forhold til den visuelle påvirkning af kystnærhedszonen.

I enkelte områder åbnes mulighed for byggerier indtil 10 henholdsvis 12 m over terræn. Her er tale om en tilpasning til den eksisterende bebyggelse, som ligger fuldt ud i forlængelse af Byrådets ønske om at bevare den eksisterende struktur. Byggerier indtil 10 henholdsvis 12 m's højde vil således kun blive aktuelt, hvor dette harmonerer med nabobebyggelsen og det nære bymiljø i øvrigt.

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Regionplanen

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplanen for Århus Amt.

Kommuneplanen

Forslaget til Lokalplan nr. 177 blev oprindeligt fremlagt i overensstemmelse med Forslag til Kommuneplan 1997. Under lokalplanens høringsperiode blev Kommuneplan 1997 imidlertid vedtaget endeligt.

Den endeligt vedtagne lokalplan er således i overensstemmelse med Kommuneplan 1997.

I Kommuneplanens hovedstruktur står der om midtbyens bevaringsværdige bymiljø og forholdet til bla. turismen og værdien af området som boligområde:

Det er vigtigt for fastholdelse af bymidtens attraktion, at kødstadsmiljøet bevares så autentisk som muligt, således at byen også har sine kvaliteter uden for turistsæsonen.

Bevaring af Ebeltofts ældre bymiljø er således et vigtigt aktiv for turismen og beboerne i byen.

Bygningsbevaring er selvsagt også vigtig, fordi den forbedrer bygningsmassen, men samtidig også fordi den har en positiv virkning på beskæftigelsen.

Kommuneplan 1997 udvider centerområdet i forhold til den tidligere kommuneplan. På grund af planlovens overgangsbestemmelser om detailhandelsplanlægning, kan der imidlertid ikke planlægges for arealer til detailhandelsformål indenfor udvidelsesområdet, før der foreligger et regionplangrundlag, der åbner mulighed herfor. Et sådant regionplangrund forventes - iøvrigt sammen med et kommuneplantillæg - at foreligge med udgangen af 1999.

Lokalplanområdet omfatter sådanne områder, hvor der er sket en udvidelse af centerområdet. Planlovens overgangsbestemmelserne har således medført, at lokalplanens anvendelsesparagraf er tilføjet en fodnote om ovenstående begrænsning af adgangen til at planlægge for arealer til detailhandelsformål. De områder, hvor der foreløbig ikke kan ske planlægning til detailhandelsformål er hele delområde 4, Maltfabrikken, området mellem Sofaen og Nørreallé samt et mindre område mellem Jernbanegade og Erik Menveds Vej, se kortet side 12.

Lokalplanens bestemmelser om centerområdernes anvendelse til detailhandelsformål, butikkers maximum størrelse og diverse bestemmelser om adgangsforhold og bevaring, er for øvrigt udarbejdet i overensstemmelse med de blivende bestemmelser i planlovens afsnit om detailhandel, nemlig, at detailhandelen skal koncentrere sig i bykerneområderne, bevaringsværdige bymiljøer skal sikres og der skal være gode adgangsforhold.

På kortet side 12 er et udsnit af kommuneplanens rammekort gengivet og påført lokalplanområdet. Som det fremgår, omfatter lokalplanområdet centerområderne 1.C.1 og 1.C.2., del af centerområde 1.C.4., boligområde 2.B.2 og del af boligområde 3.B.1.

Anden lokalplanlægning

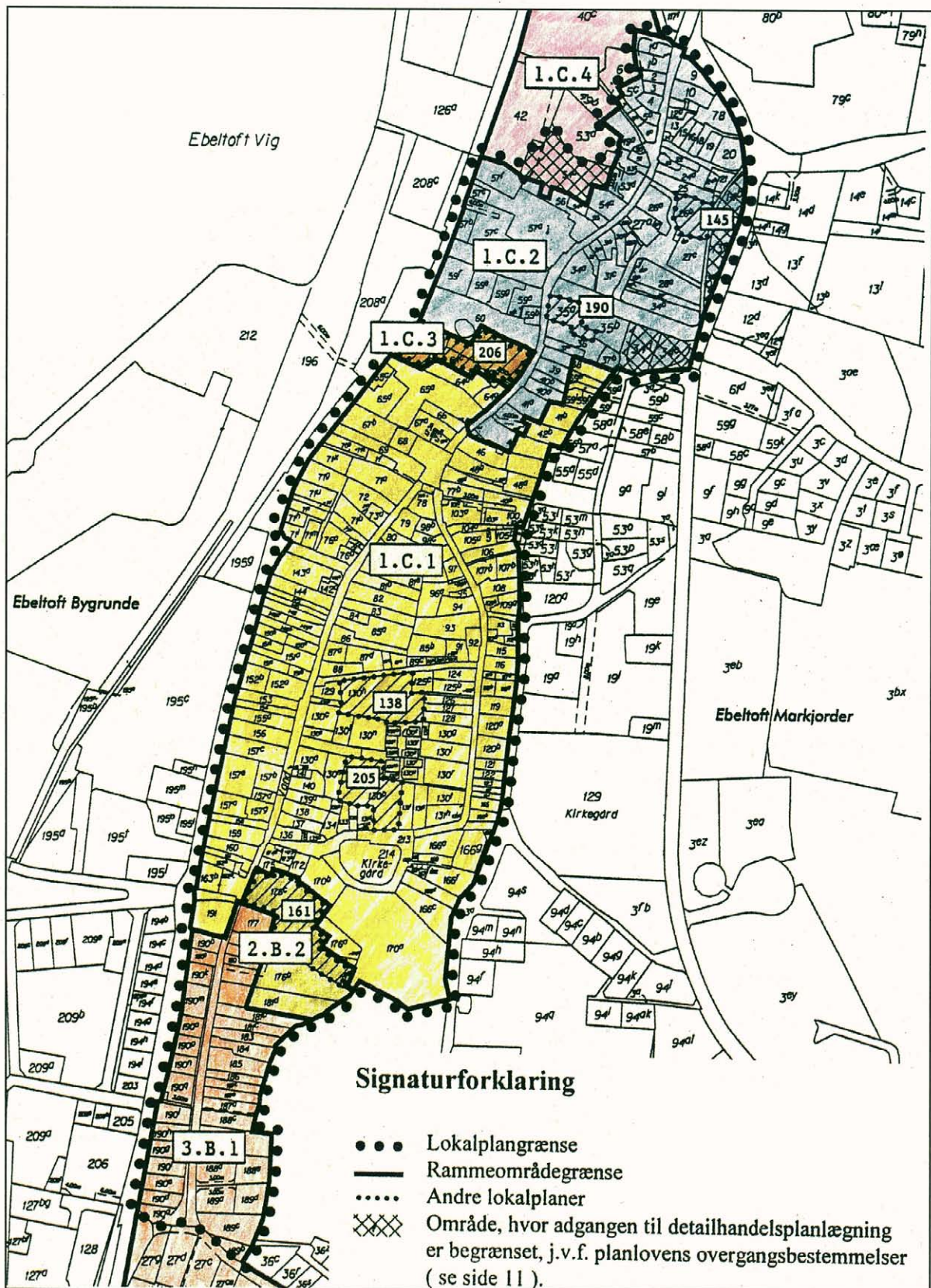
Indenfor lokalplanområdet er der en række eksisterende lokalplaner. Lokalplanerne er udarbejdet i forbindelse med konkrete projekter, som enten er udførte eller som står lige for at skulle udføres.

Ingen af de eksisterende lokalplaner er i direkte modstrid med den bevarende lokalplan, og i forlængelse heraf har byrådet besluttet ikke at ophæve disse.

Samtidig er det besluttet, at fremtidige lokalplaner indenfor bevaringsområdet skal kunne tilvejebringes, uden at den bevarende lokalplan ophæves for det pågældende område. Bevaringsområdet ligger altså fast, uanset den fremtidige planlægning.

Alle fremtidige lokalplaner skal således udarbejdes, så de ikke er i modstrid med den bevarende lokalplan.

De eksisterende lokalplaner er vist på kortet side 12. Det drejer sig om:



Kommuneplan 1997. Udsnit af rammekort med angivelse af lokalplanområdet og eksisterende lokalplaner indenfor området.

Lokalplan nr. 138 - Tæt - lav boligbebyggelse ved Villadsgyde i Ebeltoft.

Vedtaget af Ebeltoft byråd den 17.04.86.

Tinglyst den 27.05.86.

Lokalplan nr. 145 - Område til blandet bebyggelse i Ebeltoft bymidte.

Vedtaget af Ebeltoft byråd den 30.11.87.

Tinglyst den 22.12.87.

Lokalplan nr 161 - Boligbebyggelse i Søndergade i Ebeltoft.

Vedtaget af Ebeltoft byråd den 07.08.89

Tinglyst den 20.09.89.

Lokalplan nr. 190 -For ejendommen Adelgade 28 - 32.

Vedtaget af Ebeltoft byråd den 03.01.95.

Tinglyst den 10.01.95.

Lokalplan nr. 205 - Område til centerformål, sognegård, mellem Kirkegade og Toften i Ebeltoft.

Vedtaget af Ebeltoft byråd den 15.08.96.

Tinglyst den 21.08.97

Lokalplan nr. 206 - Adelgade 11, et område til boliger, butikker og kontorerhverv i Ebeltoft by.

Vedtaget af Ebeltoft byråd den 15.08.1996.

Tinglyst den 21.08.97

Anden bevaringsplanlægning

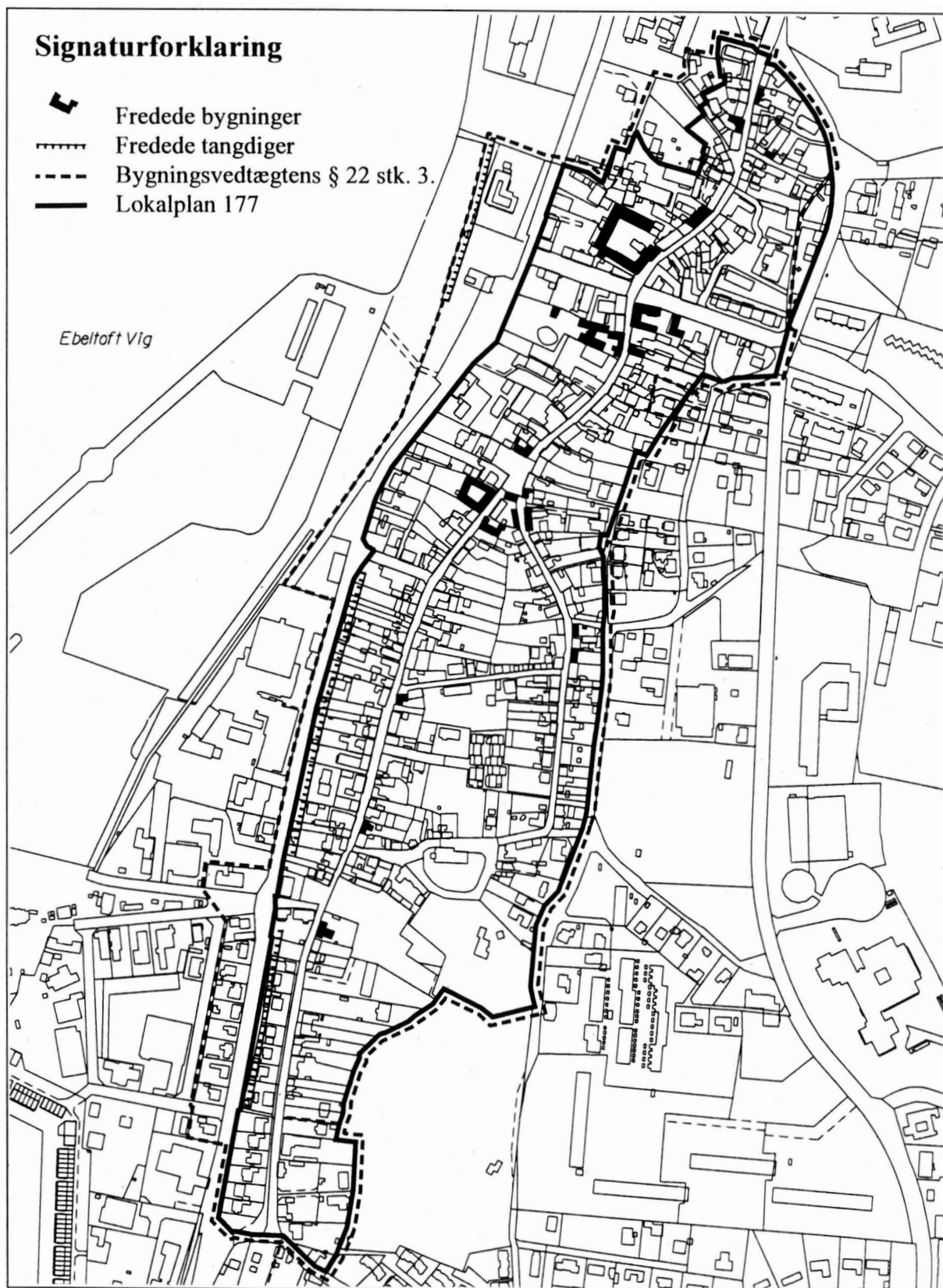
En del af området er omfattet af Bevaringsplan Ebeltoft, 1970.

Endvidere er samtlige ejendomme med eksisterende bebyggelse, beliggende indenfor det gamle byområde omfattet af Bygningsvedtægtens § 22 stk. 3.

Vedtaget af byrådet den 04.03.70.

Tinglyst den 08.03.70.

På kortet side 14 er vist afgrænsningen af de ejendomme, som er tinglyst bygningsvedtægtens § 22 stk. 3 og lokalplangrænsen. Området under Bevaringsplan Ebeltoft, 1970 svarer nogenlunde til den del af lokalplanområdet, som ligger nord for området omkring kirken.



Anden bevaringsplanlægning og fredningsforhold

Fredningsforhold

Indenfor lokalplanområdet er der 22 ejendomme med fredede bygninger, i henhold til bygningsfredningslovgivningen. Alle bygningsarbejder på fredede bygninger (bortset fra almindelig vedligeholdelse), kræver særskilt tilladelse fra Skov - og Naturstyrelsen.

Herudover er tangdigerne i området ud mod Strandvejen omfattet af fredningskendelse af 2. december 1957. Ifølge fredningsbestemmelserne skal tangdigerne bevares, i fornødent omfang ved forsyning med nyt tang, og holdes bevoksede med bukketorn.

På kortet side 14 er angivet hvilke ejendomme der er fredede, samt udstrækningen af de fredede tangdiger.

Vejplanlægning

Lokalplanen er i overensstemmelse med den gældende vejplanlægning.

Forsyningsplanlægning

Lokalplanområdet er omfattet af Ebeltoft Kommunes varmeplan og beliggende i et område med kollektiv varmforsyning. Lokalplanen pålægger ejendomme i området at ny bebyggelse skal tilsluttes den kollektive varmforsyning. Tilslutningspligten udelukker ikke muligheden for, at ejendomme i området kan etablere egen energiforsyning i form af jordvarmeanlæg, genanvendelsesanlæg, brændeovn eller lignende.

Ligeledes pålægger lokalplanen, at der skal ske en tilslutning til det kommunale fællesantennenet, såfremt dette ved et byggeri's ibrugtagning er fremført til ejendommen.

Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder

Lokalplanens virkeliggørelse er som udgangspunkt ikke afhængig af tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder end Ebeltoft Kommune.

I forskellige tilfælde, f.eks. i forbindelse med bygningsarbejder på fredede bygninger, indretning af restauranter, køkkener og lignende forudsættes dog sædvanlige tilladelser fra Skov- og Naturstyrelsen, de veterinære myndigheder m.fl.

Lokalplanens tilvejebringelse

Lokalplanforslagets fremlæggelse

Med henblik på at fremlægge kommunens planlægning for borgerne blev lokalplanen behandlet i Byrådet den 18. september 1997 og offentliggjort som *Forslag til lokalplan nr. 177* i perioden 5. november 1997 til den 28. januar 1998.

Samtidig med offentliggørelsen fremsendtes/omdeltes lokalplanforslaget til ejere, lejere og brugere af ejendomme i området, ejere af naboejendomme samt en række myndigheder m.fl.

I offentlighedsperioden blev der afholdt et borgermøde.

Bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser

Ved fristens udløb den 28. januar 1998 var der indkommet i alt 12 bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser til lokalplanen. Set under et, var borgerreaktionerne udtryk for et ønske om en forøget bevaringsindsats. Herudover var der forskellige forslag til løsning af konkrete problemer, heraf nogle, som ikke kunne imødekommes.

Den offentlige høring af lokalplanforslaget medførte således kun få ændringer i planen. Foruden redaktionelle rettelser skete en fastlæggelse af, at parkeringspladsen på hjørnet af Havnegade og Søndergade fortsat skal være en offentlig parkeringsplads, hvorledes pladsen skal indrettes samt en præcisering af, hvorledes fremtidige vej- og pladsbelægninger skal udformes.

Udenfor lokalplanens resort medførte den offentlige debat, at Byrådet har truffet beslutning om at nedsætte et Facadeudvalg, at det skal undersøges, om trafikken i midtbyen kan dæmpes og om fællesantennen kan udbygges. Endvidere skal der ske en skærpelse af regulativbestemmelserne om udstilling af café møbler m.v.

I to konkrete sager medførte byrådsbehandlingen at konkrete løsningsforslag som ligger udenfor lokalplanens bestemmelser efterfølgende skal nyde fremme. Det drejer sig om udarbejdelse af en lokalplan for yderligere bebyggelse vest for Jernbanegade 9 og om ændring af den matrikulære struktur i området nord for Villadsgade 8, herunder også om muligheden for at foretage en tilbygning til den eksisterende beboelse.

Den endelige vedtagelse og offentliggørelse

Efter behandlingen af bemærkninger, forslag og indsigelser m.v. i Arbejdsgruppen og Økonomiudvalget i foråret 1998, blev lokalplanen endeligt vedtaget i Byrådet den 18. juni 1998. Lokalplanen blev offentlig bekendtgjort den 12. august 1998.

Lokalplanen kan erhverves ved henvendelse til Teknisk Forvaltning. Pris 25 kr.

Lokalplanens virkeliggørelse

Lokalplanens virkeliggørelse er en lang proces.

Lokalplanen skal først og fremmest være et juridisk arbejdsgrundlag for de fremtidige bygge- og anlægsarbejder i Ebeltoft midtby, og dernæst være det fundament, hvorpå byrådet udarbejder en vejledning til ejere og bygherrer, og til støtte for byggesagsbehandling.

De fremtidige offentlige bygge- og anlægsarbejder, som vil være omfattet af lokalplanen, vil naturligvis skulle ske i overensstemmelse med planen. Lokalplanen er dog ikke udtryk for en egentlig prioritering af konkrete opgaver i relation til de fremtidige kommunale anlægsbudgetter.

Lokalplanbestemmelser

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 Lokalplanens formål

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At sikre midtbyens historiske struktur, samt styrke og fremme vedligeholdelsen/udviklingen af de bevaringsværdige bygninger og bymiljøer.
- 1.2 At sikre midtbyens anvendelse til helårsboliger og sådanne erhverv og servicefunktioner, som naturligt kan indpasses i det bevaringsværdige bymiljø.
- 1.3 At sikre, at al ny bebyggelse, alle om- og tilbygninger og alle vedligeholdelsesarbejder (ved deres placering, udformning, udførelse, materialevalg, farver, skiltning m.v.) udformes smukt, harmonisk og i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur.
- 1.4 At sikre bevarelsen af Maltfabrikkens karakteristiske industribygninger.
- 1.5 At sikre og styrke midtbyens havebypræg og det grønne islæt i bymiljøet, f.eks. ved at sikre karakterskabende bevaringsværdige træer, buske, levende hegn m.v. og fastlæggelse af overordnede beplantningsprincipper.
- 1.6 At sikre at tekniske installationer, såsom antenner, elskabe, energianlæg m.v. opsættes, så de ikke skæmmer det bevaringsværdige bymiljø.
- 1.7 At sikre bevarelsen af de eksisterende gader, stræder, torve og stier, herunder fastlægge overordnede principper for bymiljøforbedrende arbejder, så som udskiftning af vejbelægning, trafikregulering samt regulering af byens inventar.

§ 2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen omfatter de matrikelnumre, der er angivet i Bilag A samt alle parceller, der efter den 22.01.1997 udstykkes fra disse.
Lokalplanens område er vist på Kortbilag 1.
- 2.2 Lokalplanens område inddeles i nedennævnte delområder, som angivet på Kortbilag 1.
Delområde 1: Ebeltoft midtby nord.
Delområde 2: Ebeltoft midtby midt.
Delområde 3: Ebeltoft midtby syd.
Delområde 4: Maltfabrikken.
Delområde 5: Ved Skansen.
- 2.3 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 Områdets anvendelse

Delområderne 1, 2 og 4

- 3.1 Delområderne 1, 2 og 4 udlægges til centerformål. Centerformål defineres som: Butikker (dagligvarer og udvalgsvarer) (Note 1), ikke generende fremstillingsvirksomhed i tilknytning til butikker, hoteller, spisesteder (restauranter, grillbarer, konditorier m.v.), værtshuse, kontorhverv, helårsboliger og offentlige formål såsom museer, institutioner, offentlige pladser m.m.
- 3.2 Ingen virksomhed må overstige et bruttoetageareal på 600 m² (Note 2).
- 3.3 Ingen virksomhed eller bolig må etableres ved inddragelse af flere ikke samnoterede ejendomme uden at der samtidig sker en særlig hensyntagen til facader, matrikelstruktur m.v.

Note 1: Indtil der foreligger et regionplangrundlag, der åbner mulighed herfor, må der ikke, bortset fra i områder, som i kommuneplan 1985 var udlagt til centerområde eller som pr. 22. maj 1997 allerede var lokalplanlagt til detailhandelsformål, planlægges for arealer til detailhandel.

