

## Sag 23/19218

### Adelgade 5A, 8400 Ebeltoft - Naboorientering

#### Ændring af facade

#### SAGSRESUME

I forbindelse med ansøgning på ejendommen Adelgade 5A, 8400 Ebeltoft, afholdes der naboorientering. Bygherre ønsker tilladelse til at ændre facade mod gadeside (sydøst). Det skal bemærkes, at ændringen allerede er foretaget, og derfor søges der om at lovliggøre de udførte ændringer.

Ændringerne består i udskiftning af 4 stk. hvide vinduer i stueetagen med 4 stk. hvide butiksvinduer i træ. Den eksisterende adgangsdør i stueetagen udskiftes med hvid trædør med glasfyldninger.

DATO	9. August 2023
INITIAL	EN/KE/ASN
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk

#### LOVGIVNING

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 177 § 7.8, hvor der gælder følgende bestemmelse om at:

*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.*

Ifølge Planloven § 19 kan Syddjurs Kommune tillade/dispensere fra en gældende lokalplan, såfremt dispensationen ikke er i strid med lokalplanens formål/principper, og der afholdes naboorientering, jf. Planloven § 20.

#### BLIS' ANBEFALING

##### GENERELT

BLIS finder det problematisk, når en ansøgning om dispensation i forbindelse med en lokalplan indsendes efter at det ansøgte arbejde er udført. Det kan betyde ekstra timeforbrug for Syddjurs Kommunes embedsværk og også omkostninger for bygherre, der ikke kan gå ud fra at dispensationen kan gives og dermed skal rekonstruere, det allerede udførte på ejendommen.

I denne sag finder vi det særdeles uheldigt, da vindues- og dørdetaljerne i de nye partier som anført nedenfor ikke er udført i henhold til krav i den bevarende Lokalplan 177.

BLIS vil på baggrund heraf indstille, at der ikke gives tilladelse/dispensation til det allerede udførte arbejde, da denne i givet fald kan danne præcedens.

#### BLIS' BEMÆRKNINGER

##### FACADEN

Overordnet set finder BLIS, at facadeudtrykket med de nye høje butiksvinduer fremstår fint, de bryder den lange facade, et træk man ser mange steder i det indre København med butikker i høje stueetager. I bygningen her har der tidligere været en cafe/restaurant, men huset indeholder nu en butik, Mols Bolsjer, hvilket netop accentuerer behovet for større butiksvinduer.

## DETAIL

Butiksvinduernes sprosser flugter pænt med de eksisterende vinduer, men vinduerne er som hoveddøren udført med en karm i træ og sprosser i plast/aluminium, hvilket ikke er i overensstemmelse med kravene i Lokalplan 177, hvor der i Vejledningen Pos. 1.6. er angivet:

*Nye vinduer skal fremstilles i træ, og have samme format, sprossebredde, opdeling og detaljering som de oprindelige vinduer.*

2 | 2

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



ADELGADE 5 | SPROSSER I VINDUER OG HOVEDDØR

Udførelsen med termoruder og karme i træ med sprosser i plast/aluminium vil således kræve, at der gives dispensation fra Lokalplan 177, Vejledning stk. 6., en dispensation som BLIS ikke kan anbefale.

## HOVEDDØREN

BLIS finder, at det er en god løsning med en smallere dør i det tidligere murhul, men på denne klassicistiske bygning skal indramningen af hoveddøren dog være rimelig diskret.

BLIS vil derfor anbefale, at man på begge sider af hoveddøren monterer en hvidmalet profileret gericht med et fremspring på 2-3 cm. Overvinduet over indgangsdøren er ældre med profilerede trælister, som bør bevares og istandsættes.

## SKILTNING

De nye skilte på selve facaden mod Adelgade med Mols Bolsjer og Cafe Vigen er løse bogstaver opsat direkte på den pudsede facade, og er således en fin løsning i overensstemmelse med Skiltevejledningen.

BLIS anbefaler, at man fjerner det uskønne lille skilt til venstre for Indgangspartiet, og erstatter det med løse eller malede bogstaver i stedet.

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

På vegne af BLIS  
Med venlig hilsen

A handwritten signature in black ink that reads "Anna Sogaard Nielsen". The signature is written in a cursive, flowing style.

Anna Sogaard Nilsen | Forkvinde BLIS