Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Adelgade 20, 8400 Ebeltoft
Sag : 26/26882
Ombygning af 1. sal og tagetagen

DATO 6. november 2026
INITIAL EN/KE/ASN/KS
CVR 31 39 31 32
MAIL blis@blis.dk
WWW www.blis.dk

SAGSRESUME

Syddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om ombygning af 1. sal og tagetagen på ejendommen Adelgade 20 i Ebeltoft. Der er i dag en bolig i to etager på disse to etager, men fremadrettet ønsker ejer, at der bliver to selvstændige lejligheder, en på hver etage. Begge lejligheder indrettes med eget køkken og eget badeværelse.

PROJEKTBESKRIVELSE

Der søges dispensation omkring nedenstående forhold, og ansøgningen er vedlagt en omfattende og detaljeret beskrivelse af de enkelte arbejder. Det foreliggende projektmateriale er meget gennemarbejdet med et omfattende tegningsmateriale og beskrivelser af de enkelte arbejder. De i dette notat angivne beskrivelser under ANSØGNING er uddrag af ansøgers arbejdsbeskrivelse og begrundelse for dispensationsansøgning for de enkelte arbejder.

Med henvisning til **Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft Midtby** skal der søges dispensation for kravet i § 3.6, Idet der for hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.

I § 3.7 er der anført:
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.

Der ses ikke at være redegjort for parkeringsforholdene i det tilsendte materiale.

ANSØGNING OG BEMÆRKNINGER

BLIS har gennemgået forslaget til etableringen af de to lejligheder, idet vi har lagt vægt på facademæssige og arkitektoniske forhold samt relationer til **Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft Midtby**. Vi er ikke gået ind i specifikke byggetekniske forhold.

ANSØGNING | NY DØR OG FRANSK ALTAN

Der ønskes etableret ny terrassedør på ejendommes gårdfacade med en fransk altan. Døren udføres med en udformning og materialeholdning, der harmonerer med områdets bevaringsværdige karakter. Den udføres i samme bredde som det eksisterende vindue ved at fjerne brystningen under vinduet og montere et værn foran terrassedøren. Værnet er udformet som en transparent glasafskærmning.

BLIS BEMÆRKNING | NY DØR OG FRANSK ALTAN
Den nye dør og den franske altan udføres på bygningens gårdfacade. Døren udføres i træ med termoruder, og er dermed ikke i overensstemmelse med kravene i **§ 1.6 i Vejledningen for Ebeltoft Midtby.**

Den nye dør og den franske altan etableres på ejendommens gårdfacade. BLIS vil derfor ikke modsætte sig en dispensation fra kravene i § 1.6 i Vejledningen. Der er i ansøgningen beskrevet et glasværn, men der er tegnet et værn i stål. Et værn i glas vil være et fremmedelement

i lokalplanområdet 177. BLIS indstiller derfor at værnet udføres i varmtgalvaniseret stål som vist på tegningen, og gerne med en sort eller mørkegrøn malerbehandling.

ANSØGNING | NEDTAGNING AF EKSISTERENDE SKORSTEN

Den eksisterende skorsten ønskes nedtaget, da den er ikke længere i brug, og ikke har nogen funktion i bygningen nuværende opvarmnings- og ventilationsforhold. Skorsten er placeret mod ejendommens gårdside og dermed ikke synlig fra det offentlige gaderum. Nedtagningen påvirker ikke ejendommens gadefacade, og tagets overordnede karakter.

BLIS BEMÆRKNING | NEDTAGNING AF EKSISTERENDE SKORSTEN

Skorstene er meget vigtige bygningselementer på bevaringsværdige ejendomme, men de nye varmeteknologier har betydet at mange af skorstenene desværre er fjernet. BLIS anbefaler, at der gives tilladelse til nedrivning af den eksisterende skorsten, da den kan ikke ses fra gaden, og der er usikkerhed om, hvor original den i virkeligheden er. Den ses på et luftfoto fra 1999, men det er svært at bedømme, om det er en original arkitektonisk detalje. Dens placering kunne tyde på, at det er en nyere skorsten.

ANSØGNING | KVISTE

Projektet omfatter en udskiftning af to eksisterende kviste, etablering af to nye kviste i tagfladen mod gården, og 1 ny kvist i tagfladen mod Adelgade. Alle kviste udføres med zink på flunke, front og tag, i en traditionel udformning, der harmonerer med bygningens arkitektur og områdets historiske bebyggelser. De eksisterende kviste skal efterisoleres og repareres, for derved få et ensartet udtryk ønskes det at udskifte disse til nye kviste.

BLIS BEMÆRKNING | KVISTE

BLIS kan anbefale, at der gives tilladelse til etablering af de i ansøgningen nævnte kviste.

ANSØGNING | VINDUER OG DØRE

Eksisterende vinduer og døre bevares, dog ønskes tagvinduer udskiftet samt suppleret med 2 ekstra tagvinduer i taget mod ejendommens gård. Tagfladen mod Adelgade friholdes for nye tagvinduer, og det eksisterende tagvindue fjernes.

BLIS BEMÆRKNING | VINDUER OG DØRE

I **Vejledningen for Ebeltoft Midtby** er der under **§ 1.3 Tagvinduer** anført at større tagvinduer kun må anvendes på tagflader, der vender bort fra offentligt areal. BLIS finder det positivt, at det eksisterende ovenlysvindue i tagfladen mod Adelgade fjernes. De 4 nye ovenlysvinduer monteres i tagfladen mod ejendommens gård, og placeringen er således i overensstemmelse med kravet i Vejledningen.

OPSUMMERING | REFERENCE TIL OVENSTÅENDE BEMÆRKNINGER

- Der skal søges om dispensation fra kravet om, at der ikke må etableres boliger.
- I forbindelse med dispensationsansøgning en beskrivelse af det forbedrede miljø.
- Redegørelse for parkering mangler.
- BLIS modsætter sig ikke, at der gives dispensation til ny dør og fransk altan.
- BLIS indstiller, at værnet ved den franske altan udføres i varmgalvaniseret stål.
- BLIS indstiller, at der gives tilladelse til kviste.
- BLIS indstiller, at der gives tilladelse til nedrivning af den eksisterende skorsten.
- BLIS indstiller, at der gives tilladelse til nye tagvinduer.

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

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen



Anna Søgaard Nielsen | Forperson BLIS