Note 2: Beregning af bruttoetagearealet skal følge bygningsreglementets bestemmelser herom, idet dog den del af en eventuel kælder, hvor det omgivende terræn ligger mindre end 1,25 m under loftet i kældere, også skal medregnes.

- 3.4 Langs Adelgade, Overgade, Nedergade, Juulsbakke og Nygade samt tilstødende torve og pladser, må der ikke etableres kontorerhverv, administrationslokaler eller pengeinstitutter i stueetagen.

Delområderne 3 og 5

- 3.5 Delområderne 3 og 5 udlægges til helårsboligformål samt sådanne offentlige formål, som naturligt kan indpasses i et boligområde.

Generelt

- 3.6 For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.
- 3.7 Byrådet kan 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.
- 3.8 Enhver form for ændret anvendelse forudsætter byrådets tilladelse. Ændring af anvendelsen af større bygningsanlæg forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

§ 4 Udstykning m.v.

- 4.1 Den nuværende matrikulære struktur skal som udgangspunkt bevares uændret.
- 4.2 Byrådet kan tillade mindre underordnede skelreguleringer, såfremt disse ikke får indflydelse på den overordnede struktur eller udviser karakteristiske træk.
- 4.3 Byrådet kan tillade, at ejendomme, som forud for lokalplanens endelige vedtagelse faktisk anvendtes som samnoterede (uden at være det), sammenlægges.
- 4.4 Indenfor delområderne 1 og 2 kan byrådet tillade udstykning af ejendomme ned til minimum 350 m², når hensynet til det samlede bymiljø taler herfor.

§ 5 Gader, pladser og stier

5.1 Den overordnede struktur

Den eksisterende afgrænsning af gader, pladser og stier skal bevares. Der udlægges ny sti mellem Torvet og Strandvejen samt bag om Jernbanegade 9, som angivet på Kortbilag 2.

Ved Jernbanegade tillades ny pladsdannelse og ny indretning m.v. efter overordnede principper, som angivet på Kortbilag 3.

Parkeringspladsen på hjørnet af Havnevej og Søndergade tillades indrettet efter overordnede principper, som angivet på Kortbilag 4.

Byrådet kan overalt tillade reguleringer, der tjener bymiljøforbedrende formål.

5.2 Belægninger

Eksisterende brostensbelægninger skal bevares.

Ved anlægsarbejder på de på Kortbilag 2 angivne gader, pladser og stier skal der etableres brolægning.

Fremtidige brostensbelægninger m.v. skal tilpasses eksisterende forhold med hensyn til valg af stensorter, mønstre, farver og størrelser.

5.3 Trafikregulering

På de på Kortbilag 5 udpegede gader og pladser skal der ske en trafikregulering, hvor gående trafikanter prioriteres højere end den kørende trafik.

5.4 Udstilling af varer, cafémobler, løse skilte m.v. og flagning

Udstilling af varer, cafémobler, løse skilte m.v. og flagning på gader, fortove og torve skal ske på en måde, så det ikke skæmmes eller slører det bevaringsværdige bymiljø.

Udstilling og flagning skal ske under hensyn til færdsel og ophold.

Udstilling og flagning skal ske i henhold til de til enhver tid gældende regulativer.

5.5 Fast gadeinventar

Alt fast gadeinventar, såsom bænke, papirkurve, pullerter, telefonbokse, boder, faste cafémobler, belysningsarmaturer, skilte m.v. skal udformes og opstilles så de tilpasses det bevaringsværdige bymiljø.

Opstilling skal ske under hensyn til færdsel og ophold.

Gadeinventaret skal udformes og opstilles i henhold til det til enhver tid gældende regulativ for gadeinventar.

5.6 Intet gadeinventar må opstilles uden tilladelse fra byrådet.

§ 6 Bebyggelsens omfang og placering

6.1 Bebyggelsens omfang

Den maksimale bebyggelsesprocent fastsættes til:

Delområde 1: 100%

Delområde 2: 65%

Delområde 3: 25%

Delområde 4: 65 %

Delområde 5: 65 %

6.2 Etageantal og bygningshøjder

Det maksimale antal etager og bygningshøjden over terræn fastsættes til:

Delområde 1: 2½ + kælder, bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Delområde 2: 1½ + kælder, bygningshøjden må ikke overstige 8½ m.

Delområde 3: 1½ + kælder, bygningshøjden må ikke overstige 8½ m.

Delområde 4: 2½ + kælder, bygningshøjden må ikke overstige 12 m.

Delområde 5: 2½+kælder, bygningshøjden må ikke overstige 10 m.

Indenfor delområderne 2 og 3, hvor terrænet er stærkt skrånende, kan byrådet tillade, at der indrettes beboelse i kælderetagen mod det faldende terræn, såfremt bygningshøjden i denne side ikke overstiger 8,5 m og kælderloftet ikke ligger mere end 0,5 m over terræn i bygningens modsatte side.

6.3 Bygningsorientering og bygningsplacering

Langs gaderne i området, skal tagryggen på hovedhuset være parallel med gaden.

I område 1 og 2 skal hovedhusene være placeret som en randbebyggelse med facaden i skel mod gade. Randbebyggelsen tillades samtidig opført i skel mod naboer, hvor det samlede bymiljø taler derfor.

6.4 Områder til nybyggeri m.v til styrkelse af bymiljøet

Indenfor de på Kortbilag 6 markerede områder, kan der tillades nybyggeri opført som "huludfyldning".

I Jernbanegade fastlægges ny facadelinie i henhold til principskitsen, Kortbilag 3.

6.5 Genopførelse

I forbindelse med genopbygning af skadet ejendom kan byrådet ud fra arkitektoniske og æstetiske hensyn forlange lokalplanens bestemmelser overholdt.

- 6.6 Arkitektonisk tilpasning af højder og dybder
Sokkelhøjder, etagehøjder, gesimshøjder, rygningshøjder og bygningsdybder skal, uanset de muligheder som fremgår af § 6.2, afstemmes efter de tilstødende bygninger, så der opnås en ensartet helhedsvirkning.
- 6.7 Generelt
For hele området gælder,
- at nedrivning, nybygning, ombygning eller andre ændringer af bygninger, kun må ske med byrådets tilladelse,
- at væsentlige ændringer i bebyggelsesforholdene - herunder større nedrivninger omfattende ændringer af eksisterende bebyggelser og større nybyggeri - altid forudsætter udarbejdelse af supplerende lokalplan.

§ 7 **Bebyggelsens ydre fremtræden**

- 7.1 Tagflader og facader
Tagbeklædning og facadeudformning, samt den håndværksmæssige udførelse og materialevalget skal afstemmes den enkelte bygnings arkitektur og det omkringliggende bevaringsværdige bymiljø.
Tage skal tækkes med røde vingetegl i middelformat (14 stk./m²).
Tage skal være symetriske saddeltage med 40 - 55 graders taghældning.
Ydervægge skal være pudsede eller vandskurede i teglstensmure, der kalkes eller males.
Til småhuse, delpartier og mindre bygningsdele kan der efter særlig tilladelse i hvert enkelt tilfælde anvendes andre materialer, såfremt udformning og materialer tilpasses den arkitektoniske helhed.
Bindingsværk tillades ikke overpudset eller fjernet.
- 7.2 Bygningsdetaljer
Bygningsdetaljer, såsom karnapper, kviste, tårne, skorstene, gesimser, vinduer, døre, porte, trappesten, gelændere, skiltning m.v. skal afstemmes efter den enkelte bygnings arkitektur og det omgivende bevaringsværdige bymiljø.
Beveringsværdige bygningsdetaljer tillades ikke nedrevet eller fjernet.
I særlige tilfælde kan byrådet tillade flytninger, når dette ikke forringer bygningsarkitekturen eller det samlede bymiljø.

7.3 Farver

En bygnings farver på facader, skorstene, udvendigt træværk, bindingsværk, vinduer, døre, porte, gelændere, sokler m.v. skal afstemmes efter nabobebyggelsen og de traditioner, som findes i midtbyen. Farverne må ikke virke skæmmende på bymiljøet, soklen skal være mørkere end facademuren, og den enkelte bygnings farveskala skal udgøre en harmonisk helhed uden stærke kontraster. Farvevalget skal ske på baggrund af farveskalaen bag på lokalplanens omslag.

7.4 Skiltning på bygninger

Al skiltning skal være enkel og informativt. Den skal underordne sig bygningens arkitektur, bygningsdetaljer samt helheden i facade - og gadeforløb. Som udgangspunkt gælder:

- at skiltning ikke må have en vandret eller lodret opdelende effekt
- at flere skilte på samme facade skal samordnes, således at der opnås en helhed i facaden
- at skiltningen ikke må afgive lys eller lyd eller bevæge sig
- at belysning af skilte skal udføres, så kun skiltet oplyses
- at facadeskilte skal udføres som enkeltbogstaver opsat på facaden eller bogstaver malet direkte på facaden
- at udhængsskilte højst må have et omfang af 0,5 m² og et fremspring på højst 1.0 m fra facaden. De skal endvidere være hævet min. 2,3 m over terræn
- at henvisningsskilte højst må have et omfang af 50 cm².

7.5 Markiser

Faste markiser må ikke opsættes.

Markiser skal være sammenfoldelige/oprullelige, lavet af lyst ensfarvet lærred eller lignende og opsættes under hensyn til bygningens arkitektur, nabobebyggelsen og det samlede bevaringsværdige bymiljø.

7.6 Blænding af ruder

Ruder, herunder butiksruder m. v., må ikke blændes eller dækkes.

7.7 Vinduesgitre

Vinduesgitre til tyverisikring skal udføres diskret og under hensyn til bygningens arkitektur.

7.8 Generelt

Alle former for ny-, til- og ombygning, herunder også mindre ændringer af tag og facader, udskiftning af vinduer og døre, alle former for etablering, flytning eller fjernelse af bygningsdetaljer, ændring af farver samt al skiltning, opsætning af markiser og vinduesgitre m.m. forudsætter byrådets tilladelse.

§ 8 Tekniske installationer m.v.

8.1 Belysning

Offentlig belysning på gader og pladser skal være placeret på stander eller galge opsat på facade. På stier kan der anvendes lavtsiddende armaturer med afskærmet lyskilde.

Belysningsarmaturer skal være tilpasset områdets karakter. Lysgiveren skal have glødelampekarakter.

Opsætning af belysningsarmaturer på private bygninger, hegn og friarealer som er synlige fra offentligt område, forudsætter byrådets tilladelse.

8.2 Antenner

Ingen former for udvendige sende- eller modtageantenner, paraboler o. lign. må opsættes, fornys eller udbygges på bygninger eller privat friarealer, såfremt de her bliver synlige fra offentligt område.

Al opsætning af antenner m.v. forudsætter byrådets tilladelse.

8.3 Elinstallationer, ventilationsanlæg, energianlæg m.v.

Kabelskabe, målerskabe, telefonskabe, antenneskabe, måleraflæsningskabe m.v. skal placeres og udformes, så de er mindst muligt synlige fra offentligt område. Ved nødvendige placeringer på gadearealet skal der, når det er muligt, anvendes nedgravede skabe.

Der skal under alle omstændigheder altid foretages en minimering i antallet og en minimering af skabenes størrelse, ligesom der skal foretages en god tilpasning til belægninger, facader m.v.

Der tillades ingen former for luftledninger eller ledninger på bygningsflader m.v., der er synlige fra offentligt område.

Opsætning af ventilationsanlæg, udluftninger, luftindtag m.v. på tag eller facade synlige fra offentligt område er ikke tilladt. Opsætning andet sted på tag og facade skal være udført på en sådan måde, at det ikke virker skæmmende på bygning eller omgivelser.

Solfangere må ikke opsættes så de er synlige fra offentlige områder. Andre former for energianlæg såsom brændeovne, jordvarmeanlæg m.v. må etableres, hvis de ikke virker skæmmende på bygninger og omgivelser.

Al opsætning af udvendige elinstallationer, ventilationsanlæg, energianlæg m. v. forudsætter byrådets tilladelse.

§ 9 Ubebyggede arealer

Friarealer

- 9.1 Ubebyggede arealer skal overalt gives et ordentligt udseende. Diverse oplag og lignende skal afskærmes, og der må ikke henstilles både, uindregistrerede biler m.v.
- 9.2 Parkeringspladser og oplagspladser m.v. skal sektionsopdeles og gøres mindre dominerende ved plantning af træer og buske.
- 9.3 Ved boliger, erhverv og servicefunktioner skal beboere og brugere sikres gode rekreative opholdsarealer.
- 9.4 Træer, buske, levende hegn m.v.
De for havebyen og det grønne islæt i bymiljøet 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.
Ved fældning af karaktergivende træer eller fjernelse af buske og hegn m.v. skal der foretages nyplantning.
Til nyplantning efter fældning af karaktergivende træer skal anvendes røn, lind, kastanie, platan, valnød, akacie eller eg. Eventuelle andre løvfældende træer vil også kunne tillades, såfremt de kan indpasses i området.
- 9.5 Beplantninger i skel mod gaden
Umiddelbart langs gadeskel og op mod bygningsfacaderne, må der plantes roser, stokroser, vedbend og lignende i overensstemmelse med den lokale tradition.
Der må ikke plantes nåletræer eller etableres egentlige bede.
Beplantningen må ikke være til gene for færdslen.

Note 1: De karaktergivende træer defineres som alle træer over 25 år og alle træer som fremtræder i eller ved, eller blot synlige fra det offentlige byrum. Herudover medtages træer inde imellem 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.

- 9.6 Hegn
Private friarealer mod offentligt område skal fremstå indhegnede. Hegn skal enten være levende hegn, hegnsmure opført i pudset teglsten, kalket eller malet, eller hegn udført med lodret træbeklædning og malet. Plankeværker af større udstrækning kan udføres i trykimprægneret eller ubehandlet træ, såfremt plankeværket udføres i sammenhæng med en tilpas dækkende beplantning. Hegn kan endvidere udføres som stengærder eller tangdiger opført efter den lokale tradition. Eksisterende tangdiger i området ud til Strandvejen er fredede. Tangdiger beplantes traditionelt med bukketorn. Højden på hegn i skel må højst være 180 cm.
- 9.7 Etablering af oplagspladser og parkeringspladser, fældning af bevarelsesværdige træer samt etablering af hegn mod offentlige arealer må kun ske med byrådets godkendelse.

§ 10 Tilslutning til fjernvarme og fællesantenne

- 10.1 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet skal tilsluttes Ebeltoft Fjernvarmeværk.
- 10.2 Ny bebyggelse indenfor lokalplanområdet, hvortil Ebeltoft Kommunes Fællesantenneanlæg er fremført, skal tilsluttes nettet.

§ 11 Forudsætninger for ibrugtagning

- 11.1 Ny bebyggelse må ikke ibrugtages før de i §§ 10.1 og 10.2 nævnte tilslutninger til fjernvarme og eventuelt fællesantenne er sket.

§ 12 Lokalplanens retsvirkninger

- 12.1 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen må ejendomme, der er omfattet af planen, ifølge Planloven kun udstykkedes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 12.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv krav om etablering af de anlæg, der er indeholdt i planen.
- 12.3 I henhold til Planloven, kan der foretages ekspropriation af privat ejendom eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.
- 12.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen kan kun ske ved tilvejebringelse af en ny lokalplan.
Når en dispensation berører personer, institutioner m.fl. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen eventuelt gives.
- 12.5 Private servitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen, jævnfør Planloven.
- 12.6 Når et område i en lokalplan udlægges til offentlige formål, betyder det, at ejeren i henhold til Planloven og under visse forudsætninger kan kræve ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.
- 12.7 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i Byggeloven og Planloven m.fl.

Vedtagelsespåtegning

Således endeligt vedtaget af Ebeltoft Byråd som lokalplan nr. 177 den 18. juni 1998

Lokalplanen er offentligt bekendtgjort den 12. august 1998

På Byrådets vegne
Ebeltoft, den 12. august 1998


Birthe Schaumann
Borgmester


Bent Christiansen
Kommunaldirektør

Fortegnelse over matrikler omfattet af lokalplan 177

Fortegnelse pr. 22. januar 1997

Delområde 1

Ebeltoft Bygrunde

1a, 1b, 2, 3, 4, 5b, 5c, 7, 8a, 8b, 9, 10, 11, 12a, 13, 14, 15, 16, 18, 19, 20, 21, 22, 23, 24a, 24b, 25, 26a, 26b, 26c, 27a, 27b, 27c, 28a, 28d, 28e, 28f, 29a, 29c, 30a, 31a, 31b, 31c, 32, 34a, 34b, 34d, 34e, 35a, 35b, 36, 37a, 37b, del af 38, 39, 40a, 40b, 41a, 42a, del af 43, 44, 49a, 50, 51, 53c, 53d, 54b, 54c, 55, 56, 57a, 57b, 57c, 57e, 57f, 58b, 59a, 59b, 59c, 59e, 59f, 59g, 60, 62a, 63b, 64c, 64e

Ebeltoft markjorder

3a, 13e, 14b, 14o, 78

Delområde 2

Ebeltoft bygrunde

Del af 38, 41b, 42b, del af 43, 46, 48a, 48b, 48c, 48d, 62b, 64a, 64b, 65a, 65b, 65c, 65d, 66, 67a, 67b, 67c, 68, 69, 70b, 71a, 71b, 71e, 71f, 71g, 71h, 71l, 71m, 71o, 71q, 71t, 71u, 71v, 71x, 72, 73a, 74, 75, 76a, 76b, 77a, 77b, 78, 79, 80, 81a, 81b, 81e, 82, 83, 84, 85a, 85b, 86, 87a, 87b, 87c, 87d, 88, 89a, 89c, 90a, 90b, 91, 92, 93, 94, 95, 96a, 96b, 97, 98a, 98b, 98c, 100, 101a, 101b, 103a, 103c, 104a, 104b, 105a, 105b, 106, 107a, 107b, 108, 109a, 109b, 111, 112a, 112b, 113, 115, 116, 117a, 117b, 118a, 118b, 119, 120a, 120b, 121, 122, 123, 124, 125b, 125c, 125d, 126, 127, 128, 129, 130a, 130aa, 130ab, 130b, 130c, 130d, 130e, 130g, 130h, 130i, 130k, 130l, 130m, 130n, 130p, 130q, 130r, 130t, 130u, 130v, 130x, 130y, 130z, 130æ, 130ø, 131c, 131d, 131h, 131k, 131l, 132, 133, 134, 135a, 135b, 136, 137, 138, 139a, 139b, 140, 141, 142a, 142b, 143a, 144, 145, 146, 148, 149a, 149b, 149c, 150a, 150b, 151a, 151b, 151c, 151d, 152a, 152b, 153, 154, 155a, 156, 157a, 157b, 157c, 157d, 157e, 157g, 158, 159, 160, 161,

162a, 162b, 163b, 164, 165, 166a, 166b, 166c, 166d, 166e, 166f,
166g, 167, 169, 170a, 170b, 172, 173a, 173b, 174a, 175, 176a, 176e,
191, 197, 199, 200, 201, 202, 213, 214, 215

Ebeltoft markjorder

53d, 53e, 59e, 59h, 59i

Delområde 3

Ebeltoft bygrunde

Del af 176b, 177, 178, 179, 180, 181b, 181c, del af 181d, 183, 184,
185, 186, 187a, 187b, 187c, 188a, 188b, 188c, 188e, 189a, 189b,
189c, 189d, 190a, 190b, 190c, 190d, 190e, 190f, 190g, 190h, 190i,
190k, 190m, 190n, 190o, 190p, 190q

