

Sag 22/16189

Havnevej 1 | 8400 Ebeltoft

2. partshøring vedrørende ansøgning om opførelse af boliger.

## SAGSRESUME

Syddjurs kommune udsendte den 6. juni 2023 den første høring vedrørende dispensation fra §3.6 i Lokalplan nr. 177 | *Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby* til opførelse af nyt byggeri på Havnevej 1 i Ebeltoft. Kommunen modtog i forbindelse med høringen flere høringssvar fra naboer, samt BLIS | By- og Landskabskultur Syddjurs.

Boligerne tænkes opført på det ubebyggede grønne haveareal syd for Havnevej 1, et område der er beliggende indenfor rammerne af Lokalplan Nr. 177 | *Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby*.

Ansøger ønsker at fastholde sin ansøgning om dispensation fra §3.6 i den bevarende Lokalplan. Kommunen har i en dialog med ansøger forsøgt at rette projektet til således, at det på flere punkter imødekommer de indsendte høringssvar.

DATO	16. januar 2024
INITIAL	KE/EN/ASN
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

## PARTSHØRING

Syddjurs Kommune skønner, at BLIS kan have en individuel interesse i sagen. Derfor skal BLIS, i henhold til forvaltningslovens § 19 stk.1, have mulighed for at fremkomme med en udtalelse i forhold til det ansøgte byggeri, inden Syddjurs Kommune træffer afgørelse i sagen.

## KOMMUNENS BEMÆRKNINGER

Oprettelse af nye boliger inden for Lokalplan nr. 177 | *Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby* kan ikke foretages uden at der meddeles dispensation fra § 3.6, hvori det er anført at *...For hele lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.*

I henhold til § 3.7 i Lokalplan nr. 177 kan Byrådet 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.

## BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS kan ikke anbefale, at der meddeles dispensation fra § 3.6 i Lokalplan Nr. 177 | *Bevarende lokalplan for Ebeltoft midtby* til at opføre 6 boliger på Havnevej 1, idet forslaget ikke opfylder betingelserne for meddelelse af dispensation i henhold til § 3.7 i Lokalplan Nr. 177.

Ejendommen Havnevej 1 ligger på hjørnet af Havnevej/Søndergade ud mod torvet ved Sønderport. Ejendommen, der er en tidstypisk byejeendom fra 1865 med fine detaljer, er en blandet bolig/erhvervsjeendom, der er opført som den sidste ældre byejeendom på den vestlige side af Søndergade. Den udgør på fineste vist den søndre facade af torvet, Sønderport.

Til denne ejendom hører et stort fint haveareal mod syd. I det foreliggende forslag ønskes haven med de gamle frugttræer bebygget med et relativt tæt boligbyggeri med tilhørende parkeringsarealer, affaldsøer og køreveje på grunden. Det betyder, at den

oprindelige ejendom, Havnevej 1 og den tilhørende værkstedsbygning på hjørnet af Havnegade og Søndre Strandvej efterfølgende ikke har noget selvstændigt friareal.

Det foreliggende forslag vil efter BLIS' opfattelse ikke medføre en forbedring af bymiljøet på dette sted. Der er ikke taget hensyn til det eksisterende bymiljø, hverken ved den foreslåede udnyttelse af ejendommen, den bygningsmæssige udformning og udlæg af friarealer. Man fjerner betydningsfulde beplantninger, idet det ved et så omfattende byggeri/anlægsarbejde vil være overordentlig vanskeligt at bevare den nuværende fine og karaktergivende beplantning.

2 | 3

Fjernelse af ejendommens karaktergivende træer er i strid med Lokalplan Nr. 177, idet det i § 9.4 anføres:

*“De for havebyen og det grønne islæt i bymiljøets 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.”*

*“Note 1. De karaktergivende træer defineres som alle træer over 25 år og alle træer som fremtræder i eller ved, eller blot er synlige fra det offentlige byrum. Herudover medtages træer inde mellem 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.”*

Bemærk at området i lokalplanen benævnes ”havebyen”, en benævnelse til konsolidering af byens vigtige, grønne karakteristika.

