

Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8800 Viborg

Sag 23/18317

Strandvejen 9 | 8400 Ebeltoft

Dispensation vedrørende udskiftning af tag.

SAGSRESUME

Syddjurs Kommune modtager den 16. juni 2023 en ansøgning fra Sparekassen Nordjylland om delvis udskiftning af tag på ejendommen, Strandvejen 9 med sorte bølgeeternitplader, hvor der i dag er lagt gråhvide bølgeeternitplader. Ejendommen er beliggende indenfor *Lokalplan 177 Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby*.

DATO 22. oktober 2023
INITIAL EN/GH/ASN
CVR 31 39 31 32
MAIL blis@blis.dk
WWW www.blis.dk

Ejendommen på Strandvejen 9 er en noget sammensat bygning med et forhus, der fremstår som en ganske fin repræsentant for 1970'ér byggeri, en mellembygning og en bagbygning. Forhuset er teglhængt med en ensidig taghældning, mellembygningen har et fladt paptag, og taget på bagbygningen er udformet som et saddetag med gråhvide bølgeeternitplader, altså 3 taghældninger med 3 forskellige tagmaterialer.

PARTSHØRING

BLIS har overfor kommunalbestyrelsen fremsat skriftlig anmodning om at blive orienteret om ansøgninger, og på baggrund heraf er BLIS således i henhold til forvaltningslovens § 19, stk. 1. berettiget til at fremsende bemærkninger til sagen, inden Syddjurs Kommune beslutter, om de vil give en tilladelse.

SYDDJURS KOMMUNES AFGØRELSE

Syddjurs Kommune giver Sparekassen Nordjylland dispensation i henhold til planlovens § 19 fra Lokalplan nr. 177, § 7.1 til at beklæde dele af bygningens tag med sorte bølgeeternit tagplader.

BLIS modtager den 28. september 2023 kopi af skrivelse **Strandvejen 9, 8400 Ebeltoft-Tilladelse i henhold til §7.8 i Lokalplan Nr. 177** og **Meddelelse om færdigbehandlet dispensationsansøgning** begge sendt til bygherren, Sparekassen Kronjylland.

I skrivelse **Strandvejen 9, 8400 Ebeltoft-Tilladelse i henhold til §7.8 i Lokalplan Nr. 177** anføres under **Betingelser**:

Bygherren er alene ansvarlig for, at byggearbejdet overholder de bestemmelser i Lokalplan nr. 177 samt i privatretlige servitutter, som er relevante for byggesagen.

Og videre anføres der under **Begrundelse for dispensation**

Syddjurs Kommune vurderer, at de udvendige ændringer på den del af bygningen ikke forringer dens arkitektur og dermed er i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur.

Bygningen er oprindeligt opført med grå/hvide bølgeeternit tagplader med en lav taghældning, som er i overensstemmelse med Lokalplanens vejledning afsnit 1.2 om andre tagmateriale end røde tegl.

I skrivelsen **Meddelelse om færdigbehandlet dispensationsansøgning** gives der dispensation til oplægning af sorte eternittagplader på del af ejendomme Strandvejen 9, 8400 Ebeltøft.

LOKALPLAN 177

2 | 3

I henhold til Lokalplan 177 § 1.3 skal det sikres, at alle om- og tilbygninger, herunder materialevalg og farver udformes i overensstemmelse med midtbyens bygningsarkitektur. Der er specifikt lagt vægt på, at også om- og tilbygning samt vedligeholdelse er i overensstemmelse hermed.

I § 7.1 beskrives, hvad der forstås herved og en dispensation herfra vil medvirke til, at der aldrig opnås den hensigt, som Lokalplanens formålsbestemmelse er udtryk for.

I § 7.8 understreges dette ved at kræve at alle former for ny-, til- og ombygninger, selv mindre ændringer, forudsætter byrådets tilladelse.

BLIS PÅKLAGE FØLGENDE FORHOLD:

BLIS påklager, at Syddjurs Kommune meddeler Sparekassen Nordjylland dispensation til oplægning af sorte eternittagplader på del af ejendomme Strandvejen 9, 8400 Ebeltøft.

BLIS' BEMÆRKNING TIL DET PÅKLAGEDE FORHOLD

Det er BLIS' opfattelse, at der ikke gives dispensation til oplægning af sorte bølgeeternitplader på en del af ejendommen, Strandvejen 9. I *Lokalplan 177 Bevarende lokalplan for Ebeltøft midtby* § 7.1 anføres det, at tage skal dækkes med røde vingetegl i middelformat. Tage skal være symmetriske saddeltage med 40-55 graders taghældning.

BLIS' anser ikke bemærkninger i Lokalplanens Vejledning afsnit 1.2 som validt begrundelse for en dispensation fra Lokalplanens § 7.1 om at tage skal dækkes med 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 etableres tegltage.

Der er denne sag en enkel og ikke kompliceret mulighed for at etablere et tegltage.

Det fremgår af § 1, stk. 3, i Lokalplan nr. 177 *Bevarende lokalplan for Ebeltøft midtby* at Lokalplanens formål blandt andet er 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.

Lokalplan 177 er udformet meget restriktiv, og det understreges stort set i alle afsnit, at enhver forandring skal godkendes af byrådet, ligesom der kun levnes meget få muligheder for dispensationer. Fremadrettet ønskes det, at området får den karakter, som Lokalplanen tilsigter, hvorfor ombygninger skal tilpasses dette formål.

Det er BLIS' opfattelse, at bestemmelsen i Lokalplan nr. 177 § 7, stk. 1, om bebyggelsens ydre fremtræden, har en sådan tilknytning til Lokalplanens hovedformål om at sikre, at blandt andet vedligeholdelsesarbejder udarbejdes harmonisk i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur, herunder i forhold til materialevalg, at enhver dispensation fra bestemmelsen om, at tage skal tækkes med røde vingetegl efter BLIS' opfattelse er i strid med Lokalplanens principper og formål.

Det fremgår af Lokalplanens redegørelse, at Lokalplanens formål uddybes i underpunkter vedrørende områdets anvendelse, arkitektur og beplantning. Kravene til bebyggelsens ydre fremtræden er specificeret i Lokalplanens § 7. Det fremgår blandt andet af § 7, stk. 1, at tage skal tækkes med røde vingetegl i middelformat.

Det er således BLIS' opfattelse, at sorte bølgeeternitplader er en markant afvigelse fra Lokalplanens bestemmelser, og at taget vil virke skæmmende i forhold til det samlede indtryk, og at der ikke burde være givet dispensation fra kravet om oplægning af røde vingetagsten.

3 | 3

SLUTREPLIK

BLIS understreger den vigtige og synlige placering i Ebeltoft midtby, både fra Strandvejen, fra byen bagved og fra den offentlige sti. I vinterhalvåret uden blade på træerne vil den store tagflade, som ønskes udskiftet, være meget synlig set fra den offentlige sti, der fører fra byens rådhusvej ned til det centrale parkeringsområde ved Fregatten Jylland.

Syddjurs Kommune arbejder med en bedre, tættere sammenhæng mellem den gamle middelalderby og byen ved Vig. Derfor er det endnu mere vigtigt at overholde *Lokalplan 177 Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby* og ikke dispenserer til, hvad der i dag kan synes som tilbageliggende bygninger på Strandvejen, men i fremtiden vil være en del af en betydningsfuld og sammenhængende midtby.

Med venlig hilsen



Anna Søgaard
Forkvinde BLIS | By- og Landskabskultur Syddjurs