Delområde 4

Ebeltoft bygrunde

54a

Delområde 5

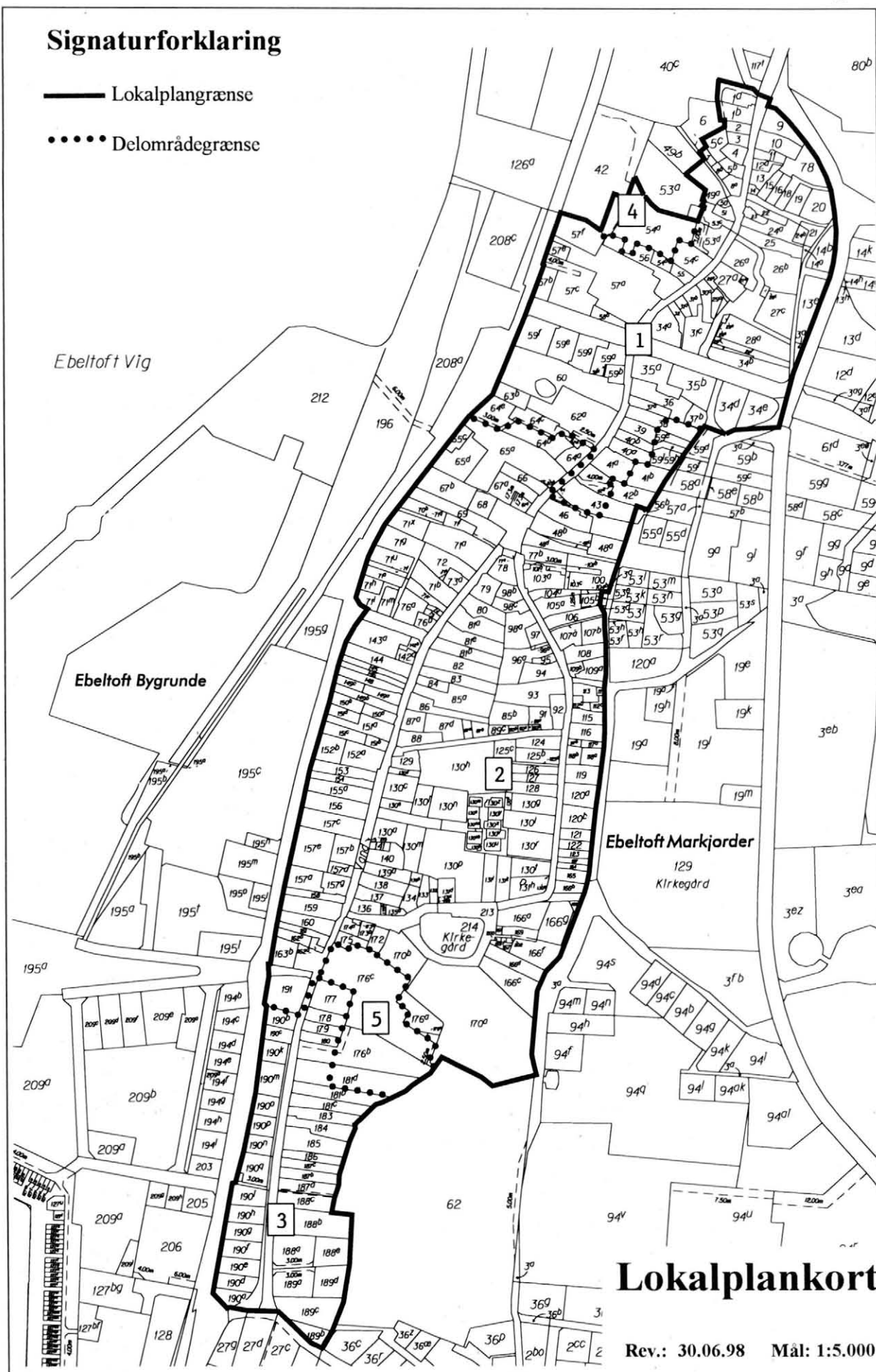
Ebeltoft bygrunde

176c, del af 176b, del af 181d

Signaturforklaring

— Lokalplangrænse

..... Delområdegænse

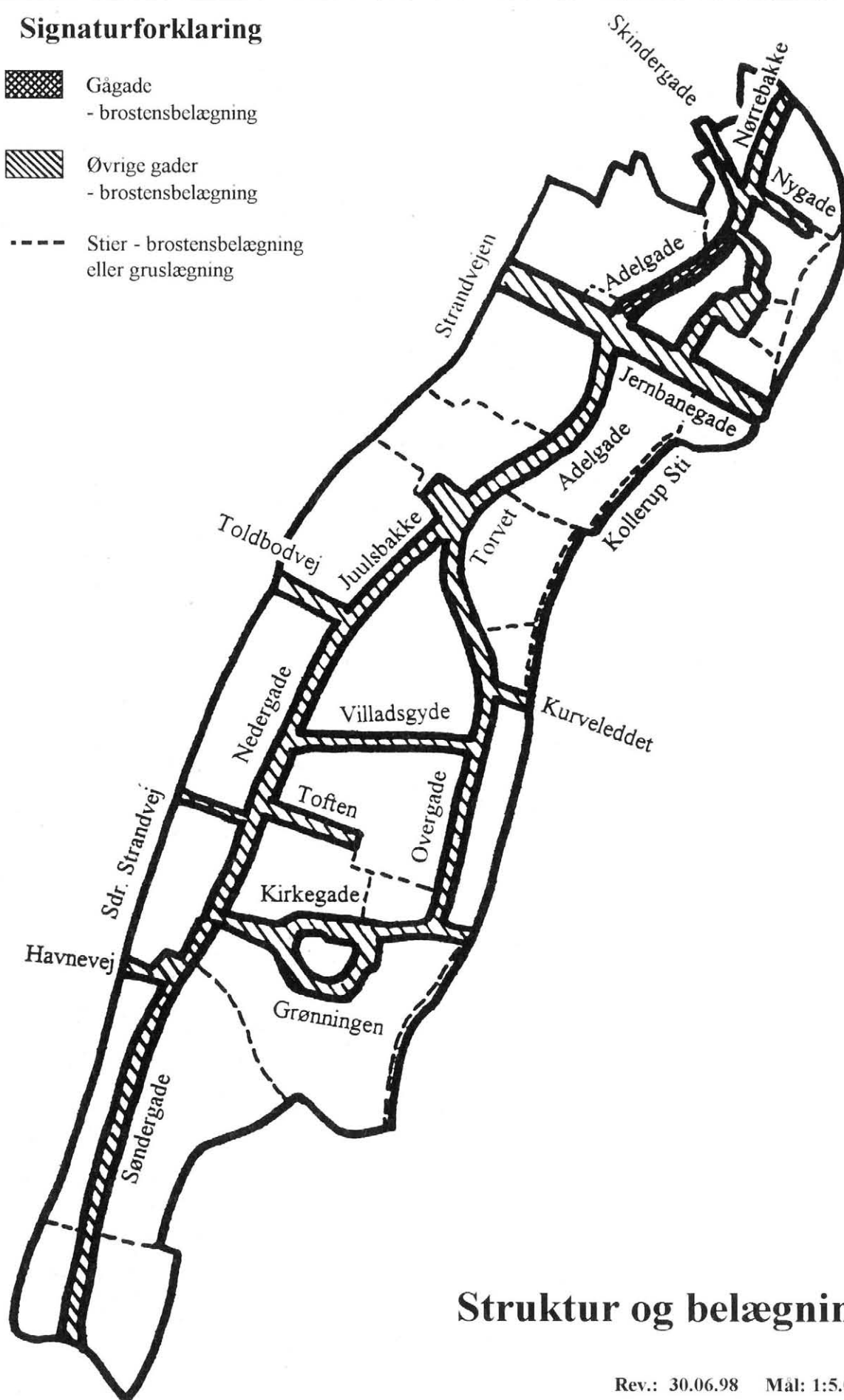


Lokalplankort

Rev.: 30.06.98 Mål: 1:5.000

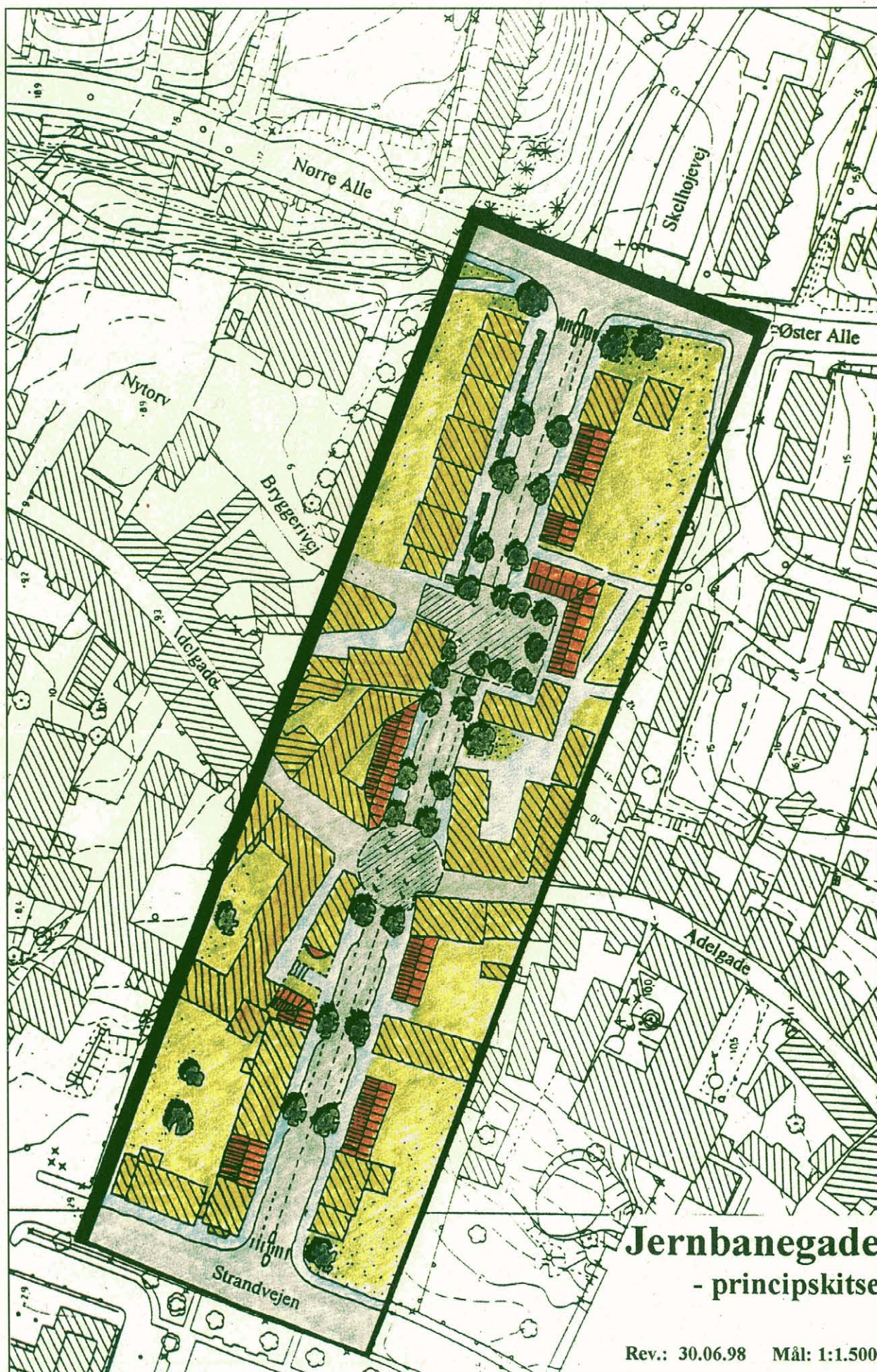
Signaturforklaring

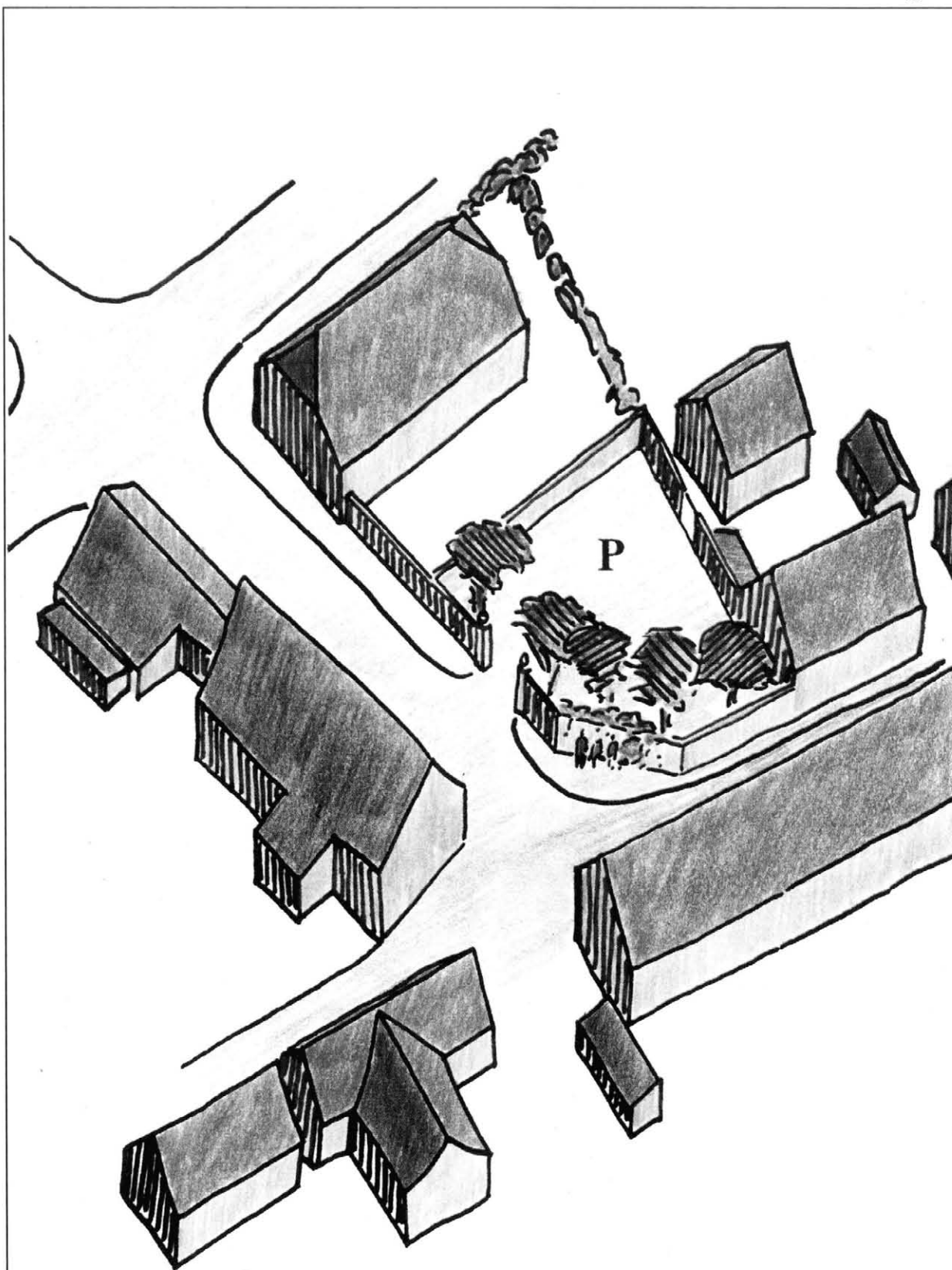
-  Gågade
- brostensbelægning
-  Øvrige gader
- brostensbelægning
-  Stier - brostensbelægning
eller gruslægning



Struktur og belægning

Rev.: 30.06.98 Mål: 1:5.000



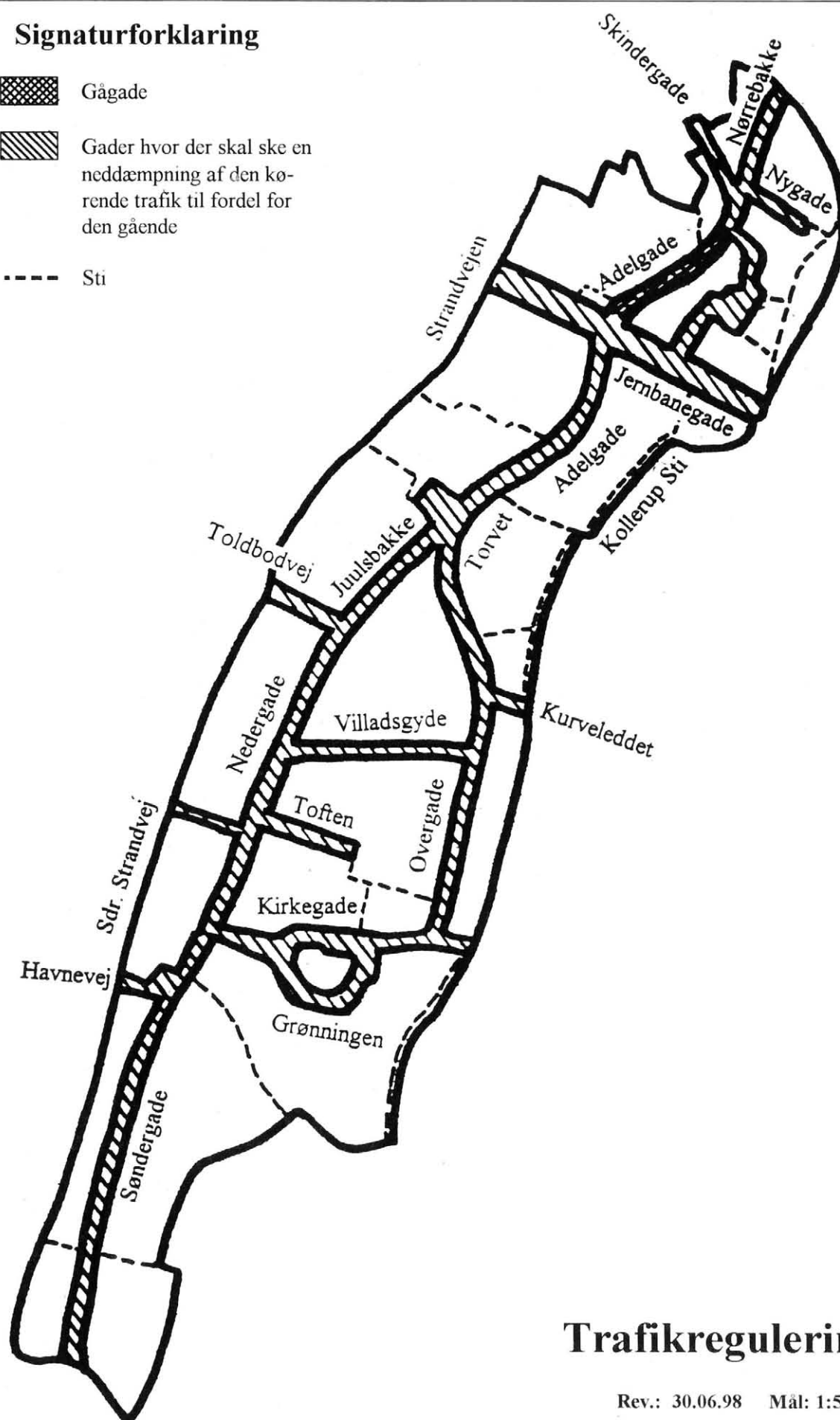


Parkeringspladsen Havnevej/Søndergade
- principskitse

Rev.: 30.06.98 Mål: 1:1.500

Signaturforklaring

-  Gågade
-  Gader hvor der skal ske en neddæmpning af den kørende trafik til fordel for den gående
-  Sti



Trafikregulering

Rev.: 30.06.98 Mål: 1:5.000

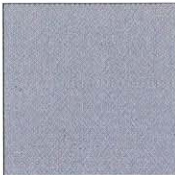
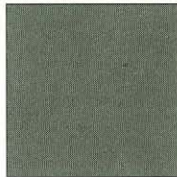
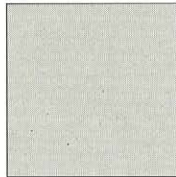
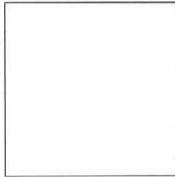
 Område velegnet for
huludfyldning

Ebeltoft Vig

Ebeltoft Bygrunde

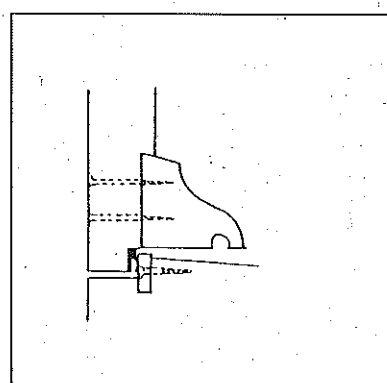
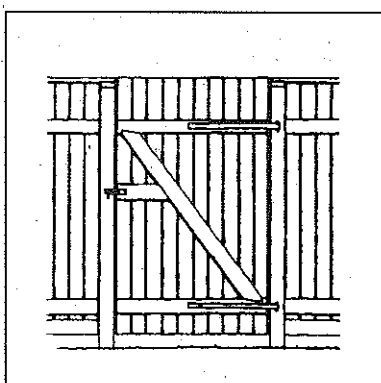
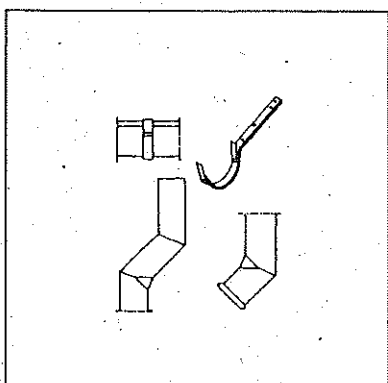
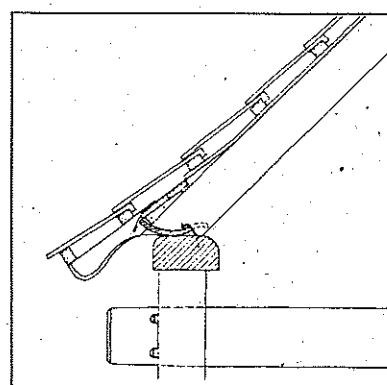
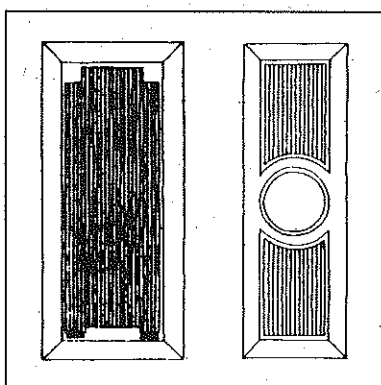
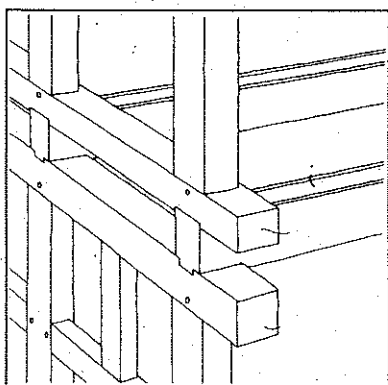
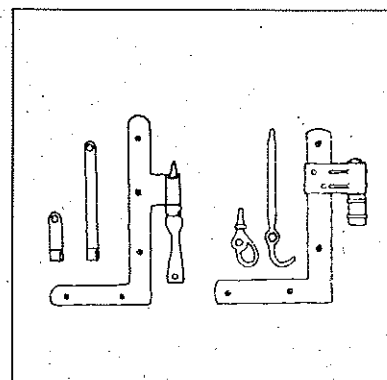
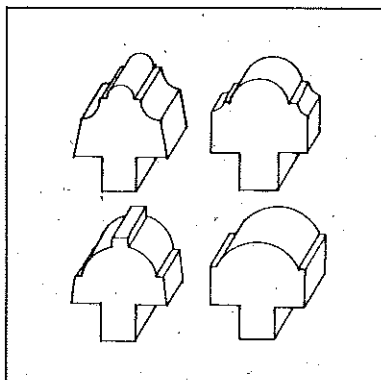
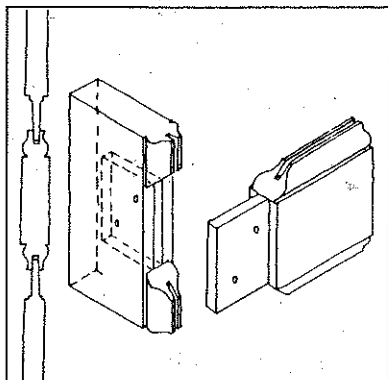
Huludfyldning

Rev.: 30.06.98 Mål: 1:5.000

				
S 1010-R90B	S 0510-B	S 0540-Y90R	S 0540-Y70R	S 0540-Y20R
				
S 2020-R70B	S 1010-B	S 2050-Y90R	S 2050-Y70R	S 0550-Y20R
				
S 3020-R70B	S 2010-B	S 3050-Y90R	S 3050-Y70R	S 2050-Y20R
				
S 5020-R70B	S 3010-B	S 4050-Y90R	S 4050-Y70R	S 3050-Y20R
				
S 8000-N	S 6000-N	S 4000-N	S 2500-N	S 0500-N

Farveskala - bygningsfacader

De viste farver er defineret med farvekoder efter NCS, Natural Color System ©.