Endelig skal nævnes, at den ansøgte ejendom ikke i Lokalplan Nr. 177, Stk. § 6.4 med tilhørende Kortbilag 6 er udlagt til nybyggeri ved huludfyldning med henblik på styrkelse af bymiljøet.

#### BLIS' FORSLAG TIL ALTERNATIV BEBYGGELSE

Det er BLIS' opfattelse, at den eksisterende byejendom, Havnevej 1, Matr. nr. 191 på 1.111 m<sup>2</sup> bør forblive uændret med det til ejendommen naturligt tilhørende haveareal og friareal. Dette vil give en ny ejer af Havnevej 1 mulighed for diverse forskellige anvendelser af ejendommen, der ligger i Centerområde med mulighed for forskellige erhverv samt helårsbolig. Evt. kan der på denne ejendom ske en udskiftning af den gamle, hvide værkstedsbygning ud mod Strandvejen.



GRUNDSTYKKET | SET MOD SØNDERGADE

Den sydlige, selvstændige parcel, Matr. nr. 190<sup>b</sup> på 483 m<sup>2</sup> er beliggende i lokalplanens delområde 3, der er udlagt til helårsboliger. Her kunne en ejer have en forventning om, at der på netop denne matrikel vil kunne opføres en helårsbolig. En bolig, som skal følge

intentionerne i Lokalplan Nr. 177. Dette nye enfamiliehus kunne danne en naturlig tidsmæssig overgang mellem den fine gamle ejendom på Havnegade 1, og den nyere villa-bebyggelse syd for området i Søndergade eller Søndre Strandvej bag Strandvejens fredede tangdiger.

BLIS' vil på baggrund heraf foreslå, at der opføres 1 ny bolig på Matr. Nr. 190<sup>b</sup> til bebyggelse med et i henhold til lokalplanen vel tilpasset enfamiliehus med tilhørende have og friareal, en bebyggelse der respekterer Lokalplan Nr. 177's indhold, hvad angår den nye boligs ydre fremtræden og bevarelse af havebyens karaktergivende træer.

BLIS har ikke med dette forslag til opførelse af 1 ny bolig på den ubebyggede grund taget stilling til, hvorvidt dette kan ske gennem dispensation fra Lokalplan Nr. 177 eller om det vil kræve en lokalplanændring.

## OMRÅDETS BYMÆSSIGE HISTORIE

BLIS' forslag skal ses i relation til områdets bymæssige historie. Ebeltoft bys meget tætte og fine harmoniske gamle bebyggelse afgrænses naturligt her ved Sønderport. Søndergade er karakteriseret ved en række lave, sammenbyggede byhuse fra 1800 tallet langs den østlige side, hvor mange ligger i vejskel. I husene har boet fiskere, ligesom der har været tilknyttet landbrug til flere.

Den vestlige side af Søndergade har i 1800 tallet været ubebygget. Her lå kålhaverne og tangdigerne på ydersiden mod havet langs den senere anlagte Søndre Strandvej. Først i løbet af 1900 tallet er der her sket en udstykning til opførelse af en række villaer med nu gamle haver, som i dag er et fint eksempel på den tids havebyer.

## BEBYGGELSEN

Bebyggelsen ønskes etableret på to matrikler, Matr. Nr. 190 og Matr. Nr. 190<sup>b</sup>. På matr. Nr. 190 er ejendommen Havnevej 1 beliggende i Lokalplanområde 2, og relateres således til den ældre købstadsbebyggelse, mens Matr. Nr. 190<sup>b</sup> er beliggende i Lokalplanområde 3, med en nyere bebyggelse.

Der er således, efter BLIS' opfattelse, et tydeligt tidsmæssigt skel netop her mellem den gamle Ebeltoft købstad med dens karakteristiske byhuse og det nyere villakvarter fra 1900 tallet. Dette forhold er efter vores opfattelse meget vigtigt, og ligger til grund for vores forslag til en bebyggelse på Matr. Nr. 190<sup>b</sup>.

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

På vegne af BLIS  
Med venlig hilsen



Anna Sogaard Nielsen | Forkvinde BLIS