

Nedergade 40, 8400 Ebeltoft - Udskiftning af tag

Sagsnr.: 16/3333
Sagen afgøres i: Udvalget for natur, teknik og miljø (NTM)

Resumé

Ebeltoft Judoklub har søgt om dispensation fra Lokalplan 177 vedrørende tagbeklædning på baghuset til Nedergade 40, Ebeltoft.

Sagsfremstilling

Syddjurs Kommune modtog den 26.1.2016 en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 177 vedrørende tagbeklædning. Ifølge lokalplanens § 7.1 skal tage dækkes med røde vingetegl i midelformat.

Det pågældende baghus er hovedsageligt beklædt med ståltag. En del af taget er for nyligt udskiftet med røde bølgeeternit-plader. Det drejer sig om ca. halvdelen af den sydvendte tagflade. Omfanget er markeret på vedlagte luftfoto. Den udførte tagbeklædning er i strid med lokalplanen og forholdet skal derfor lovliggøres fysisk eller retlig (dispensation).

Ebeltoft Judoklub har tidligere forespurgt om mulighed for dispensation. Den 17.8.2015 fik de følgende svar fra Team Byggeri:
"Du skal derfor påregne, at en udskiftning af taget, skal ske med røde vingetegl i overensstemmelse med lokalplanen."

Ansøgers begrundelse

Ansøger har udskiftet taget pga. vandindtrængning. Ansøger hævder i ansøgningen, at de troede, at der var tale om vedligeholdelse, og at de derfor ikke regnede med, at der var problemer.

Høring

Syddjurs Kommune har sendt ansøgning om dispensation ud i naboorientering. Udover de omboende, er BLIS og Bevaringsrådet blevet hørt. Vi har modtaget høringssvar fra BLIS og Bevaringsrådet. Høringssvarene ligger som bilag i sagen.

BLIS gør indsigelse mod dispensationen. De mener ikke, at der kan dispenseres, idet det ansøgte strider mod lokalplanens principper. BLIS påpeger desuden, at ansøgeren var gjort bekendt med, hvilken tagbelægning der skal anvendes i området.

Bevaringsrådet gør også indsigelse mod dispensation. Bevaringsrådet påpeger ligeledes, at ansøger var bekendt med lokalplanens bestemmelser, inden de udførte arbejdet.

Plangrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 177, som er en bevarende lokalplan for Ebeltoft Midtby.

Et af formålene med lokalplanen er:

§ 1.3 At sikre, at alt bebyggelse, alle om- og tilbygninger og alle vedligeholdelsesarbejder (ved deres placering, udformning, udførelse, materialevalg, farver, skiltning mv.) udformes smukt, harmonisk og i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur.



Kravene til materialevalg er specificeret i § 7.1, hvoraf det bl.a. fremgår, at tage skal tækkes med røde vingetegl i middelformat. Kravene gælder også ved ombygninger og vedligeholdelsesarbejder.

Vurdering

Kravene til materialevalgt bliver håndhævet restriktivt i Ebeltoft Midtby, især de steder, hvor det har visuel betydning for det samlede kulturmiljø. Røde vingetegl er en vigtig bestanddel af midtbyens traditionelle arkitektur. Byens tage er meget synlige og bidrager til det samlede indtryk af området. Den pågældende tagflade er synlig fra de nærmeste 6 grunde syd for ejendommen, samt fra en strækning på Søndre Strandvej. Det er Team Byggeris vurdering, at bølgeeternit-plader er en markant afvigelse fra lokalplanens bestemmelse, og at taget virker skæmmende i forhold til det samlede indtryk. En lovliggørende dispensation kan medføre en uønsket præcedensvirkning. Team Byggeri anbefaler derfor afslag på dispensationsansøgningen. Et eventuelt afslag vil blive fulgt op af krav om fysisk lovliggørelse af den del af taget som er udskiftet. I første omgang vil der blive sendt et varsel om påbud om at udskifte eternitpladerne til røde vingetegl.

Økonomi og organisatoriske konsekvenser

Ingen.

Lovgrundlag

Planlovens § 19.

Indstilling

Direktøren indstiller, at der meddeles afslag på dispensationsansøgningen.

Beslutning i Udvalget for natur, teknik og miljø (NTM) den 02-05-2016

Udvalget er ikke tilfreds med at ejeren i denne sag ikke har fulgt de bestemmelser, der følger at have en ejendom indenfor Lokalplan 177. Når udvalget alligevel tager sagen op skyldes det efter en samlet vurdering at det bør tillægges betydning at ejendommens tag er bagsiden og at ejendommens tag kun er synligt i et mindre omfang.

På denne baggrund gives der en dispensation, hvorfor de anvendte materialer og tagkonstruktion kan fastholdes. Dog følger det dispensationen at ved næste udskiftning af tag helt eller partielt skal lokalplanens bestemmelser for materialevalg mm efterleves.

Bilag

1	Åben	Nedergade 40, 8400 Ebeltoft - Ansøgning med korrekt årstal	20543/16
2	Åben	SV: Nedergade 40, 8400 Ebeltoft - Høringssvar fra bevaringsrådet	55174/16
3	Åben	Nedergade 40, 8400 Ebeltoft - Høringssvar fra Blis	65415/16
4	Åben	Nedergade 40, 8400 Ebeltoft - Luffoto med angivelse af det ansøgte	83845/16