Vejledningen

- den generelle del

Ebeltoft midtby

Vejledningen

- den generelle del

Indhold

Indledning	3
1. Bygningers placering og ydre fremtræden	5
1.1 Bygningsproportioner	5
1.2 Tage	6
1.3 Tagvinduer	8
1.4 Kviste	8
1.5 Skorstene og brandkamme	9
1.6 Vinduer	10
1.7 Døre og porte	11
1.8 Facadematerialer og -behandling	13
1.9 Farver	16
1.10 Trappesten m.v.	16
1.11 Markiser o.lign.	17
1.12 Facadebelysning	18
1.13 Tekniske installationer	18
1.14 Udhuse, lysthuse, drivhuse, pergolaer, garager m.v.	19
1.15 Hegn	20
1.16 Beplantning	22
1.17 Fredede bygninger	22

2. Skilte	23
2.1 Baggrund	23
2.2 Grundregler	24
2.3 Facadeskilte	24
2.4 Udhængsskilte	25
2.5 Henvi sningsskilte	25
2.6 Belysning af skilte	25
2.7 Flag og bannere	26
2.8 Navne- og husnummerskilte	26
2.9 Andre former for skiltning	26
2.10 Offentlig skiltning	27
 3. Gadeinventar	 28
3.1 Bænke, borde og stole	28
3.2 Papirkurve	29
3.3 Belysning	29
 4. Råd og vejledning	 30
4.1 Ansøgningsprocedure	30
4.2 Litteraturliste	31

"Vejledningen - del generelle del" er udarbejdet af en arbejdsgruppe nedsat af Økonomiudvalget.

Arbejdsgruppen har været bredt sammensat med medlemmer fra Museumsforeningen, Ebeltoft Håndværker-, Industri og Borgerforening, Handelsstandforeningen, Erhvervsrådet, Turistforeningen og Ebeltoft Beboer- og bevaringsforening. Kommunen har deltaget med repræsentanter fra Teknisk Forvaltning, Borgmesterkontoret og Planafdelingen.

Byrådet takker hermed arbejdsgruppen for en stor indsats.

Indledning

- Hvad er rigtigt og hvad er forkert?

Dét er ofte det store spørgsmål, når man skal give eller sikre et ældre bevaringsværdigt hus det rette ydre udseende.

Svaret er, at det ikke blot er et spørgsmål om god eller dårlig smag, men i særlig høj grad om, at have viden om, hvordan de gamle huse har set ud en gang, og dermed hvordan vedligeholdelsesarbejder, ombygningsarbejder og bevaringsarbejder i øvrigt skal styres og tilrettelægges i overensstemmelse hermed.

For den enkelte husejer drejer det sig derfor i første omgang om at søge den viden, som er nødvendig; i bøger eller hos myndighederne og andre sagkyndige.

Denne vejledning tager udgangspunkt i den bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby og dermed bebyggelsesstrukturen og den lokale byggeskik.

Med Vejledningen gives en række svar på ovenstående spørgsmål.

I generelle vendinger beskrives, hvorledes den enkelte husejer kan vedligeholde og eventuelt ombygge sin ejendom, og samtidig bidrage til at styrke det bevaringsværdige bymiljø i Ebeltoft midtby.

Den bevarende lokalplans afsnit om bygningers placering, deres ydre fremtræden og om skiltning, er her omskrevet på måde, hvor der er sat focus på de gode løsninger fremfor lokalplanens mere "stive" reguleringer og forbud.

Vejledningen indeholder også afsnit om beplantning og om indretning og anvendelse af de offentlige byrum. For så vidt de offentlige byrum, benytter vejledningen sig af, at kunne henvise til det eksisterende gågaderegulativ samt kataloget over byinventar.

Ud over at skulle tjene de enkelte husejere, vil vejledningen blive benyttet af den kommunale forvaltning i forbindelse med den fremtidige byggesagsbehandling, sager om skiltning, beplantning m.v.

1. Bygningers placering og ydre fremtræden

1.1 Bygningsproportioner

Når man taler om bygningsproportioner, handler det som regel om de enkelte bygningers tag- og facadehøjder sammenholdt med facadernes længde, bygningsdybder og taghældninger, forholdet til nabobebyggelser, facadernes vandrette og lodrette opdeling samt vindues- og døråbningers størrelse og placering.

En bygnings proportioner er af afgørende betydning for den arkitektoniske oplevelse af bygningen, såvel som dens sammenhæng med den øvrige bebyggelse i området.

I de centrale dele af Ebeltoft midtby er der tradition for, at bygningerne sammenbygges i karreer, og fremstår som en sluttet randbebyggelse med proportioner afstemt i forhold til hinanden. I den øvrige del af midtbyen ligger husene adskilte, men også her spiller enkelthusenes proportioner ind, som et væsentligt bidrag til bymiljøet.

Når der skal bygges nyt, er det i første omgang vigtigt for områdets harmoniske fremtræden, at højder og husdybder ikke overstiger højder og husdybder på nabobebyggelser, og at nybyggeriet opføres i flugt med tilstødende facader. I anden omgang kommer alle detaljerne, men herom senere.

Ved om- eller tilbygning, kan vore gamle huse og bybilleder kun bevares, såfremt forandringerne foretages med omtanke og respekt for helheden. Hvis ikke man gør dette, risikerer man, at huset skiller sig meget ud fra de andre gamle huse, og at det i sig selv bliver uharmonisk.

Når man ser de dårlige eksempler er man aldrig i tvivl. Typisk drejer det sig skalmuring af facader med afvigende sten, isætning af store glaspazier, voldsom skiltning, isætning af moderne typehusdøre, etablering af store tagudhæng, utilpassede tilbygninger o.s.v.

Står man for at skulle udvide sit hus med en tilbygning, kan man ofte lære meget ved at studere, hvordan husene traditionelt er blevet udvidet. Det kunne være at huset blev forlænget, at der blev bygget et nyt hus parallelt med det eksisterende eller at der bygget vinkelret på det eksisterende hus.

Grundregler:

- Bygningshøjder og bygningsdybder skal afstemmes efter gadens bredde og højden og dybden på de omkringliggende huse.
- Facaders vandrette og lodrette opdeling skal bevares eller genskabes ved facaderenoveringer.
- Facader skal opfattes som en arkitektonisk helhed fra sokkel til tag.

1.2 Tage

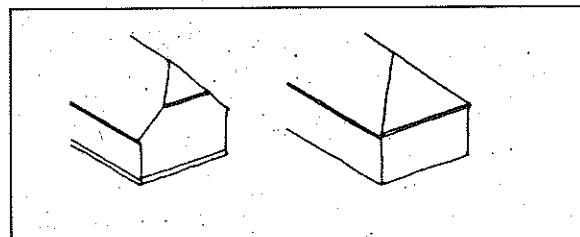
Tagformer og tagmaterialer

Med industrialiseringen, som i Danmark regnes fra midten af 1800-tallet, dukkede nye materialer op, og dermed opstod også muligheden for nye tagformer. Skifer, zink og tagpap vandt frem og gav mulighed for lavere taghældninger. Skifer blev især et typisk materiale for offentlige bygninger, jernbanestationer, posthuse skoler m.v. Men også en del beboelseshuse fik den gråsorte naturskifer. Et eksempel på et sådant tagmateriale findes på ejendommen Jernbanegade 9, på det nordvestlige hjørne af Adelgade og Jernbanegade.

Helvalmede tage vandt indpas i barokkens og rokokkens fritliggende enkelthuse. De ses sjældent på byhuse i tættere bebyggelse. Fra 1700-tallets midte til omkring 1800-tallets slutning anvendtes halvvalmen dog hyppigt. Med udviklingen af "Bedre byggeskik" i begyndelsen af 1900-tallet fik det halvvalmede tag stor udbredelse. Et eksempel på halvvalm kan ses på Ebeltoft gl. Rådhus.

Betegnelsen "halvvalm" er en omtrentlig angivelse. De tidligste fynske og de jyske halvvalm afskar over 2/3 af gavltrekanstens højde. På nyere bygninger afskærer halvvalmen som regel 1/3 eller mindre af taghøjden.

Halvvalmens hældning er i reglen afhængig af bredden mellem spærene. De traditionelle halvvalm afskærer rygningen indtil det første spærfag.



Halvvalm og helvalm

Det såkaldte mansardtag, eller gebrokket tag, har en knækket tagflade. Mansardtaget er i begyndelsen et typisk baroktag anvendt på herregårde, palæer og større byhuse. Gennem 1700-tallet vandt det også indpas i den almindelige husbygning. Jernbanegade 9 er ligeledes et eksempel på et hus med mansardtag.

Helvalm og mansardtage hører til undtagelserne i Ebeltoft midtby.

Halvvalm og opmurede gavle derimod, må betegnes som den lokale byggeskik, som skal bevares og videreføres også i nybyggerier. Ligeledes hører det med til traditionen, at tagene skal være symmetriske og udføres med en hældning på 40-55 grader. Med hensyn til tagmaterialerne påbyder den lokale tradition, at tage skal tækkes med røde vingetegl af middelformat.

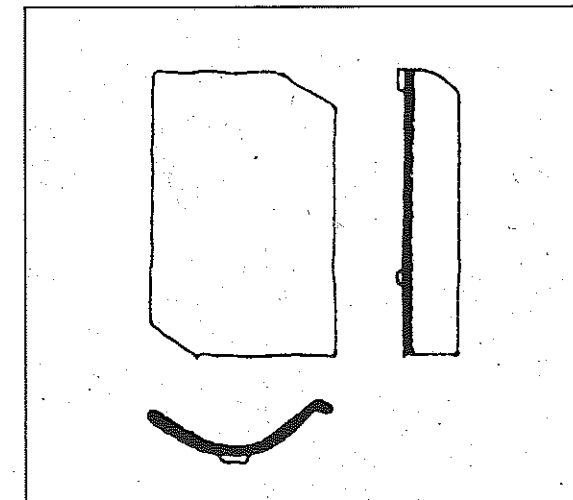
Andre tagformer og andre materialer vil kun sjældent kunne give et godt resultat.

Grundregler:

- Tage skal være symmetriske saddeltage, med en taghældning på 40-55 grader. Der kan ikke forventes tilladelse til asymmetriske tage, mansardtage, helvalm eller flade tage.
- Der tillades halvvalm indtil max. 1/3 af taghøjden.
- Tage skal tækkes med røde vingetegl af middelformat (14 sten/ m²). Rygningssten skal lægges i mørtel.
- Eksisterende traditionelle tage må som hovedregel ikke ændres.
- Udnyttelse af tagrum skal som hovedregel holdes inden for det eksisterende tagprofil.

Tårne og spir

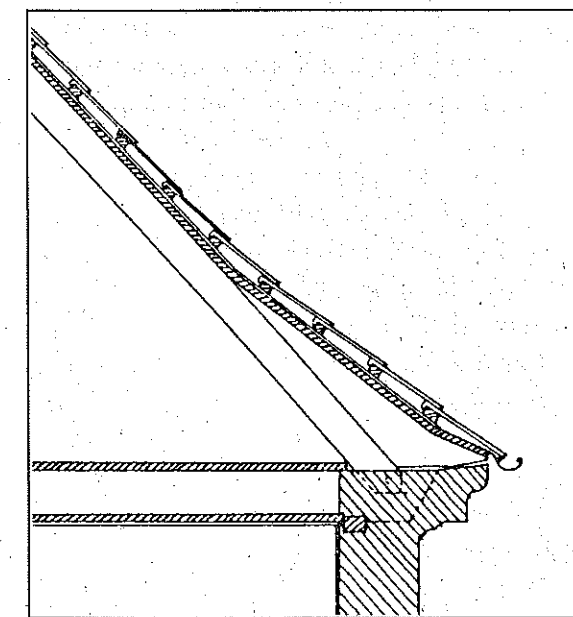
Tårne og spir skal bevares eller genetableres i samme udformning med samme detaljer og materialer som oprindeligt.



Traditionel vingetegl

Andre tagmaterialer end røde tegl

Andre tagmaterialer end røde tegl accepteres kun i tilfælde, hvor en bygning oprindeligt er udført med et andet tagmateriale. Hvor der er mulighed for det, skal der dog også her etableret tegltag. På mindre udhuse og f.eks. lysthuse vil der kunne tillades tag af pap eller zink.



Gesims med opskalkning

Gesimser

Tage må ikke udføres med udhæng. Overgangen til facaden skal hvile på en gesims, og der bør som hovedregel udføres opskalkning.

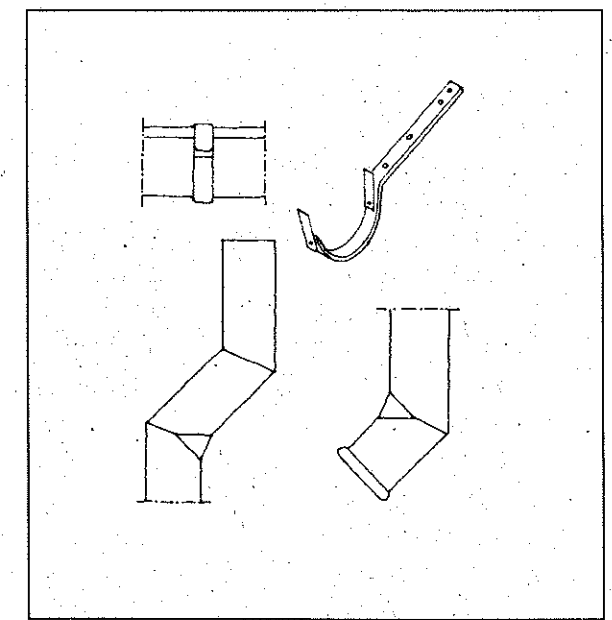
Tagrender og nedløb

Kun gennem de sidste århundreder har en egentlig, systematisk samling af tagvandet i vore byer været kendt. Initiativet til opsætning af tagrender er opstået, fordi store nedbørsmængder betød skader på de tætliggende huse.

Af samme årsag er det i dag også vigtigt at holde tagrender og nedløb i orden. Udgiften til reparation af tagrender m.v. er begrænset set i forhold til de udgifter, der kan blive følgen af at tagvandet får lov til at trække ned i murværk og vinduer.

Derfor er det vigtigt at holde tagrender, skotrender, nedløb og tagbrønde funktionsdygtige, således at vandet ledes hen, hvor det ønskes, enten over fortov til rendesten, eller til tagbrønd.

Tagrender og nedløb skal udføres i zink eller kobber.



Tagrender og nedløb

1.3 Tagvinduer

Generelt om tagvinduer

Tagvinduer skal som hovedregel udføres så små som muligt. På tagflader der vender ud mod offentligt areal, må der kun anvendes støbejernsvinduer, "fredningsvinduer" eller glastagsten. Større tagvinduer må kun anvendes på tagflader, der vender bort fra offentligt areal.

Det bør vurderes, om der kan etableres kviste eller vinduer i gavl i stedet for tagvinduer.

Grundregler om tagvinduer

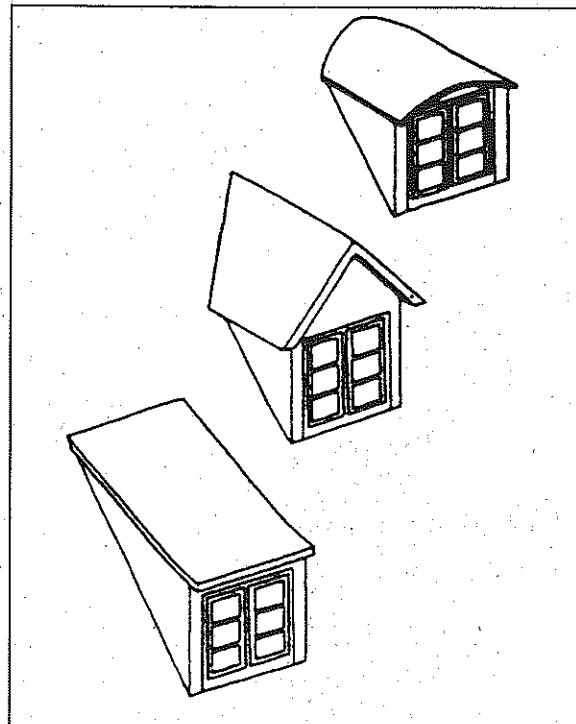
- Gamle støbejernsvinduer skal istandsættes, hvis det er muligt.
- Tagvinduer må ikke anbringes tæt på kviste, kip og taghjørner.
- Tagvinduer skal anbringes harmonisk med den underliggende facade.
- Gennemgående bånd af tagvinduer godkendes ikke.
- Knækkede tagvinduer godkendes ikke.

1.4 Kviste

Sammenlignet med tagvinduer, giver kviste meget gode muligheder for at udnytte tagrummet. Det brugbare gulvareal bliver større, lysningsarealet bliver større og man får mulighed for udsyn til gade og gård.

I forhold til bygningsarkitekturen og bymiljøet, kan kviste være med til at skabe en smuk variation.

Der findes en række kvisttyper: kvist med saddeltag, kvist med buet tag, trekantkvist, taskekvist, frontkvist og f.eks. médaillonkvist (Oeil de Beuf).



Kvist med buet tag, kvist med saddeltag og taskekvist

Generelt

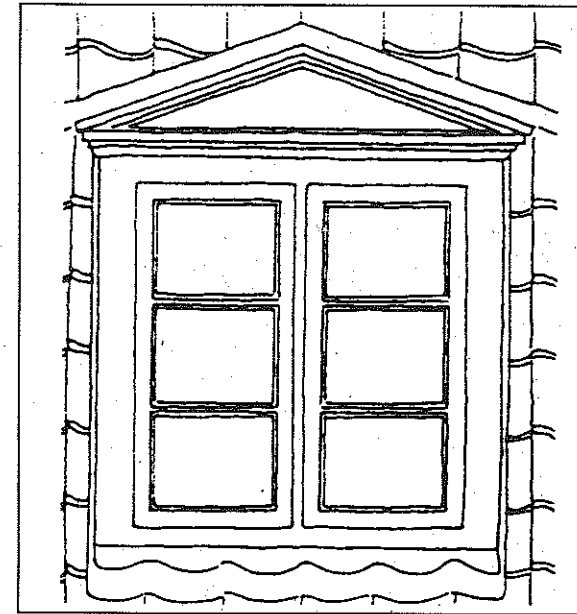
Som hovedregel skal oprindelige kviste bevares.

Ved istandsættelse og udskiftning skal kviste som hovedregel udføres i samme materiale og dimensioner som de oprindelige.

Nye kviste skal tilpasses bygningens arkitektur. F.eks. må de ikke være større (eller flere) end at bredden på kvistene ikke overstiger 1/3 af facadelængden.

Kvistene skal placeres i regelmæssig takt og korresponderende med underliggende vinduesplaceringer eller andre facadedetaljer.

I tagflader med kviste skal nye lysindtag som hovedregel udføres som kviste. Små tagvinduer (fredningsvinduer) kan dog etableres.



Kvist med 2-rammet vindue

Vinduer i kviste skal være i traditionel udførelse i træ, 2-rammede eller 3-rammede. Vinduerne skal males.

I eksisterende kviste skal vinduesrammer indbygges på traditionel vis i kvistkarmen.

Frontkarme skal have samme dimensioner som de oprindelige.

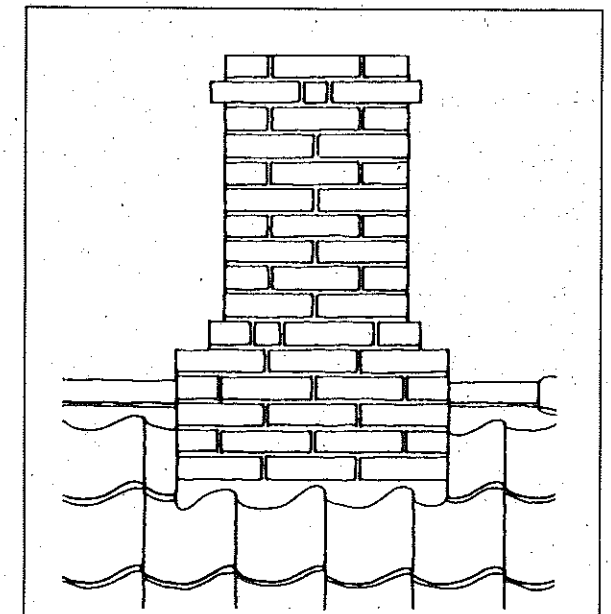
Zinkafdækningen må ikke trækkes frem og dække hele frontkarmen.

Efterisolering af kvistflunker skal ske indvendig eller i konstruktionen, så flunkerne fremstår med samme dimensioner som oprindeligt.

Etablering af glas i flunker er et fremmedelement, som ikke vil blive godkendt til gadesiden.

Kvistfacaden må ikke rykkes tilbage for at give plads for altan.

Altaner må ikke placeres ovenpå kvisttage.



Traditionel skorstene, her vist uden overfladebehandling.

1.5 Skorstene og brandkamme

Skorstene

Skorstenene (-piberne) er en vigtig del af bygningens ydre fremtræden. I gamle dage var de et signal til omverden om social status. Flere skorstene vidnede om flere rum og større huse.

Eksisterende traditionelle skorstenene skal bevares. Flere skorstene vil generelt være en god ide. En traditionel bygning virker afstumpet uden en skorsten.

