

Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Strandvejen 23 | 8400 Ebeltoft | Naboorientering **Sagsnummer 17/8407**

BLIS har modtaget et brev om naboorientering fra Syddjurs Kommune, dateret 08.03.2017, med tilhørende bilag, hvor ejer af ejendommen Strandvejen 23, 8400 Ebeltoft har ansøgt Syddjurs Kommune om byggetilladelse til nedrivning af eksisterende enfamiliehus og opførelse af ny bygning indeholdende 4 lejligheder. I den forbindelse har ansøger søgt om dispensation fra Lokalplanens bestemmelser vedrørende facademateriale samt nedrivning og opførelse af nye boliger.

DATO	17. marts 2017
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

BLIS har gennemgået det foreliggende materiale. Vi savner bygherrens begrundelse og argumentation for de ansøgte dispensationer, og det er vores opfattelse, at sagen ikke ses at være tilstrækkelig belyst. Der foreligger således ikke et validt grundlag for afgivelse af et endeligt Høringssvar, og vores Høringssvar må derfor nødvendigvis have en foreløbig karakter. BLIS forventer, at sagen vil blive belyst i et sådant omfang, at vi får mulighed for at give et fagligt underbygget Høringssvar.

BLIS ser denne sag som et meget vigtigt pejlemærke, og som en principiel sag for den videre udvikling af byområdet mellem den gamle købstad og Strandvejen.

Vi skal derfor venligst anmode om opsættende virkning indtil sagen findes fuldt belyst i relation til alle forhold, herunder Lokalplan 177, BR 2015, vejbyggelinjen, adgangsbe- grænsning, det fredede tangdige og Syddjurs Kommunes intentioner og krav i forbindelse med klimatilpasning.

Lokalplan 177

Syddjurs Kommune har med Lokalplan 177 ønsket at fastholde kødstadens karakteristika i det berørte område, altså kvarteret mellem den gamle Ebeltoft købstad og Strandvejen. Det er et spændende område med en stor diversitet, med mange forskellige typer bebyggelse både i udtryk, form, placering og anvendelse.

På denne baggrund er det, efter BLIS's opfattelse, vigtigt at kravene og intentionerne i Lokalplan 177 fastholdes og efterleves ved fremtidigt nybyggeri. Det betyder, at der ikke gives dispensation fra kravet om at tagryggen på hovedhuset skal være parallel med gaden og kravet om, at facader skal fremstå pudsede eller vandskurede i teglmure, to essentielle krav som netop på afgørende vis skaber referencen til den gamle kødstad.

I Lokalplanen er der bestemt, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger. Med det foreliggende projekt erstattes 1 bolig med 4 boliger. Det betyder anlæg af 4 parkeringspladser og dermed en væsentlig øget trafik til og fra ejendommen ud på Strandvejen. Lokalplanen anfører, at en dispensation fra kravet om ikke at etablere boliger, er under forudsætning af at trafikken til ejendommen begrænses. Dette er ikke tilfældet, og der kan derfor ikke meldes dispensation fra dette krav.

BR2015

Ved gennemgang det foreliggende bilagsmateriale må vi konstatere, at der er flere forhold omkring BR2015, som ikke findes belyst. Det gælder forhold omkring højder og afstande, indbliksgener, krav til handicapparkeringspladser, og at det udlagte område til opholds- og legearealer forekommer helt utilstrækkeligt.



Vejbyggelinjen

Vejbyggelinjen rejser flere principielle spørgsmål. Kravet om vejbyggelinje har til formål at sikre, at der ikke etableres nyt byggeri mellem Strandvejen og den pålagte vejbyggelinje. Dette krav er således i modsætning til intentionerne i Lokalplanen om placering af bebyggelsen som en bymæssig randbebyggelse med facaden i skel langs Strandvejen. Vejdirektoratet har i flere tilfælde givet dispensation fra kravet om vejbyggelinje, og BLIS vil derfor anbefale at sagen tages op med Vejdirektoratet nu med henblik for at få fjernet kravet, subsidiært, at der gives dispensation ved nyt byggeri, der er omfattet af Lokalplan 177.

Fredede tangdiger

Kravet om byggelinjer er i strid med krav om fredning af tangdiger, idet en fastholdelse af kravet om byggelinjer vil betyde, at de fredede tangdiger langs den østre side af Strandvejen i givet fald skal fjernes. Dette forhold accentuerer behovet for at få en afklaring af krav til vejbyggelinjen.

Klimatilpasning

Syddjurs Kommune skriver på deres hjemmeside:

Det forventes, at klimaændringen vil medføre vandstandsstigninger og kraftigere regn. Dette medfører, at nybyggeri under kote 2,0 (DVR 90) i kystzonen fremover ikke vil kunne tillades.

Med et krav på ikke under kote 2.0, som BLIS må formode gælder her, skal husets sokkel hæves 38 cm over det ex. terræn i haven. Det har stor betydning for beregning af højde- og afstandsforhold, og for terrænregulering i skel. Dette forhold ses ikke at være belyst i ansøgningen.

Konklusion

Som det fremgår af ovenstående redegørelse finder BLIS, at der i denne sag ikke foreligger fyldestgørende oplysninger, og at vores svar derfor nødvendigvis må have en foreløbig karakter.

På baggrund af de mange uoplyste forhold, bedes De venligst bekræfte, at fristen for afgivelse af hørings svar udsættes, subsidiært, at der afholdes en ny høringsrunde med en tidsfrist, der regnes fra det tidspunkt, hvor Syddjurs Kommune fremsender fyldestgørende dokumentation. Kun derved vil BLIS som høringsberettiget få en reel mulighed for at vurdere det ansøgte projekt på et sagligt og gennearbejdet grundlag.

Vi ser frem til Deres bekræftelse herpå senest tirsdag den 21. marts 2017. Vi håber endvidere, at De kan imødekomme vores ønske om at få foretræde for PUK-udvalget forud for sagens behandling, da BLIS som nævnt ser denne sag, som et afgørende pejlemærke og en principiel sag for den videre udvikling af dette område.

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

Med venlig hilsen

Eigil Nybo

