

Syddjurs Kommune
Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Sag 23/28721

Jernbanegade 21-33, 8400 Ebeltoft

Naboorientering vedrørende ansøgning om opførelse af 2 boliger.

SAGSRESUME

Syddjurs kommune har modtaget et nyt og tilrettet projekt for ejendommen på Jernbanegade 21-33 i Ebeltoft.

Rådgiver har tidligere på vegne af ejer af ejendommen Jernbanegade 21-33, 8400 Ebeltoft, ansøgt Syddjurs Kommune om dispensation til opførelse af seks boliger oven på de eksisterende erhvervslokaler. Kommunen har på baggrund af de indkommende hørings-svar på det oprindelige projekt med 6 nye boliger drøftet sagen med ansøger, og det har efterfølgende givet anledning til en tilretning af projektet, som nu indeholder to nye boliger, som er placeret mellem de tre eksisterende boliger.

DATO	12. april 2024
INITIAL	EN/ASN/AMP/KS
CVR	31 39 31 32
MAIL	blis@blis.dk
WWW	www.blis.dk



NYT PROJEKT | FACADE MOD JERNBANEGADE

NABOORIENTERING

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.

DISPENSATIONER

Ansøger har vedlagt en beskrivelse af det ansøgte byggeri. Der søges om dispensation fra den for området gældende Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft 177, § 3.6 og § 7.1. I følge Planlovens § 19 kan Kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen.

I § 3.6 er anført:

For hele Lokalplanområdet gælder, at der ikke må nedlægges eller etableres boliger.

Der søges om tilladelse til at bygge 2 nye boliger på taget af ejendommen.

I § 3.7 er 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.

I § 7.1 er der anført bestemmelser omkring bebyggelsens ydre fremtræden.

2 | 3

Ansøger ønsker at tagbeklædning på de 2 nye boliger udføres som den eksisterende tagbeklædning i gule tegltagsten. Der søges om dispensation fra § 7.1 hvor det angives at tage skal dækkes med røde vingetegl i middelformat (14 stk./m²).

BLIS bemærker, at røde tagsten generelt har en betydelig længere holdbarhed end gule tagsten, og vi anbefaler derfor bygherren foretager en nøjere teknisk vurdering af de eksisterende gule tagstens tilstand.

BLIS' BEMÆRKNINGER

BLIS har med stor interesse gennemgået det foreliggende projekt, og vi kan konstatere, at projektet, som det fremstår i den nu foreliggende ansøgning, i langt højere grad end det første forslag kan føre til en forbedring af det samlede miljø gennem en forbedret arkitektonisk tilpasning til opgivelserne, et forhold, der er angivet i § 3.7 i Lokalplanen.

En stringent og roligt facadeudtryk, som det nu ses med en sammenhængende facadeflugt mod Jernbanegade og udførelse af grønne tiltag på det noget kedelige forareal kan være af afgørende betydning af for en godkendelse af projektet. Det er endvidere BLIS' opfattelse de grå betonflader i underetagen bør fremstå hvidmalede, idet det vil give hele byggeriet et stort miljøløft til Jernbanegade og indpasses såvel i byen som i mange af Friis & Moltke-byggerier blandt andet på Strandvejen.

Den nyere naboejendom Jernbanegade 17 og nybyggeriet omkring Æbletorvet på Jernbanegades modsatte side har røde tegltage og hvide vægge.



RØDE TEGLTAGE OG HVIDE VÆGGE PÅ NABOBYGNING

BLIS' ANBEFALING

Hvis der skal være belæg for at opføre flere nye boliger i lokalplansområdet, bør der efter BLIS' opfattelse stilles krav til at projektet løftes til en forbedring af det samlede miljø gennem nedennævnte justeringer:

- at alle tagfladerne i byggeriet Jernbanegade 21-33 dækkes med røde vingetegl i middelformat som anført i Lokalplanen
- at vægge og betonflader i underetagen i hele byggeriet males hvide
- at der sker en forskønnelse af forarealet på baggrund af en dialog med bygherren. Der udarbejdes en detaljeret plantegning med beskrivelse af det grønne på forarealet, herunder en specifik redegørelse for de typer af træer, der er angivet plantet langs Jernbanegade. Træerne foreslås plantet i store kummer, der kan indgå i den nye støttemur. Kummerne skal udføres minimum 1,5x1,5m og 1m dybe, med drænlag i bunden. Ved at lade kummeløsningen indgå i en støttemursløsning kunne man skabe nicher til bænke på nederste niveau
- at der udarbejdes en specifik redegørelse for udformning af de fælles opholdsarealer på bebyggelsens nordside

Det er vigtigt, at de forhold, som BLIS her foreslår, indgår i et opdateret og redigeret ansøgningsmateriale, og dermed en integreret og betinget del af tilladelsen, og at det samtidig gøres klart, at en dispensation er enkeltstående, og at den ikke vil kunne danne præcedens netop på grund af de by- og bygningsmæssige forbedringer i henhold til Lokalplan 177 | Bevarende Lokalplan for Ebeltoft 177.

Jernbanegade er en af Ebeltoft midtbys vigtigste gadeforløb. Gaden bruges rekreativt på grund af den flotte udsigt til Viglen og på grund af de mange torvedannelser. Derfor uden inddrages Jernbanegade til større publikumsevents i løbet af året.

Vigtigheden og synligheden af det foreliggende projekt har derfor stor bevågenhed, så Syddjurs Kommune må i det videre forløb stille krav om forbedringer og tilpasninger af det foreliggende projekt i relation til det nære bymiljø.

Gives der her dispensation til nye boliger er det helt grundlæggende, at ændringerne skal medføre et løft til samlede miljø i Jernbanegade.

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

På vegne af BLIS
Med venlig hilsen



Anna Søgaard Nilsen | Forperson BLIS