Eksisterende skorstene må ikke nedlægges. Nedlægges et centralvarmeanlæg, vil det være en god ide, at benytte skorstenen på anden måde, f.eks. ved at tilkoble en brændeovn eller benytte den som ventilations-skakt.

Skorstenens afslutning over taget, skal altid udføres som en traditionel skorstenspipe i mursten, med sokkel, skaft og gesims.

Skorstenspien skal vandskures eller sækkeskures og dernæst kalkes eller males.

Som hovedregel skal skorstenen placeres i kippen.

Inddækning ved tagsten skal udføres med mørtel.

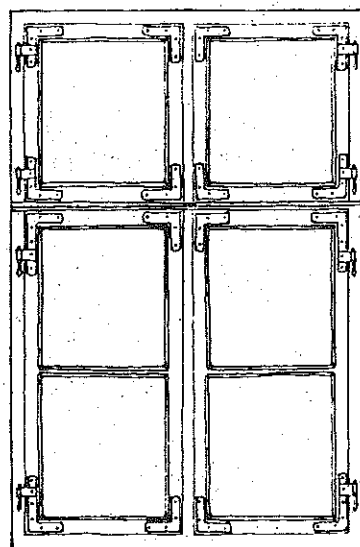
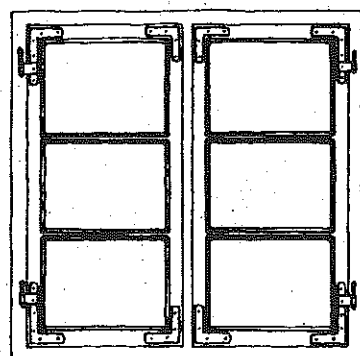
Brandkamme

Eksisterende brandkamme skal bevares.

Brandkamme skal afdækkes med tegsten eller zink.

Brandkamme skal have samme overfladebehandling som husets øvrige facader.

Inddækning ved tagsten skal udføres med mørtel.



Traditionelle vinduestyper

1.6 Vinduer

Vinduerne er husets øjne. Størrelse og udformning er derfor af stor betydning for, hvordan man opfatter bygningen.

Rammestørrelsen og glasinddelingen, fortæller om bygningens alder og byggestil. De gamle velproportionerede vinduer med små rudefelter og fine profileringer er mange steder skiftet ud.

I 60'erne og 70'erne blev vinduerne ofte udskiftet med store termovinduer, i 80'erne og 90'erne blev mange vinduer udskiftet med hvide bredrammede indadgående plastvinduer, eller man skiftede ud til de såkaldte "bondehusvinduer" med termoruder og brede sprosser. Det sidste i et forsøg på at få huset til at se gammelt ud. Denne udvikling har ikke medvirket til en forskønnelse af bygningerne.

Når der skiftes vinduer ud, skal der tages hensyn til husets oprindelige arkitektur. Nye vinduer skal fremstilles i træ, og have samme format, sprosserbrede, opdeling og detaljering som de oprindelige vinduer.

Gamle vinduer kan måske repareres og forsynes med forsatsrammer - en både god og smuk løsning.

Nye vinduer med termoruder og brede sprosser vil ikke blive godkendt.

Vinduer med rammer uden sprosser kan udføres med termoruder, hvis glaslisterne udformes som kitfalsglasliste. Bundglaslister i aluminium kan ikke godkendes.

Vinduer med sprosser skal udføres som de oprindelige, d.v.s. med enkelt lag glas med kitfals i den yderste ramme.

Hængsler og andet beslag skal såvidt det er muligt repareres og bevares. Nye beslag skal være af tilsvarende udformning som det oprindelige.

Vinduerne skal placeres så de danner en god rytme i facaden.

Der må ikke isættes tonede ruder eller buet glas.

Vinduer skal altid males med en dækkende maling. Farvevalget skal ske under hensyn til facaden og det bevaringsværdige bymiljø. Ved ændring af vinduer skal der altid først indhentes tilladelse fra kommunen.



Facade med udstillingsvinduer

Udstillingsvinduer.

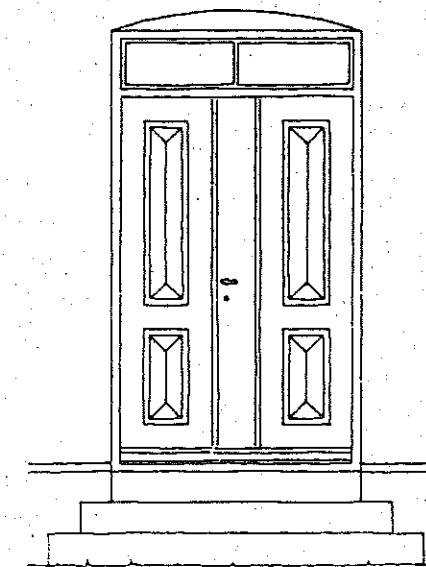
Et udstillingsvindue kan være med til at skabe variation og stemning i gadebilledet.

Udstillingsvinduer skal som hovedregel være udført i træ, vinduer kan udføres i andet materiale, hvis det er historisk begrundet.

De skal placeres således, at de respekterer bygningens lodrette og vandrette opdelinger, og de skal placeres, så de er tilbageholdende nogle få centimeter i forhold til facaden.

Udstillingsvinduer må ikke være tildækket eller tilklæbet.

1.7 Døre og porte



2-fløjet rammedør

Døre

Der findes mange forskellige typer døre: fyldningsdøre med en eller flere fyldninger, rammedøre, revledøre m.v. Uanset hvilken type hoveddør man har, er det vigtigt at vedligeholde den.

Igennem flere århundreder har døren, gennem sin placering og udformning, været en af facadens vigtigste detaljer, og vi har lykkeligvis endnu mange fine eksempler på hoveddøre med en smuk detaljering. Denne udsmykning har desværre ofte været årsag til vedligeholdelsesproblemer, med det resultat at ejeren har valgt at udskifte døren.

I fremtiden skal der gøres en større indsats for at bevare de fine døre gennem vedligeholdelse og reparationer.

Er en udskiftning uundgåelig, skal man vælge en løsning, som tilpasses bygningen og som svarer til den gamle dør.

En udskiftning til en moderne typehusdør vil skæmme et gammelt hus, fordi de elementer, huset nu er sat sammen af, ikke passer til hinanden.

Døre skal udføres i træ og overfladebehandles med en dækkende maling.

Ved renovering eller genetablering er det vigtigt, at døren er i overensstemmelse med det oprindelige udseende og materialevalg.

Det er også vigtigt, at dørens farver er i overensstemmelse med den tidsperiode, som døren stammer fra. Det kan være barokkens mørke farver eller klassicismens lette og lyse farver.

Det er vigtigt at bevare detaljer såsom dør-greb og brevskilte. Hvis de oprindelige er gået tabt, kan man forsøge at finde nogle der ligner, eller hvis det ikke kan lade sig gøre, så kan man anvende et enkelt og tidløst dør-greb og brevskilt.

En forenkling af selve dørens udformning og detaljering kan eventuelt komme på tale. Men det må vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Porte

I byhusenes arkitektur har porten sammen med hoveddøren gennem århundreder været et vigtigt element i facaden. Porten og/eller døren har i de symmetriske opbyggede facader haft en afgørende rolle.

Oprindeligt havde porten først og fremmest en brugsmæssig betydning, og selv i dag er der mange steder i Ebeltøft, hvor porten er den eneste adgang til gården.

Foruden det funktionelle, knytter bevaringsinteresserne sig dog til selve porten og hensynet til facaden og gadens helhed.

Porttyperne i vore byhuse fordeler sig nogenlunde som dørene. Der er dog overvægt af revleporte med en lodret beklædning af brædder. Porte udført som rammer med fyldninger findes også.

Vedligeholdelsesarbejder vil kunne deles op i to kategorier. Den første vil være at holde porten intakt, men ikke egentlig funktionsdygtig, den anden vil være både at holde porten intakt og funktionsdygtig.

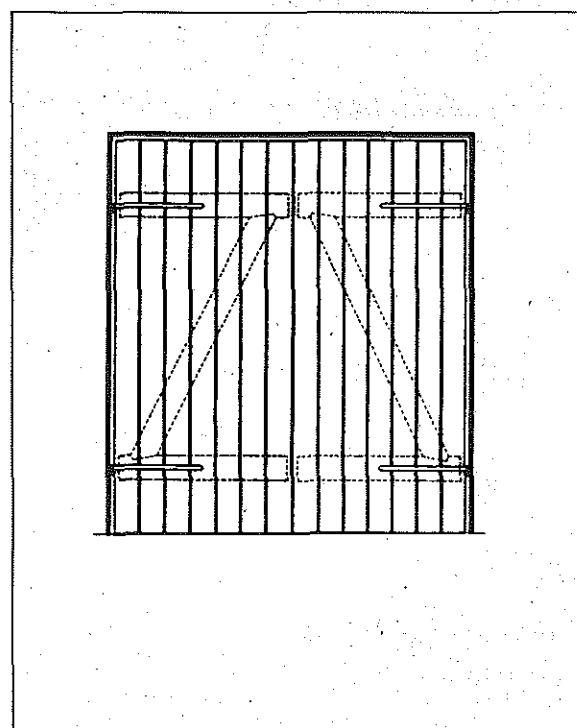
Det er vigtigt for helheden, at porte ved renovering eller genetablering er i overensstemmelse med det oprindelige udseende og materialevalg.

Gamle fotografier kan måske vise, hvordan porten har set ud før, eller man kan finde bygninger fra samme tidsperiode og stilart med intakte originale porte.

I lighed med dørene, kan en forenkling af portens udformning og detaljering komme på tale, men det må vurderes i hvert enkelt tilfælde.

Porte skal udføres i træ og overfladebehandles med en dækkende maling.

Beslag skal genanvendes, hvis det kan lade sig gøre. Er dette ikke muligt, skal der anvendes nye beslag fremstillet efter gammel model.



Revleport

1.8 Facadematerialer og -behandling

Facadematerialerne er af afgørende betydning for bygningernes indpasning i det øvrige gadebillede.

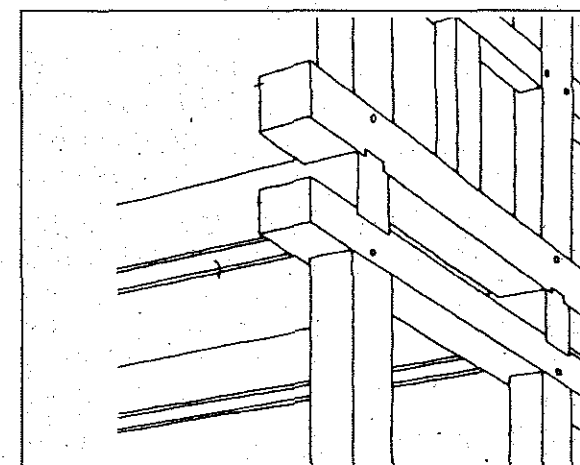
Karakteristisk for de oprindelige bygninger har været bindingsværksfacaderne og de røde tegltage, og senere har det været de pudsede facader og røde tegltage. Hele bygningen har kunnet opfattes som en helhed fra terræn til tag.

Nogle bygninger er blevet forsynet med facadebeklædninger i butiksetagen. Disse beklædninger er ingen æstetisk gevinst for bygningerne. Der er ofte tale om træbeklædninger, men også mosaikstifter, metalplader og eternitplader, findes der eksempler på.

De anvendte beklædningsplader er fremmede for husets arkitektur og de bevirker, at bygningsarkitekturen og samspillet med den øvrige bebyggelse forringes.

Bindingsværk

Oprindeligt har bygningerne i midtbyen været opført i bindingsværk med murværk i tavlene, som enten stod i blank mur eller pudset/vandskuret og kalket eller malet.



Overgang ved bjælkelag i bindingsværk.

Senere blev de fleste bindingsværksfacader erstattet af grundmurede facader som i dag fremstår pudsede og kalket eller malet.

Bindingsværket, som kan være udført af eg eller nåletræ, skal overfladebehandles løbende for at hindre vandindtrængning. Kommer der vand ind i bindingsværket, er der stor risiko for råd og svamp.

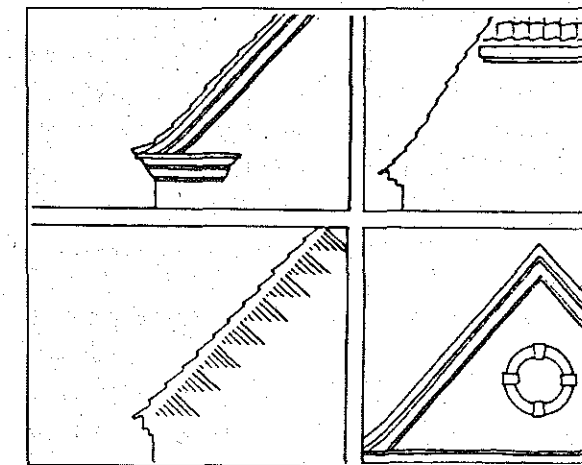
Overfladebehandlingen bør udføres med trætjære, oliebaseret maling eller kalk, alt efter traditionen ved det enkelte hus.

Ved skader opstået som følge af råd eller svamp, er det vigtigt ikke at reparere med mørtel eller lign., men enten at borthugge det angrebne sted og udluse eller udskifte hele længden af tømmeret. Det er vigtigt, at man sørger for at hele det angrebne sted fjernes, og at det nye tømmer plus det angrebne sted bliver imprægneret mod råd/svamp og insekt angreb.

De forskellige fremgangsmåder beskrives i "Byhuset" side 120, "Landhuset" side 102, samt i Skov- og Naturstyrelsens "Information om Bygningsbevaring" i afsnittet om reparation af bindingsværk 191189-16.

Murværk

Facadernes oprindelige overflader skal i videst muligt omfang bevares.



Bevaringsværdige murværksdetaljer

Hvis et hus er bygget i blank mur, skal det ikke overpudses eller males, og et hus der fra opførelsen har været pudset, malet eller kalket, skal forsat vedligeholdes i samme ydre stil.

Det er vigtigt at der også passes på gesimser, indfatninger og andre facadeudsmykninger, der er med til at give husene deres tidstypiske eller individuelle præg.

Blank mur

Ved reparation af fuger i murværk som fremstår som blank mur, bør der anvendes en ren kalkmørtel.

Ved udskiftning af mursten i en blank mur, er det vigtigt, at de nye sten ligner de eksisterende. Både i farve, form og overflade. Mange teglværker kan fremstille mursten i de specielle farver, former og overflader efter bestilling.

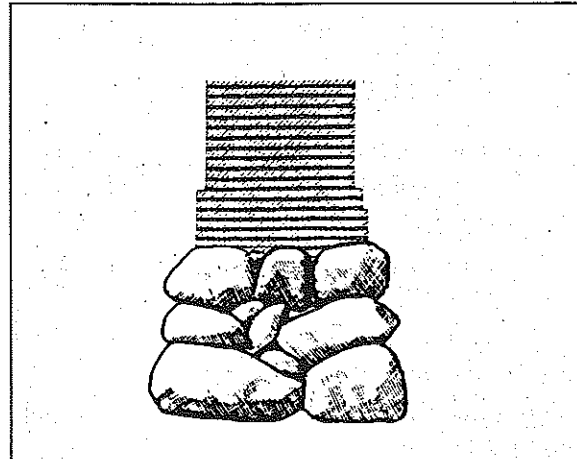
Pudset murværk

Skal et pudset hus repareres, bør det udføres i en ren kalkmørtel, da den er så elastisk, at den arbejder sammen med murværket i de bevægelser, der altid opstår i et hus. Samtidig er den - i modsætning til cement - så åben, at fugt i muren kan komme ud igen. Kalkmørtelen kan også med fordel anvendes til reparation af gesimser samt andre pudsede eller trukne detaljer.

Ved senere overfladebehandling skal det understreges at kalk kun binder godt på kalkmørtel, og at cementmørtel i øvrigt hæfter dårligt på gamle mursten.

Facadebeklædning/facadeisolering/ny skalmur

Facader må ikke dækkes af udvendig isolering eller anden form for facadebeklædning, idet sådanne arbejder vil fjerne facadernes overfladestruktur (stofligheden), bygningsdetaljerne, og originaliteten i det bevaringsværdige miljø.



Naturstenssokkel

Sokler

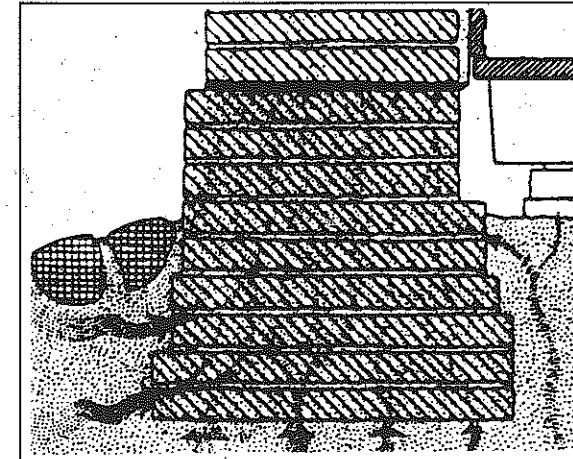
Soklen eller husets fod, består på mange grundmurede huse af en række sokkelsten af natursten (f.eks. granit) i hele husets længde. Ofte er de kun opsat i gadesiden, mens de kan være udeladt i gavlene og til gården.

Natursten, der kan være tilhuggede kvadre, danner husets synlige sokkel. De er indmuret i fundamentet og har et fremspring fra det overliggende murværk på 2 til 5 cm.

Soklens vigtigste funktion udover en markering af husets basis, har været at beskytte murværket som netop ved overgangen til terræn er særlig udsat for fugt, frostskafer og slag.

Hvor man ikke har bygget huset med en række solide sokkelsten, har man i stedet støbt soklen i beton eller muret den op. I begge tilfælde har man pudset soklen i pudsmørtel, som kan være en hydraulisk kalkmørtel. Ved vedligeholdelse eller reparation bør man anvende samme mørtel som oprindeligt d.v.s. en kalkmørtel.

Til overfladebehandling af sokler har man før i tiden anvendt tjære eller asfalt. Til fremtidig vedligeholdelse bør anvendes asfalt eller en olieemulsionsmaling, farven skal være sort eller mørk grå.



Muret sokkel med grundfugtspærre

Fugt

Det største problem i de gamle ydermure, er at de optager fugt fra luften, slagregn m.v. samt fugt fra jorden gennem fundamenterne.

Denne fugt opsuges i murværket og skal kunne forsvinde igen. Muligheden for at denne fugt kan afleveres til luften igen ned sættes, såfremt man isolerer uden ventilation af murens inderside. Og hvis overfladebehandlingen tilmed er damptæt, er der stor risiko for ophobning af fugt i ydervæggen og dermed risiko for frostskafer.

Den opstigende grundfugt sikrer man sig bedst imod ved, at få indlagt murpap i hele ydervæggen. De øvrige fugtproblemer undgås bedst ved, at man sørger for at aflevere sin fugt udadtil. For at sikre dette, bør man søge sagkyndig hjælp. En hovedregel er dog, at man altid bør vælge en overfladebehandling, der tillader fordampning, såsom kalk eller en olieemulsionsmaling.

Overfladebehandling med kalk

Kalkning er den billigste overfladebehandling af alle.

Samtidig kan en kalket mur holde i en halv snes år, hvis arbejdet er udført rigtigt, og man benytter en god kalk. Der skal bruges kulekalk som er lagret i mindst 5-7 år, fordi den hærder og hæfter bedst.

Hvidtekalk bør blandes i forholdet 1 del kulekalk til 5 dele kalkvand. Ved kalkning skal murværket vandes først, så det er fugtigt under arbejdet. Rør hyppigt i kalken mens der kalkes. Der skal som regel kalkes to gange, for at det dækker helt. Anden strygning bør foretages når første lag er tørt. Tåget eller diset vejr er bedst, fordi en høj luftfugtighed medfører den bedste hærkning. Forår og efterår er derfor de bedste årstider. Kalkning bør altid ske i skygge. Ved kalkning på særligt udsatte steder kan kalken tilsættes fint kvartssand som derved sikrer en bedre vedhæftning.

Hvis en kalket mur skal farves, er det vigtigt at bruge kalkægte tørfarver.

Tørfarverne er de eneste, der kan klare opblanding med kalkvand uden at ændre kulør. Denne egenskab har de såkaldte jordfarver, f. eks. okker, umbra, dodenkop og engelsk rød.

Overfladebehandling med maling

Huse bygget i den sidste halvdel af 1800-tallet er ofte "født" malede.

Oprindeligt malede man med olieemulsionsmaling, som var en blanding af linolie-fernis og limvand, kaldet tempera. Den er tilstrækkelig åben, til at muren kan ånde. I modsætning hertil er ren oliemaling meget diffusionstæt og skaller derfor af. Det samme problem støder man på, når der er brugt acryl eller plastmaling udvendig. Plastic- og acrylplastmaling er tætte malinger, der ikke tillader regnvand i at trænge ind i muren, men til gengæld heller ikke lader ret meget vand og fugt indefra trænge ud. Derfor bør man ikke anvende sådanne malinger som udvendig overfladebehandling.

Konklusionen må være, at der bør anvendes en olieemulsionsmaling som facademaling, der er spændingsfri, og som tillader muren at ånde.

1.9 Farver

Facadernes farver er i høj grad med til at præge bybilledet.

Derfor er det vigtigt, at når der skal vælges farver til facader, bør det ske under hensyn til bygningernes alder og stil, men også i forhold til de omkringliggende bygninger.

Valg af farver til gesimser, bånd, vinduer, vinduesindfatninger, døre m.m., skal foretages i overensstemmelse med facadens arkitektur og øvrige farver.

Gavle skal males i harmoni med den øvrige bygning.

Æstetisk giver de gamle malingstyper og kalk de bedste løsninger, både som helt nye og under deres naturlige nedbrydning. Praksis viser også, at kvaliteten og holdbarheden er bedre end mange af de moderne overfladebehandlinger.

Udgangspunktet for facadefarver er, at der ikke må anvendes stærke farver på facaderne.

I stedet skal der bruges farver fra jordskalaen. Jordfarverne er hvid (kridt, titanhvidt), sorte (kønrøg, bensort), guldokker, ultramarin, kobolt, engelskrød, cinnober, grønjord, umbra, tera di sienna og dodenkop.

På bagsiden af Lokalplan 177 er der en farveskala, som herefter er gældende i midtbyen.

Gavlmalerier og reklamer i form af kunstnerisk udsmykning, kan ikke forventes godkendt, med mindre særlige forhold taler herfor.

Facadefarver fremtræder meget forskelligt, alt efter hvilket lys og på hvilken flade de ses på. Det anbefales derfor at lave farveprøver på stedet inden den endelige farve og glans vælges.

Facadefarver, sokkelfarver og farver til porte, døre og vinduer m.v. skal altid af-

stemmes efter hinanden og den øvrige bebyggelse i området, dog skal farve på sokkel enten være sort eller mørk koksgrå, gesimser, bånd m.v. på facaden bør som hovedregel være hvide. Vil man ændre farve på sit hus, forudsætter det altid godkendelse ved kommunen.

1.10 Trappesten m.v.

De traditionelle materialer til trappetrin er granit eller sandsten og sjældnere gotlandske eller ølandske sandsten. Som noget ganske særligt, er der flere steder her i Ebeltøft anvendt ligsten. Eksempler herpå kan ses i Adelgade.

Granit er bedst egnet med sin styrke og holdbarhed overfor slid, frost og slag.

Hvor naturstenstrin er forsvundet, er de ofte erstattet af støbte trin i beton. Den rene beton er at foretrække frem for belægninger med klinker, mursten eller tynde naturstensplader.

Sådanne belægninger er fremmede for ældre bygninger. Mursten og klinker er tillige glatte og farlige belægninger på en trappe.

Hvor det ikke er muligt at anvende natursten som materiale til nye trapper, bør disse støbes i beton. Vanger og stødtrin skal males i samme farve som sokkel, d.v.s. sort eller mørk grå.

Smedejernsgelændere

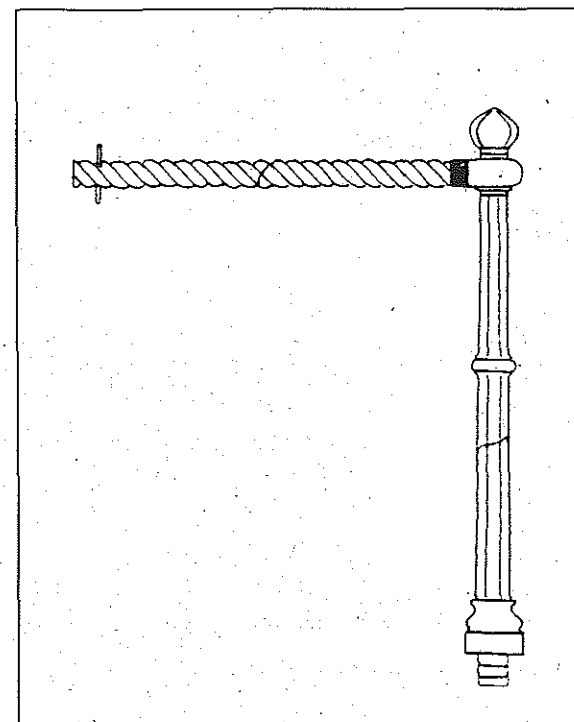
De gamle smedejernsgelændere er smedede i massivt jern. Det er af stor værdi, at der passes godt på disse ofte fine arbejder. Et særligt fint eksempel kan ses på ejendommen Adelgade 28-32.

Fastgørelse af gelændere i natursten sker bedst ved at de indstøbes med bly. Det beskytter jernet godt og blyets blødhed bevir-

ker, at der er mindre fare for en sprængning af stenen som følge af rustdannelse.

Fastgørelse på bygning kan ske ved indmuring eller med skruer. Gelændere bør males og bedst til dette er en grafit maling, se side 288 i bogen "Byhuset".

Nye gelændere bør udføres i massivt jern og ikke af bukkede rør eller jernrør der skrues sammen.



Smedejernsgelænder

1.11 Markiser o.lign.

Markisers formål er at skærme vinduer og døre mod sol og regn - men desværre medfører de ofte også en forringelse af det æstetiske miljø, idet de dominerer og skæmmer de bygninger de er opsat på, såvel som gademiljøet i det hele taget.

På det enkelte hus er de med til at tødele facaderne og skabe et uharmonisk udtryk, hvor i øvrigt udsynet til den overliggende bygning forhindres eller vanskeliggøres. De

historiske træk og bygningsdetaljer udvikles.

I forhold til gademiljøet er markiserne dominerende, de dominerer oplevelsen af gaderummet og medfører som regel et uordentligt helhedsindtryk.

Det er på denne baggrund, at faste markiser, halvtage eller lignende ikke vil blive godkendt.

Derimod vil sammenfoldelige/oprullelige markiser kunne godkendes. De er ikke så dominerende og anmasende, og kan tilpasses bygningsfacaden.

Markiserne skal tilpasses vindues- og døråbninger, således at murpillerne visuelt har forbindelse med resten af bygningen.

Dugen skal være lyst ensfarvet, refleksfrit lærred eller lign. materiale med max. 15 cm. høj forkant.

Undersiden af markiser skal være hævet mindst 2,20 m over terræn. De kan opsættes indtil 1,0 m fra kørebane eller cykelsti.

Markiserne skal som hovedregel holdes fri for påskrift.

Opsætning af markiser kræver altid forudgående tilladelse fra kommunen.

Facadeudstyr i øvrigt

For visse forretninger kan det være nødvendigt at sikre udstillingsvinduet mod tyveri og rudeknusning. Det er vigtigt, at tyverisikringen tilpasses forretningsvinduet karakter og udformes således, at forretningen heller ikke skæmmes det bevaringsværdige bymiljø efter lukketid.

Tyverisikring bør udføres med specielt forstærket glas og/eller alarmtråde. Hvor dette ikke er muligt kan man anvende gitre som skal monteres på indvendig side af vinduerne.

Tyverisikring i form af løse gitre skal tilpasses vindues- og dørinddelingen.

1.12 Facadebelysning

Belysning af bygningsfacader kan være meget dominerende i bybilledet. Det forvrænger bygningerne og bygningsdetaljerne, og det er ofte forbundet med et overdrevent stort lysniveau i gadebilledet.

I Ebeltoft er facadebelysning uforeneligt med hensynet til det bevaringsværdige bymiljø, og der kan derfor ikke forventes tilladelse hertil.

Belysning af skilte m.v. på facader er beskrevet i afsnit 2.3.

1.13 Tekniske installationer

Kabelskabe m.v.

Det bør tilstræbes at der ved opsætning af div. former for kabelskabe f.eks. for antenne, telefon og elektricitet tages hensyn til hvor disse placeres, således at de ikke skæmmer bygninger eller omgivelser.

Der bør ved valg af sådanne skabe tages hensyn til design, farver og størrelser, således at de fremtræder mindst muligt i gadebilledet.

Måleraflæsningsstik bør placeres på en sådan måde at de ikke skæmmer bygninger.

Hvor det er muligt, skal de nedgraves, placeres i false ved kældervinduer eller tæt på andre installationer, således at de er samlet på et sted. Farven på kabelskabe bør være som baggrunden, f.eks. sort eller mørk grå, når de står ved en sokkel.

Ledningsføring

Det kan ikke tillades, at der bliver ophængt luftledninger under nogen former på steder, der er synlige fra offentligt område.

Ledningsføring på facader m.v. der er synlige fra offentligt areal kan heller ikke tillades.

Man bør derfor nøje overveje placering af tekniske installationer inden opsætning, sådan at disse kan opsættes uden synlig ledningsføring. F.eks. med en fremføring af kabler bagfra, eller ved indfræsning af kabler i væg.

Belysning

Ved belysning af offentlige arealer, gader, torve, stier, pladser m.v. skal armatur og stander være i en udførsel som beskrevet i Ebeltoft Kommunes katalog over gadeinventar.

Privat belysning af udendørsarealer, der kan ses fra offentligt område, bør være af enkel tidløs udformning med en lysgiver med glødelampekarakter.

Armatur og placering skal godkendes forinden opsætning.

Ventilationsanlæg m.v.

Opsætning af ventilationsanlæg, udluftninger, luftindtag temperatur - og vindmålere på tag eller facade, synligt fra offentligt område er ikke tilladt.

Man bør i stedet opsætte disse installationer andet sted på bygningens tag og facade, på en sådan måde at disse ikke virker skæmmende på bygning og omgivelser. Det vil være en god ide, at overfladebehandle installationerne med mat sort eller mørk grå maling for derved at hindre refleksion.

Der skal søges om tilladelse til opsætning.

Energianlæg

Solfangere og vindmøller må ikke opsættes så de er synlige fra offentligt areal.

Brændeovne og pejse må opsættes og tilsluttes eksisterende eller ny skorsten.

Der vil ikke blive givet tilladelse til opsætning af stålskorsten, da disse ikke vil passe

ind i det bevaringsværdige bygningsmiljø i midtbyen.

Det er tilladt at installere jordvarmeanlæg hvis varmeveksleren opstilles således, at den ikke kan ses fra offentligt areal og i øvrigt ikke virker skæmmende.

Antenner m.v.

Ingen former for udvendigt monterede sende - og modtageantennener, paraboler o.lign. må opsættes fornys, moderniseres eller udbygges såfremt disse er synlige fra offentligt område.

Man skal derfor vælge en placering, hvor opsætning af ovenstående ikke virker skæmmende, hverken på bygning eller omgivelser.

Opsætning af ovenstående, kan kun tillades efter ansøgning til byrådet.

Det vil altid være en god ide at få rådgivning af Kommunen inden endelig placering vælges.

1.14 Udhuse, lysthuse, drivhuse, pergolaer, garager m.v.

Udhuse

Hvis man har brug for et udhus eller skur, er det en god ide at tage udgangspunkt i de traditionelle lokale eksempler.

I Ebeltoft er mange af udhusene opført som vaskehuse. De fleste af dem, er opført først i dette århundrede.

Disse huse er enkle grundmurede småhuse med en enkel gesims eller sugfjæl, med teglhængte heltage med skorsten. Døren er som regel en revledør og vinduerne sprossevinduer. Husene er kalket, med brunt eller grønt træværk.

Man skal derfor vælge, at tage udgangspunkt i et sådant "vaskehus", hvis man ønsker at opføre et udhus/skur.

Man kan enten opføre det som et grundmuret hus, eller man kan vælge at opføre det i træ, d.v.s. med stolpeskelet beklædt med lodret bræddebeklædning, heltag med tegl eller sort tagpap og døre samt vinduer i en enkel udførelse se afsnittet om døre og vinduer.

Lysthuse

Enkelte steder i Ebeltoft findes der stadigvæk gamle lysthuse, så hvis man ønsker at opføre et sådant, er det også her en god ide at tage udgangspunkt i den lokale tradition.

Et lysthus kan f.eks. opføres som en bindingsværkskonstruktion beklædt med lodrette brædder, enten som høvlede eller som ru, med en bredde på mindst 10 cm.

Lysthuset bør forsynes med vinduer i hele facadens bredde, evt. småsprossede med smalle traditionelle sprosser med kitfals. Døren kan udføres som planke eller fyldningsdør, med eller uden vindue.

Tage kan udføres som ensidigt, sadel - eller pyramideformet med en hældning på 10 til 20 grader.

Tagdækning kan være sort tagpap eller zink.

Drivhuse

Drivhuse bør opføres som et traditionelt drivhus, med et bærende træskelet, fritstående og med et tag der har fald til begge sider. Alternativt kan det bygget op ad en mur, og udføres med taghældning til en side. Meget små drivhuse, udført i en aluminiumskonstruktion med placering og taghældning som ovenstående, vil også kunne godkendes.

Pergolaer m.v.

Til opførelse af pergolaer og andre lign. konstruktioner i forbindelse med bevaringsværdigt byggeri, kan der alene forventes tilladelse i det omfang de ikke er synlige fra offentlige områder.

Tagdækning udført med transparente plastmaterialer kan ikke tillades. Ved andre former for overdækninger, f.eks. vindfang og bislag, vil der blive taget konkret stilling ud fra en vurdering af helhedshensynet.

Garager, vognporte m.v.

Garager, vognporte m.v. skal udføres og tilpasses omgivelserne efter samme retningslinier som gælder for udhuse og lyst huse

1.15 Hegn

Private friarealer som grænser op mod offentlige områder skal være hegnede. Hegnene er med til at tegne matrikelstrukturen og de er en vigtig detalje for opfattelsen af havebypræget.

Hegn kan udføres som havemur, stengærde, plankeværk, stakit, levende hegn/hække eller tangdiger.

Hegn skal godkendes af kommunen forinden de opstilles.

Havemure

Murede hegn skal opføres af teglsten der vandskures/pudses og kalkes eller males, muren skal være forsynet med afdækning, enten som røde uglaserede vingetegl af traditionelt middelformat eller som en afdækning udført af zink.

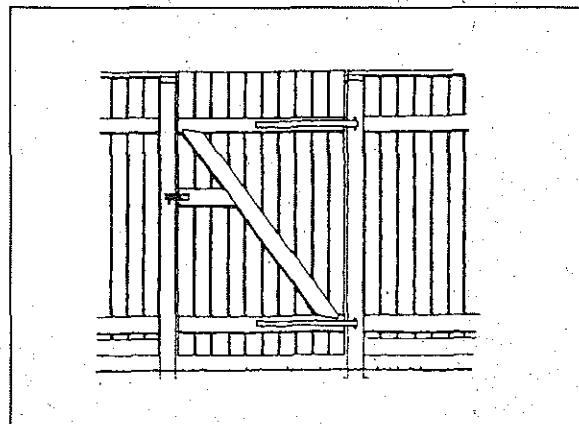
Stengærde

Stengærde skal opføres i natursten. Der kan f.eks. anvendes granit, marksten eller tilhuggede sten.

Plankeværk

Plankeværket er en billigere og lettere løsning end en mur, med visse af dennes fordele. På ulempeiden, kan det nævnes, at det ikke er så holdbart.

Det færdige resultat afhænger også her af materialer og udførelse samt tilpasningen til omgivelserne. På visse steder er plankeværket en mere rigtig løsning end en mur ville have været.



Plankeværk

Plankeværket skal udføres af lodret tæt stillede brædder eller planker og behandles med dækkende maling eller træbeskyttelse i farverne sort, svenskrød, grå eller hvid. Plankeværket skal udføres med en overligger, der skal males i samme farve som plankeværket.

Plankeværker af større udstrækning kan udføres i trykimprægneret eller ubehandlet træ, såfremt plankeværket udføres i sammenhæng med en tilpas dækkende beplantning. Hvis man efterfølgende ønsker at overfladebehandle plankeværket, skal dette ske i overensstemmelse med ovenstående farveskala.

Et plankeværk har både ret - og vrangside. Retsiden vendes mod naboen eller udad.

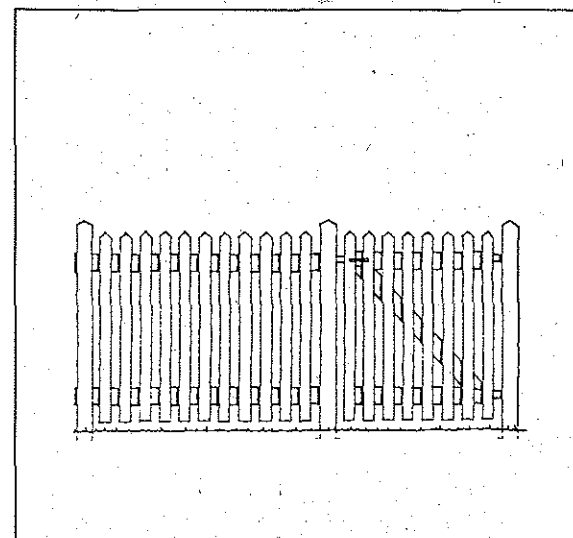
Porte

Porte i plankeværker og garager skal udføres som sidehængte porte, enten som enkelte eller dobbelte, af tætstillede lodrette brædder på vandrette revler med skråbånd som afstivning.

Andre former for porte som f.eks. vippeporte tillades ikke.

Stakitter

Omkring århundredeskiftet opførtes mange nye villaer og huse af meget forskellig udformning i vore byer.



Skakit m. låge

Husenes forhaver blev ofte hegnet af nydelige malede stakitter. Stakitterne var med til at binde bebyggelserne sammen. Udformningerne var mange, og højderne svingede fra ca. 70-120 cm.

Et stakit kan f.eks. udføres med lodrette stave på 32x50 mm som er tilspidsede foroven. De vandrette løsholter bør være 50x100 mm og stolperne 100x100 mm. Stolperne bør nedgraves ca. 90 cm.

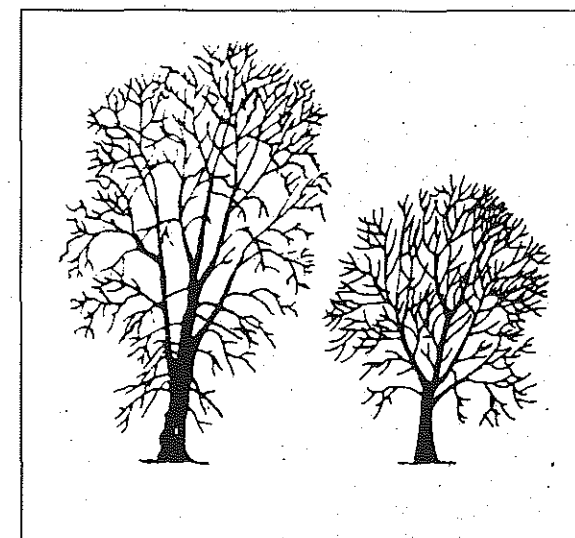
Stolper kan eventuelt være udført af beton. Alt træ bør være trykimprægneret fyrretræ, fuldkantet uden større knaster. Overfladen kan være ru eller høvlet.

Træet behandles efter opsætning med dækkende maling. Beslag, søm og skruer skal være varmgalvaniseret.

Levende hegn/hække

Udvalget af plantearter til levende hegn kan f.eks. være: hvidtjørn, avnbøg, skovbøg, naur, liguster, røn, lind og elm. De to sidste egner sig bedst til kraftige hegn.

Hækken kan ved klipping formes i bredde og højde, som man ønsker. Den er forholdsvis billig i anskaffelse, og vedligeholdelsen består i to årlige klipninger, første gang i juni og anden gang i august.



Røn og lind

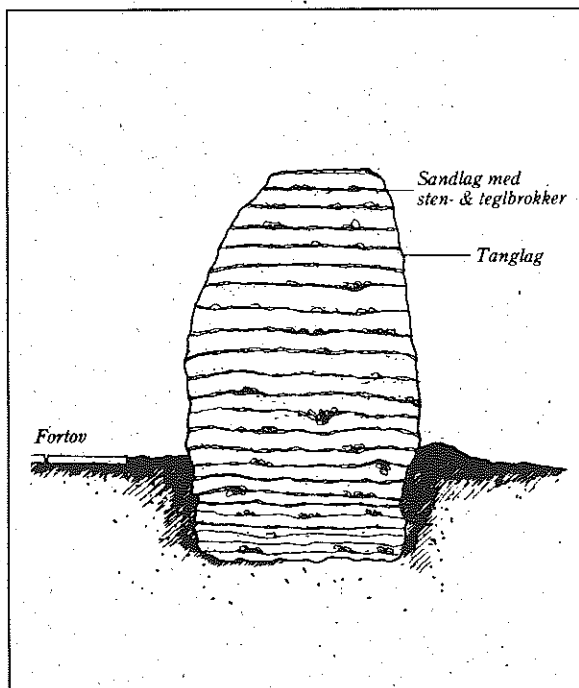
Tangdiger

Tangdigerne i Ebeltoft er opført af bændeltang og fungerede oprindeligt som et værn mod oversvømmelse af den lavereliggende del af byens jorder, der lå langs kysten. På grund af købstadens lange udstrækning langs kysten, har tangdigerne fået et omfang, som ikke kendes andre steder i landet.

Tangdigerne mellem Toldbodvej og Havnevej, samt de kommunalt ejede diger på parkeringspladsen ved Fregatten Jylland og langs Strandvejen fra Havnevej og sydpå er alle fredede.

Ved fredningen i 1957 blev det påbudt ejerne at vedligeholde digerne ved pålægning af nyt tang, samt holde digerne bevoksede med bukketorn.

På tværsnittet på næste side kan ses, hvorledes tangdigerne er opbygget.



Tværsnit af tangdige

1.16 Beplantning

Træer og buske er en væsentlig faktor for opfattelsen af bymidten som rolig og smuk og selvsagt opfattelsen af havebypræget. På den baggrund skal den eksisterende beplantning pricipt bevares.

Træer som er ældre end 25 år må ikke fældes. Hvis man ønsker at fælde træer, skal man kontakte kommunen forinden. Dels for at indhente tilladelse, men eventuelt også for at få råd og vejledning. Dette gælder også hvis man ønsker at beskære sine træer.

Ved nyplantninger skal der anvendes arter, som er naturlige for Ebeltoft midtby. Det kan være f.eks. være røn, lind, kastanie, plataner, valnød og akacie, men andre løvfældende træarter vil også kunne anvendes.

Mindre træer og buske kan f.eks. være hvidtjørn, æble, pære, blomme, mirabel og syren.

Det er muligt, at etablere en beplantning foran husene umiddelbart langs vejskel, såfremt det sker i henhold til den lokale tradition. Der kan f.eks. plantes stokroser og roser. Beplantningen må ikke have karakter af et egentligt bed, og den må ikke være til gene for færdslen.

Beplantning med nåletræer må ikke finde sted.

1.17 Fredede bygninger

Ved bygningsarbejder på fredede bygninger, skal der altid søges om tilladelse hos Skov- og Naturstyrelsen.

Bestemmelsen følger af bygningsfredningen og vedrører alle arbejder der går ud over almindelig vedligeholdelse. Almindelig vedligeholdelse er f.eks. maling af vinduer og døre med samme farve og type eller mindre reparationer af døre og vinduer. Der kan også være tale om almindelig vedligeholdelse af tag og facade med samme type overfladebehandling.

Ansøgning om tilladelse fra Skov- og Naturstyrelsen til andre arbejder end almindelig vedligeholdelse skal fremsendes via Ebeltoft Kommune.

2. Skilte

2.1 Baggrund

I mange danske byer har især detailhandlens skiltning de seneste årtier udviklet sig så den i større og større grad dominerer de enkelte bygninger og gadebilledet. Skiltningen optager store dele af facaderne og består af diverse beklædninger, lyskasser, flag, store plastbogstaver o.m.a.

Udviklingen skyldtes oprindeligt, at forretningerne i 60'erne og 70'erne skulle henvende sig til midtbyernes travle bilister.

I dag er der kommet gågader og hastighedsdæmpning i de fleste bycentre og trafikken gennem handegaderne er blevet anderledes langsom. Det har dog ikke har medført en begrænsning hverken af skiltemængden eller af skiltens størrelse. Det stadigt stigende forbrug og den skarpe konkurrence mellem butikkerne, har medført, at de har set sig nødsaget til at gøre tydeligere opmærksom på hver deres eksistens, på stadig mere markante måder - heriblandt gennem skiltningen.

Konsekvensen har ofte været, at byens huse er blevet skjult og bevaringsværdige bymiljøer er gået mere eller mindre tabt. Og når først det er sket, er det i reglen også gået ud over handelslivet.

Ebeltoft midtby

Skiltningen i Ebeltoft er i dag alt for voldsom. Det går især ud over de bevaringsværdige huse og bymiljøer i midtbyen og dermed forringes oplevelsen af byen for både fastboende og turister. På sigt ville det

også her kunne gå ud over handelslivet, hvis ikke udviklingen nu var blevet vendt.

I midtbyen er Adelgades nordlige del permanent gågade. Den sydlige del er gågade om sommeren. Hensynet til det bevaringsværdige bymiljø og fodgængernes lave hastighed, berettiger her, såvel som i den øvrige midtby, til en begrænsning af skiltningen.

I stedet kan skiltningens kvalitet højnes. Ved en god tilpasning til det bevaringsværdige bymiljø kan skiltningen ligefrem blive en attraktion i sig selv.

Dette afsnit af Vejledningen handler således om skilte og målet er, at skiltningen skal tilpasses både de huse de opsættes/udføres på og de omkringliggende huse.

Skiltene må gerne være fantasifulde, men de må ikke dominere husene. I den forbindelse anbefales, at laugssymboler, som f.eks. bagerens kringel og skomagerens støvle, anvendes i større udstrækning. Netop denne type skilte understøtter det bevaringsværdige bymiljø.

Generelt skal skiltemængden nedbringes i de enkelte gader. Overdreven skiltning er ikke til gavn for nogen - og forretningerne risikerer let at forsvinde i mængden.

En enkel skiltning vil gøre forretningerne mere synlige - og husene og gadebilledet vil blive meget smukkere.

2.2 Grundregler

De typiske skilteformer betegnes facade-skilte, udhængsskilte og henvisningsskilte. Fælles for dem alle er, at de placeres på husenes facader, og at de er faste skilte. De kan enten være opsatte eller påmalede. Al skiltning skal forud for opsætning eller udførelse godkendes af Ebeltoft Kommune.

Nedenfor er anført de grundregler om skiltning, som med baggrund i den bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby, vil skulle overholdes.

Grundregler om skiltning i Ebeltoft midtby:

- Skiltningen skal anbringes på bygningens hovedfacade i forbindelse med stueetagen og således, at den holdes inden for den del af facaden, som begrænses af en virksomheds loft og skillevæg mod nabo.
- Henvisningsskilte til butikker eller andre virksomheder, som ikke "bor" i stueetagen ud til gaden, skal placeres ved den dør eller port, der fører ind til den pågældende virksomhed.
- Skiltningens størrelse, udformning og farver skal tilpasses huset og gadebilledet.
- Bygningens hovedopdeling skal respekteres. Sokler, gesimser, søjler og andre karakteristiske facadeelementer skal holdes fri for skiltning. Skiltningen må f.eks. ikke være sammenhængende på tværs af bygningens hovedopdeling, men skal tilpasses rytmen i facadens opdeling i murpiller, vinduer og døre.
- Ved placering af flere skilte på samme bygnings facade, skal skiltene samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.
- På murpiller må skiltningen maksimalt fylde 2/3 af pillebredden.

Skiltematerialer.

Faste skilte som ikke er malet direkte på facaden kan være lavet af

- metal i form af zink, aluminium, stål, kobber og bronze,
- træ i form af massivt træ og vandfast finerplade eller
- overfladebehandlet kunststof.

2.3 Facadeskilte

Det er vigtigt, at et skilt ikke ubrudt dækker den samlede facadelængde på huset. I stedet bør skiltet afpasses facadens lodrette og vandrette opdeling med vinduer og døre.

Facaden vil dermed fremstå som en helhed, hvor murværk og konstruktion kan opleves sammenhængende fra sokkel til tag.

Der er mange muligheder for at indpasse en pæn og hensigtsmæssig skiltning på en bygning. Mange gange er den traditionelle metode med maling direkte på murværk den mest hensigtsmæssige, men man kan også opsætte enkeltbogstaver direkte på facaden eller udforme skiltet som en del af butiksruden.

Ved valg af skiltningens farver og størrelse skal det sikres, at skiltningen ikke skiller sig så meget ud fra facaden, at den dominerer bygningen eller gadebilledet.

Det er vigtigt, at skiltningen også tager hensyn til nabohusenes farver og skiltning, idet der findes mange uheldige eksempler på, at skiltene overdøver hinanden. Skiltningen bør tage hensyn til husets alder og stil. Et moderne hus kan ofte klare en mere pågående skiltning end et gammelt hus.

Særlige regler om facadeskilte:

- Alt skal udføres som enkelt bogstaver malet eller opsat.

2.4 Udhængsskilte

Udhængsskilte er en gammel form for skiltning, der oprindeligt knytter sig til de forskellige håndværkerlaug.

Skiltene var ofte kunstfærdigt udformede symboler for de laug, de repræsenterede, bager, skrædder, barber m.fl.

Udhængsskiltet bør være let og enkelt. Den bedste virkning opnås ved et godt design, et klart grafisk udtryk og en hensigtsmæssig placering. Hvis disse forhold er indfriet, kan selv et lille skilt have en god effekt.

Skiltet skal i farve, stil og størrelse passe til facaden.

Også Placeringen i forhold til nabobygningernes skilte er væsentlig for om skiltet kan ses på tilfredsstillende vis.

Hænger en facaderækkes udhængsskilte for tæt, dækker de for hinanden. Helhedsindtrykket bliver uroligt og rodet, og skiltningen mister sin gennemslagskraft.

Særlige regler om udhængsskilte:

- Der må kun placeres et udhængsskilt indenfor en forretnings facade. Hvis forretningen er placeret på et hjørne kan der opsættes et udhængsskilt til hver gadeside.
- Udhængsskiltet må ikke være til gene for andre udhængsskilte.
- Udhængsskiltet må ikke overstige 0,5 m², og det må maksimalt have et fremspring fra facaden på 1 m. Det skal være hævet 2,3 m over terræn.
- Laugs eller laugslignende symboler skal fremmes.
- Høje faneskilte må ikke anvendes.

2.5 Henvisningsskilte

Hvis en virksomhed ikke har facade mod gaden eller er beliggende på 1. sal eller derover, kan det være nødvendigt at opsætte et henvisningsskilt.

Henvisningsskilte skal placeres i eller ved falsen ved den dør- eller portåbning, som er adgangen til virksomheden.

Placering af henvisningsskilte for forskellige virksomheder på samme facade skal samordnes, så der opnås en god helhedsvirkning.

Henvisningsskilte, der udformes som klap-skilte og opstilles på gadeareal, administreres efter bestemmelser i gågaderregulativet.

Særlige regler om henvisningsskilte:

- Henvisningsskilte må ikke være større end 50 cm².
- Henvisningsskilte skal placeres ved dør eller port, der fører ind til den pågældende virksomhed.

2.6 Belysning af skilte m.v.

Skilte må ikke afgive lys. Skilte må gerne være belyste.

Ved belysning af skilte, skal belysningskil-der anbringes og afskærmes, så de ikke blænder eller virker skæmmende. Belysningen må kun dække selve skiltet, ikke hele facaden.

Hvis belysningskilden på nogen måde kan indbygges i facaden f.eks. i gesims eller vandrette bånd, vil dette være at foretrække.

Det er vigtigt, at skiltene belyses jævnt. Hellere flere små lyskilder end få store; det begrænser også eventuelle problemer med blanding af beboere og forbipasserende.

2.7 Flag og bannere

Reklameflag og bannere anbragt såvel på facader som på tværs af gaden eller på flagstænger, tillades normalt ikke. Dog er juleudsmykningen og flagalleen, hvor der flages med Dannebrog, undtaget fra denne regel.

Vimpler og små flag opsat på facade eller butiksruder skygger for den faste skiltning og skæmmer de bevaringsværdige facader og bymiljøet.

Løse vimpler og små flag tillades, men bør begrænses mest muligt.

2.8 Navne- og husnummer-skilte.

Før i tiden, var det almindeligt at navneskilte var graveret i messing og opsat på hoveddøren. Husnummerskilte var udført i emalje eller støbt i metal og opsat på facade.

I dag er disse skilte mange steder erstattet af skilte udført i plastik, et materiale som virker fremmedartede på et bevaringsværdigt hus.

Man bør derfor vælge navneskilte og nummerskilte, der passer til husets karakter f.eks. sådanne skilte som nævnt ovenfor, eller et enkelt navneskilt i metal med påmalet navn og husnummer. Skiltene findes i mange udformninger og materialer, så man skal være omhyggelig med, at det skilt man vælger, både i form og materiale, passer til huset.

Som hovedregel bør skiltet være af beskedent størrelse og i en enkel udførsel. Farven skal være afdæmpet og passe sammen med de øvrige farver på huset.

Navneskilte og husnummerskilte kan opsættes uden tilladelse såfremt de følger denne vejledning.

2.9 Andre former for skiltning

De forudgående afsnit har primært omhandlet de faste skilte og deres placering på facaden.

Der er imidlertid mange andre måder og former, hvorpå der kan skiltes.

Skiftende skiltning i vinduer

I forbindelse med vinduesudstillinger kan der anvendes en skiftende skiltning uden særlig tilladelse. En sådan skiltning giver en helt anden variation og effekt end den, der kan opnås ved den faste skiltning.

Der er således god grund til, allerede ved planlægningen af den faste skiltning, at være opmærksom på de muligheder, der er ved en kombination af skiltningsmulighederne.

Skilte opsat på tage

Skilte opsat på tage eller udhæng er uforenelige med det bevaringsværdige bymiljø, og der kan ikke forventes tilladelse hertil.

Signboard

Signboard er en særlig skiltetype, der virker som en tv-skærm. Heller ikke denne type skiltning vil kunne forenes med bevaringshensynet.

Gavlskilte

Gavlskilte må ikke opsættes på boligbebyggelse. Ved opsætning andre steder skal de øvrige bestemmelser vedrørende facadeskilte følges.

Fritstående skilte, vareudstilling, cafe-møbler m.v.

Også de fritstående skilte, vareudstillinger, cafe-møbler m.v. skal underordne sig hensynet til det bevaringsværdige bymiljø og hensynet til færdsel og ophold.

Vejledning om disse forhold er indeholdt i næste afsnit, men i øvrigt henvises til Byrådets regulativ om anvendelse af vej- og fortovsarealer.

2.10 Offentlig skiltning

Den offentlige skiltning skal - ligesom den private - begrænses mest muligt. Den nødvendige offentlige skiltning skal placeres så den ikke skæmmer hverken enkeltbygninger eller det samlede bevaringsværdige bymiljø.

Den offentlige skiltning vedrører trafikregulerende skiltning og informationsskiltning. I det omfang den offentlige skiltning er beskrevet i kataloget over byinventar skal skiltningen følge disse anvisninger.

Vejnavneskiltning

Vejnavneskilte skal udføres som blå emaljeskilte med hvid påskrift.

3. Gadeinventar

Møbleringen af gader og pladser er en vanskelig sag, hvor mange interesser, funktioner og formål skal tilgodeses. Selve møblementet - gadeinventaret - omfatter lamper, trafikskilte, telefonbokse, busstoppesteder, pølsevogne, informationstavler, affaldskurve, bænke, borde, stole, private skilte, vareudstillinger, cafemøbler. Alt sammen i forskellig udformning og kvalitet.

“Møblerne” bør være af god kvalitet i materiale og design, og de skal fremstå som karakterfulde elementer i byen.

“Møbleringsplanen”, det vil sige placeringen af de enkelte elementer er også vigtig for helhedsbilledet af byens rum.

Eksempelvis er det i forbindelse med placering af bænke vigtigt at være opmærksom på enkle principper så som om bænken står på et solrigt sted og om der er læ og god udsigt.

Det er vigtigt at både den private og offentlige møblering af byrummet koordineres, således at man gennem samarbejde opnår et smukt og harmonisk helhedsbillede.

Grundregler

- Alt gadeinventar opstillet på offentligt areal skal udføres og opstilles så det ikke skæmmer det bevaringsværdige bymiljø.

- Alt gadeinventar skal godkendes af Ebeltoft Kommune forinden det opstilles.

3.1 Bænke, borde og stole

Offentlige bænke i Ebeltoft midtby skal være Københavnerbænken, evt. borde og stole skal være i en tilsvarende kvalitet.

Private borde, bænke og stole opstillet på offentligt areal eller synligt fra dette skal være udformet på en sådan måde, at de ikke skæmmer det bevaringsværdige bymiljø.

Cafemøbler m.v. skal være udført i træ f.eks. eg, teak eller anden oversøisk træsort, eller være udført i metal f.eks. galvaniseret jern. Møblerne kan også være udført som en blanding af ovenstående, f.eks. bordben og stoleben i metal med bordplade og sæde i træ.

Træet kan fremstå behandlet med olie eller være malet.

Andre materialer kan også forventes godkendt, f.eks. metalstole med sæde og ryg i plast snore.

Møblerne skal være i overensstemmelse med det til enhver tid gældende regulativ.

3.2 Papirkurve

Papirkurve opstillet af Ebeltoft Kommune skal være af “Ebeltoft modellen”.

Papirkurve opstillet af private på offentligt areal eller synlige fra dette, skal være udformet på en sådan måde, at de ikke skæmmer det bevaringsværdige bymiljø.

Enkle papirkurve udført i metal, i en afdæmpet farve og uden dominerende piktogrammer, reklamer eller anden påskrift, vil blive accepteret.

3.3 Belysning

Gadebelysningen i Ebeltoft midtby skal være diskret og blød og må ikke skæmme det bevaringsværdige bymiljø. Det stiller særlige krav til belysningsarmaturerne og ikke mindst deres placering.

Den offentlige belysning skal ved ved anvendelse af de smukke “Ebeltoftlamper” som foreskrevet i kataloget over byinventar.

Den private belysning må ikke dominere den offentlige belysning. Belysningsarmaturer kan være lamper placeret på stander eller galge monteret på facade. De skal være udført i metal, enten galvaniseret eller malet i en mørk farve, f.eks. koksgrå.

Belysningsarmaturer og deres placering skal godkendes inden opsætning.

4. Råd og vejledning

Teknisk Forvaltning og Planafdelingen kan i en vis udstrækning tilbyde Dem rådgivning og vejledning.

Foruden Teknisk Forvaltnings bygningsarkiv råder Planafdelingen over facadeopmålinger af ejendommene på Adelgade. Disse facadeopmålinger bliver løbende udvidet til andre gadestrækninger indenfor midtbyen. Denne registrering vil med tiden indgå i "Samlemappen" under afsnittet Vejledningen - hus for hus.

Teknisk Forvaltning har endvidere en række Informationsblade, som beskriver, hvorledes man behandler bevaringsværdige bygninger og bymiljøer. Informationsblade kan frit rekvireres og kan være en god hjælp til at opnå den rigtige løsning.

"Bevaringsplan Ebeltoft" Nationalmuseet 1970, kan ligeledes besigtiges hos kommunen eller eventuelt lånes på Ebeltoft Bibliotek. Heri findes bl.a. fotos og beskrivelse af en lang række ejendomme i midtbyen.

Endelig har Ebeltoft Museums Byhistoriske Arkiv et meget stort materiale med en række beskrivelser og fotos, som fortæller, hvorledes Ebeltoft midtby har set ud før i tiden.

4.1 Ansøgningsprocedure

Før der igangsættes et byggearbejde i form af facadeændring, ombygning, udskiftning af vinduer og døre, ændring af farver, opsætning af skilte eller markiser, m.v. skal der indhentes tilladelse fra Ebeltoft Kommune.

Det er altid ejerens ansvar at overholde den til enhver tid gældende lovgivning. Derfor anbefales det at kontakte Teknisk Forvaltning, hvis der opstår tvivl.

I Bygningsreglementet og den bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby, lokalplan nr. 177, findes en lang række bestemmelser, der skal være opfyldt.

Desuden kan der være andre lokalplaner eller deklarationer, der foreskriver overholdelse af bestemte forhold.

Ændringer der ønskes foretaget på fredede bygninger, udover almindelig vedligeholdelse, skal godkendes af Skov- og Naturstyrelsen.

For at opnå en hurtig og god sagsbehandling bør ansøgningsmaterialet omfatte følgende:

- Den eventuelle ejers tilladelse (hvis der søges om byggetilladelse til et projekt på en lejet ejendom).
- Tegning eller foto af bygningen og de nærmeste omgivelser før ændring.
- Tegninger der viser ændringerne i 1:100 eller 1:50.
- Eventuelt snit, der viser ændringen ledsaget af en beskrivelse af byggeriet.
- Detailtegning i mål 1:20 eller 1:10.
- Oplysninger om materialevalg farver og udførelse.
- Eventuelle farveprøver og materialeprøver. Om fornødent kan farveprøver kræves afsat på ejendommen.

Ansøgningen vil herefter blive behandlet i Teknisk Forvaltning, på baggrund af Byggeskiklovens bygningsreglement, Den bevarende lokalplan, Bygningsvedtægten, eventuelle detaillokalplaner, eventuel anden lovgivning samt Vejledningen.

Ved behandlingen af sagen vil der blive lagt vægt på, at der med ændringen sker en forbedring af det bevaringsværdige miljø.

Ansøgninger sendes til:
Teknisk Forvaltning
Ebeltoft Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft.

Rådgivning i forbindelse med byggearbejder fås i almindelighed ved henvendelse til arkitekt eller ingeniør.

4.2 Litteraturliste

Nedenstående titler er blot et lille udsnit af den litteratur som findes om emnet. Ebeltoft Bibliotek kan være behjælpelig med at søge flere titler.

I det omfang bøgerne ikke allerede findes på biblioteket, kan de hjemtages fra andre biblioteker, f.eks. Statsbiblioteket eller Biblioteket på Arkitektskolen i Aarhus.

BYHUSET

Byggeskik i købstaden. Gode råd om vedligeholdelse og istandsættelse.
Gyldendal 1980.

LANDHUSET

Byggeskik og egnspræg. God råd om vedligeholdelse og istandsættelse.
Gyldendal 1975.

VINDUER, TRADITION, VEDLIGEHOLDELSE OG FORBEDRINGER.

Det særlige Bygningssyn. Fredningsstyrelsen 1977.

OM BYGGESKIK OG VEDLIGHOLDELSE

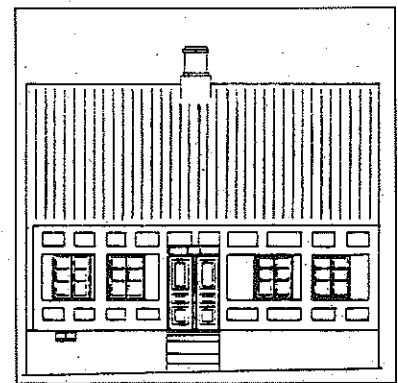
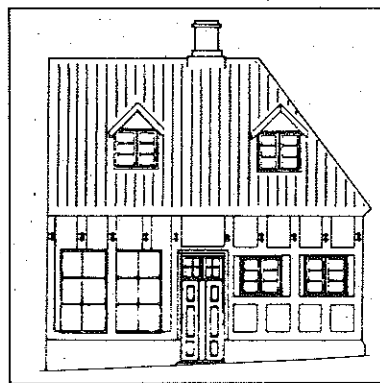
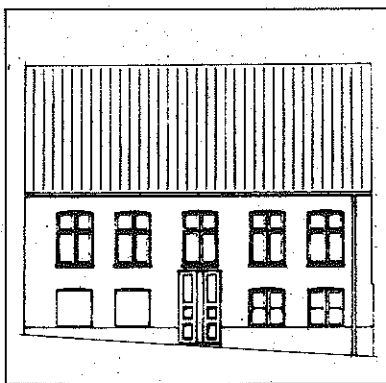
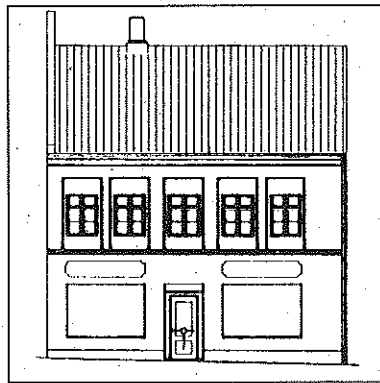
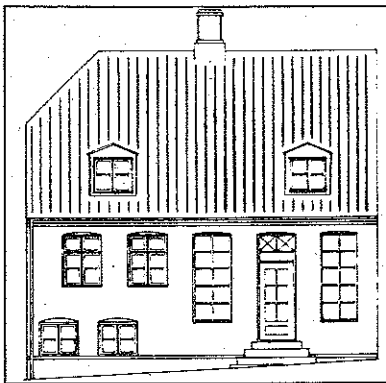
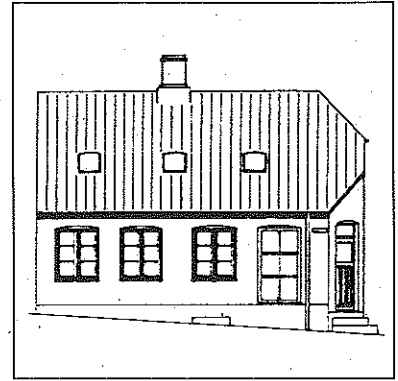
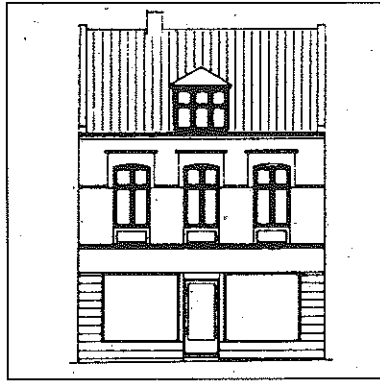
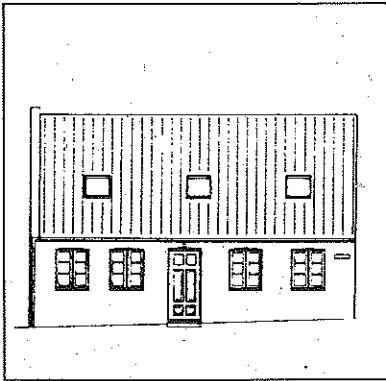
Miljøministeriet Fredningsstyrelsen 1983.

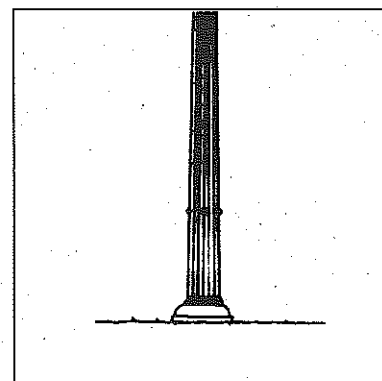
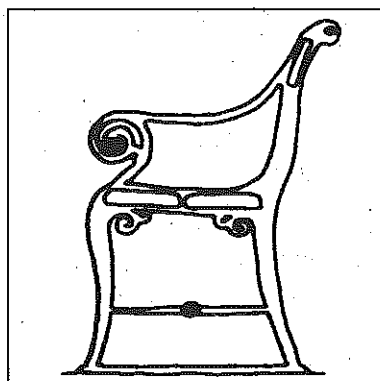
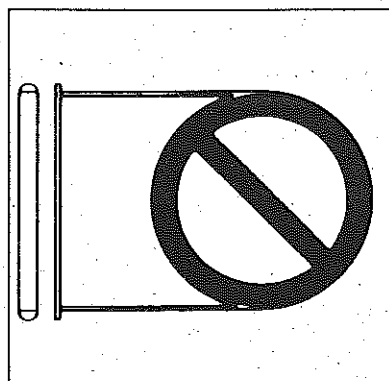
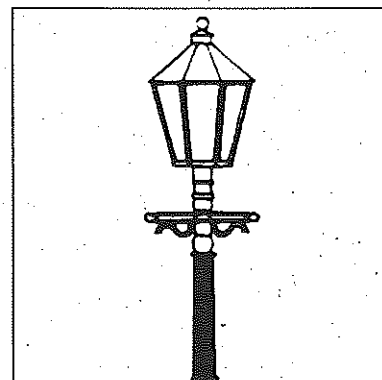
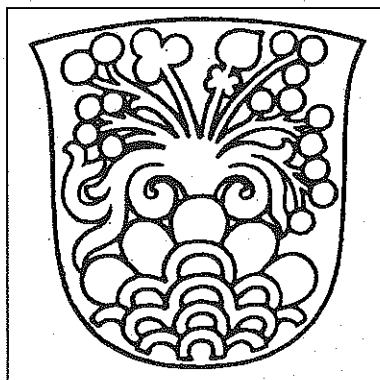
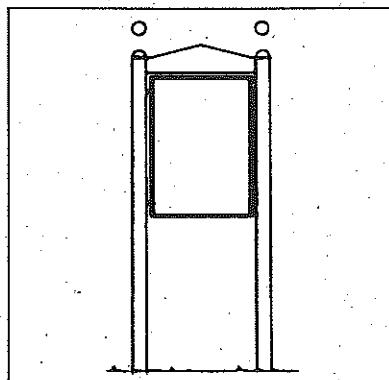
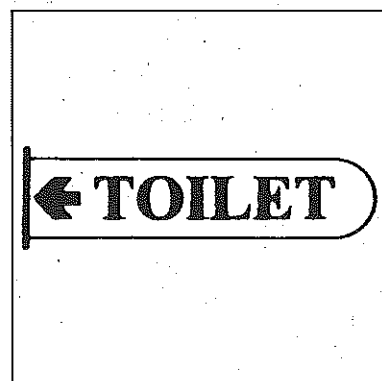
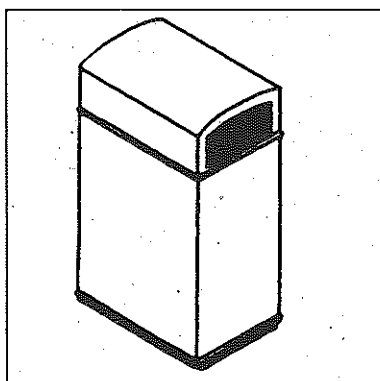
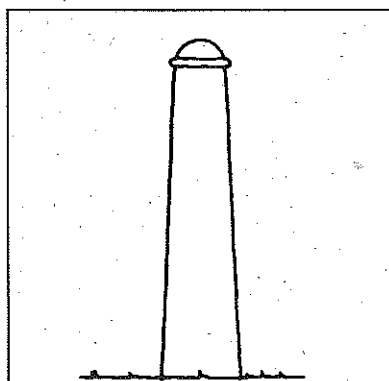
MIT GAMLE HUS I EBELTOFT

Råd og vink ved istandsættelse af bevaringsværdige huse.
Nationalmuseet - Ebeltoft Kommune.

INFORMATION OM BYGNINGSBEVARING

Planstyrelsen 1992.





Katalog over byinventar

Ebeltoft midtby

Katalog over byinventar

Ebeltoft midtby

Indhold

Forord	2
Papirkurv	3
Københavnerbænk	4
Skilte	5
Plakatstander	6
Pullert	7
Lygtestander	8

“Katalog over byinventar” er udarbejdet af en arbejdsgruppe nedsat af Økonomiudvalget.
Arbejdsgruppen har været bredt sammensat med medlemmer fra Museumsforeningen, Ebeltoft Håndværker-, Industri og Borgerforening, Handelsstandforeningen, Erhvervsrådet, Turistforeningen og Ebeltoft Beboer- og bevaringsforening. Kommunen har deltaget med repræsentanter fra Teknisk Forvaltning, Borgmesterkontoret og Planafdelingen.

Byrådet takker hermed arbejdsgruppen for en stor indsats.

Forord

Det samlede indtryk af den bevaringsværdige midtby præges af mange detaljer.

Foruden bygninger, belægnings, belysning og beplantning er byinventaret, dets udformning og placering af meget stor betydning.

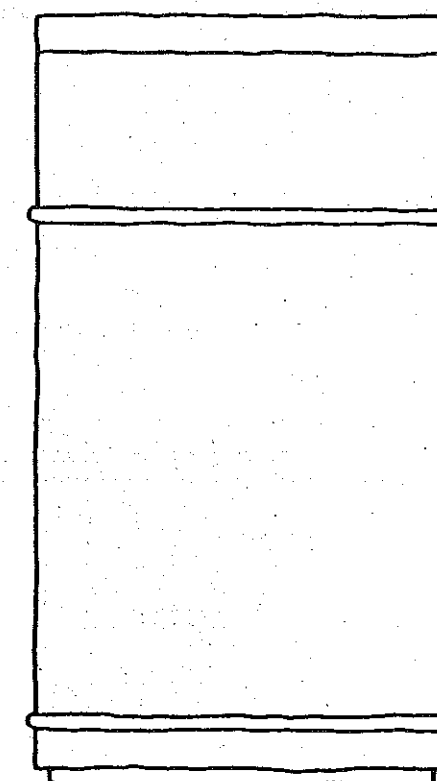
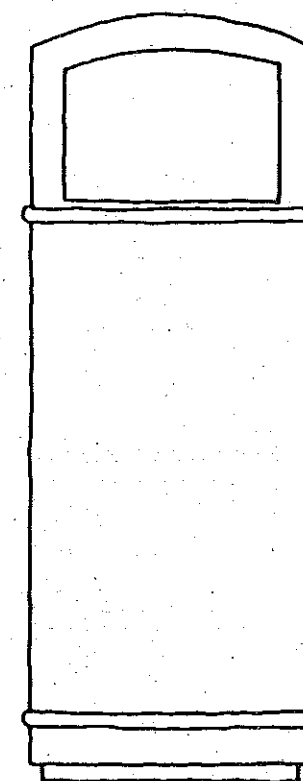
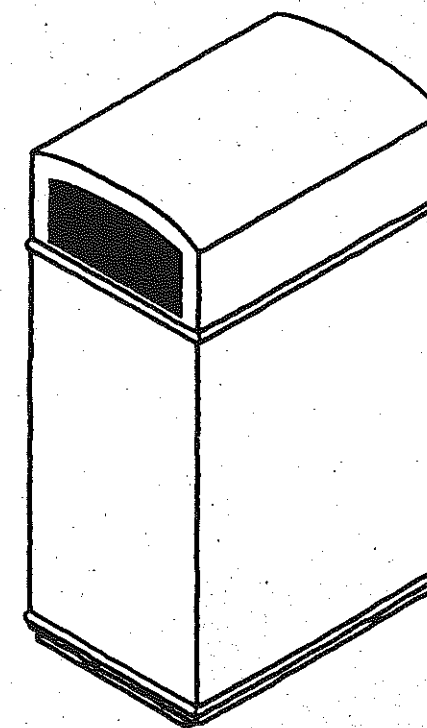
Byinventar dækker over mange emner lige fra telefonbokse og blomsterkummer over pølsevogne, cafemøbler, fritstående skilte til selv de mindste papirkurve og lignende.

Kataloget over byinventar er forløbig begyndelsen til samlet politik for al det byinventar, som kommunen opstiller. Kataloget vil til stadighed kunne udbygges med nye emner, men foreløbig har Byrådet truffet beslutning om anvendelse af bestemte udformninger når det gælder store papirkurve, bænke, visse skilte, plakatstandere, pullerter og lygtestandere.

Emnerne er valgt, eller designet i eget regi, med henblik på at skabe gode funktionelle løsninger, som er tilpasset det bevaringsværdige bymiljø.

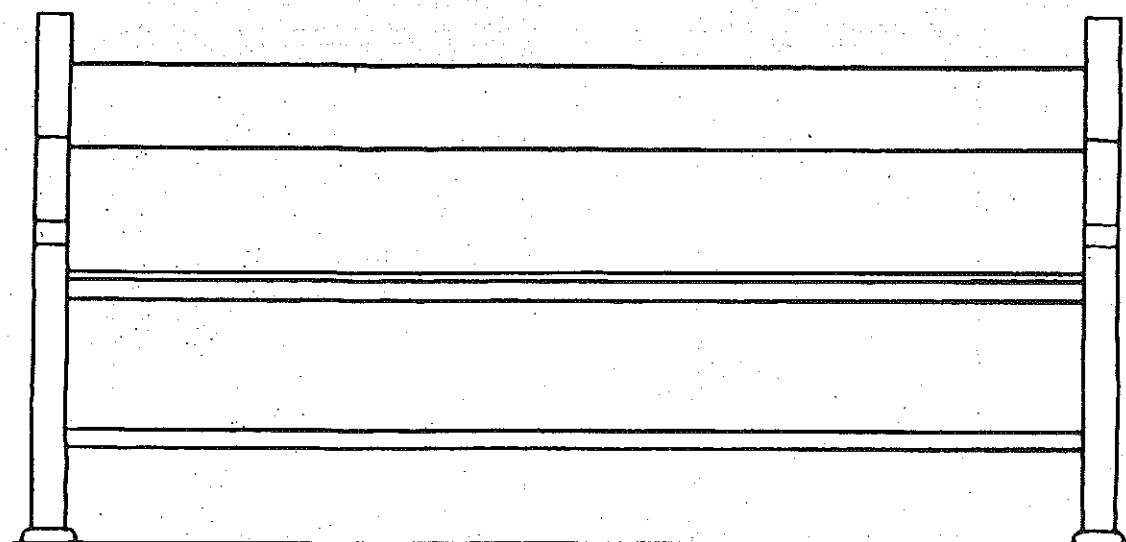
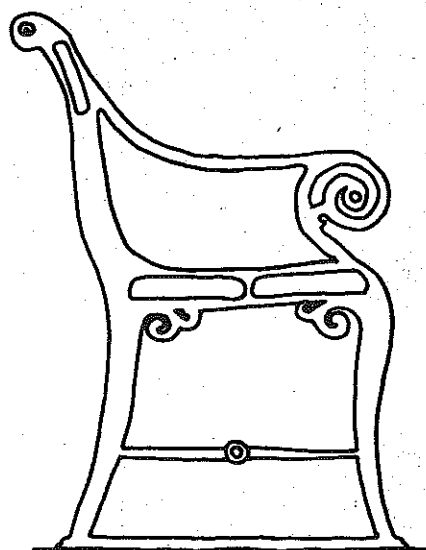
Papirkurv

Indhold: 80 liter
Design: Planafdelingen
Materiale: Galvaniseret stål
Farve: Koksgrå



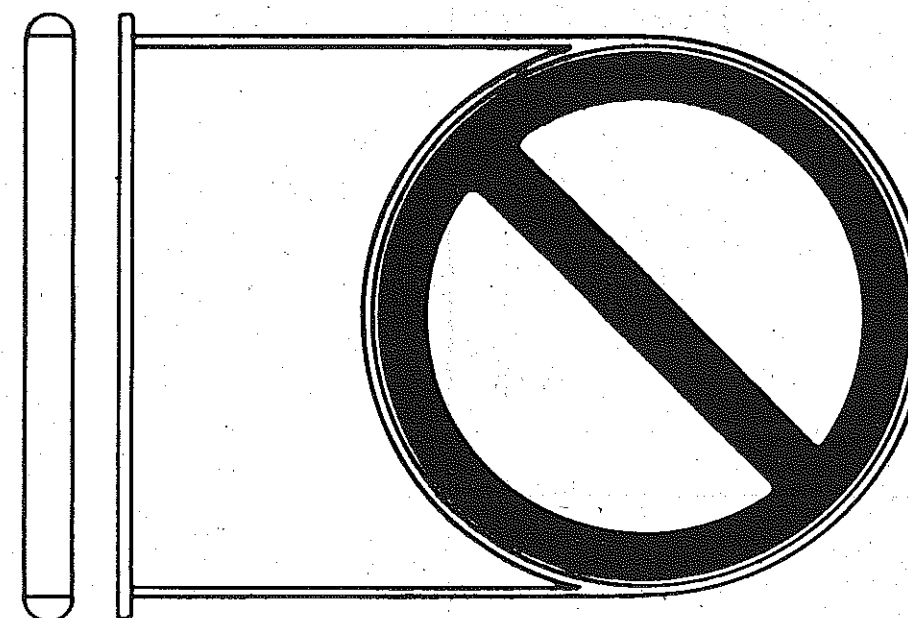
Københavnerbænk

Design/
produktion: GHForm A/S
Materiale: Støbejern/træ
Farve: Vogngrøn



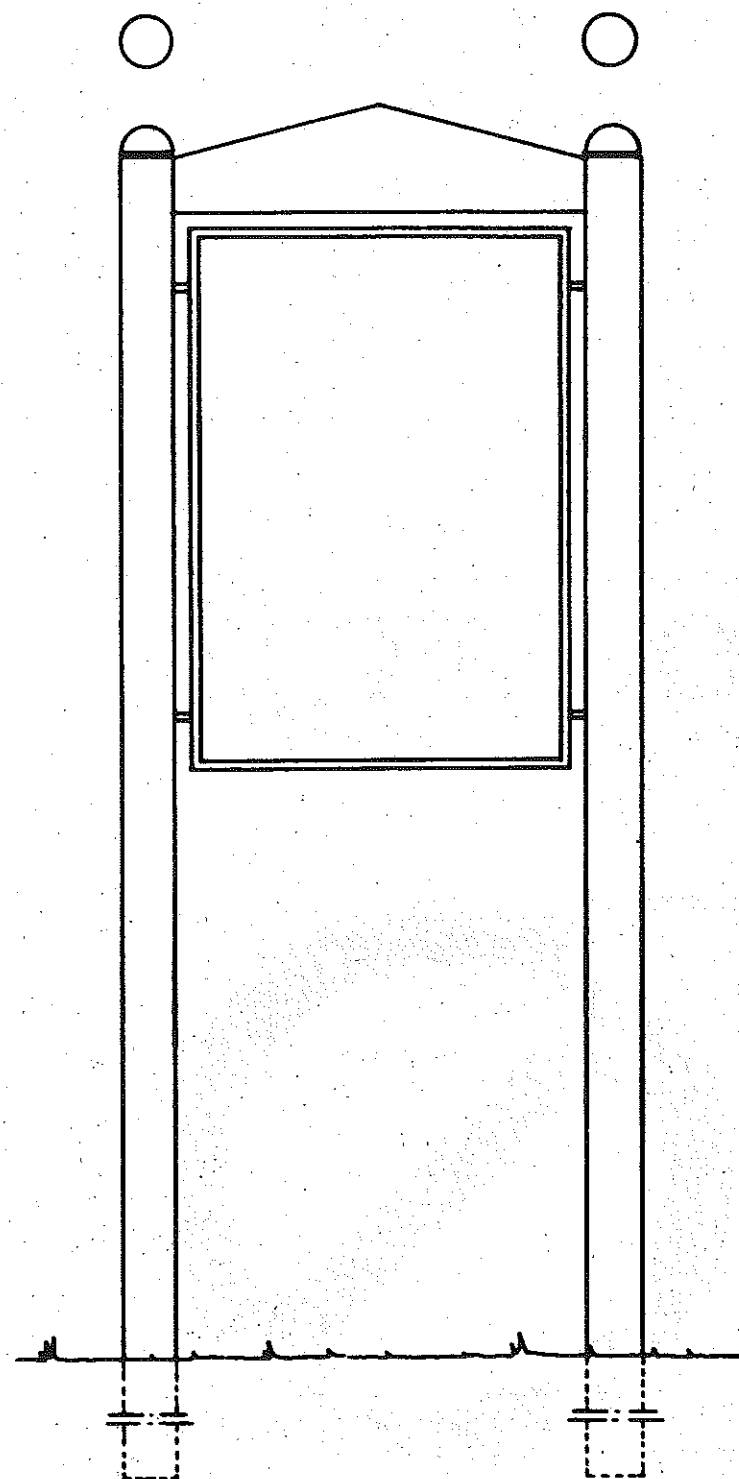
Skilte

Design: Planafdelingen
Materiale: Galvaniseret jern
Farve: Koksgrå



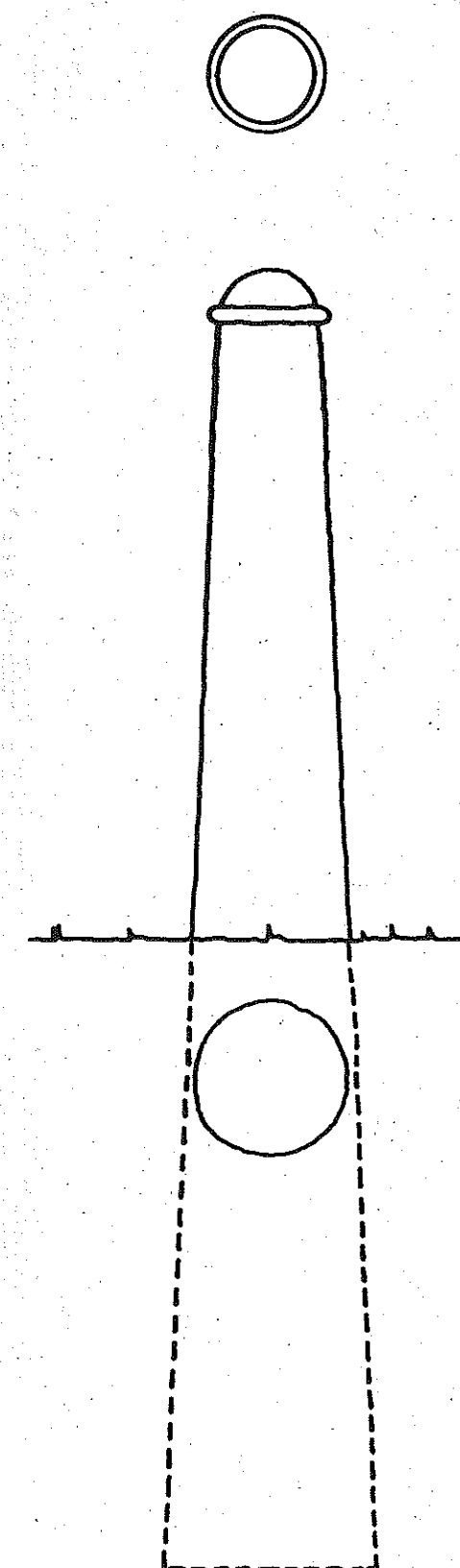
Plakatstander

Design: Planafdelingen
 Materiale: Galvaniseret stål/træ
 Farve: Koksgrå/sort umbra



Pullert

Design/
 producent: Dan-Intra
 Materiale: Galvaniseret stål
 Farve: Koksgrå



Lygtestander

Design/
produktion: VeLamp
Materiale: Støbejern
Farve: Koksgrå

