

Ebeltoft Judoklub
Nedergade 40
8400 Ebeltoft

30-05-2016
Sagsnummer.: 16/3333
Sagstype: KLE: 02.00.00
Sagsbehandler:
Keith Krogh Lassen
Tlf.: 87535288

Nedergade 40, 8400 Ebeltoft – Udskiftning af tag

Afgørelse om betinget godkendelse

Den gennemførte udskiftning af en del af taget på sidebygningen på ejendommen, Nedergade 40, godkendes på følgende vilkår:

- Ved næste hele eller partielle udskiftning af tag på den pågældende bygning skal lokalplanens bestemmelser om materialevalg efterkommes. Der skal indsendes projekt til godkendelse hos kommunen, forud for iværksættelse af ethvert fremtidigt tagarbejde på ejendommen.

Der henvises til vedlagte dagsordenspunkt fra udvalgmødet den 2. maj 2016.

Udvalget har således efter omstændighederne meddelt en midlertidig godkendelse af det allerede gennemførte arbejde.

Baggrund

I har søgt om godkendelse af en allerede udført udskiftning af en betydelig del af den sydvendte tagflade på ovennævnte ejendom. Ved udskiftningen er anvendt tagplader af rødt bølgeeternit, hvor taget før var af stålplader.

Jeres ansøgning er blevet behandlet i Udvalget for Natur, Teknik og Miljø efter bestemmelserne i Lokalplan nr. 177 som er gældende for området. Forud for behandling i udvalget, er der gennemført en naboorientering. Naboorienteringen afstedkom indsigelser fra BLIS og Bevaringsrådet.

Byggeri Landzone og BBR

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Postadresse

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Tlf.: 87 53 50 00
syddjurs@syddjurs.dk
www.syddjurs.dk

Det følger af lokalplanens bestemmelser, at stort set alle forandringer, herunder ændringer ved taget, kræver kommunens godkendelse. Dette gælder også dette projekt, hvor en større del af taget er udskiftet med en anden tagbelægning.

Der henvises til følgende bestemmelser i lokalplanen:

Punkt 7.8 Generelt: Citat: "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".

Punkt 7.1 omhandler tagflader og facader. Det fremgår af bestemmelsen at tage skal tækkes med røde vingeteg. Det fremgår videre at der til småhuse, delpartier og mindre bygningsdele kan anvendes andre materialer, såfremt udformning og materialer tilpasses den arkitektoniske helhed.

Begrundelse

Det vurderes at det udførte bølgeeternit-tag harmonerer dårligt med tagene på de omkringliggende huse. Taget er heller ikke tilpasset det eksisterende tag på den resterende del af sidebygningen.

Det vurderes herudover, at også det eksisterende ståltag på sidebygningen er dårligt tilpasset den arkitektoniske helhed i midtbyen. En lokalplan kan imidlertid ikke påføre borgerne handlepligt i forhold til tilstande, der bestod forud for lokalplanen.

Det er udvalgets holdning at ejere skal følge de bestemmelser, der følger at have en ejendom indenfor Lokalplan nr. 177. Udvalget vil dog ikke, på nuværende tidspunkt, forlange det udførte eternittag udskiftet. Der lægges vægt på at tagets synlighed er meget begrænset. Taget kan kun ses fra gårdsiden fra de nærmeste naboer, samt fra en mindre strækning på Søndre Strandvej.

I udvalgets stillingtagen indgår desuden:

at det hidtidige tag stammer fra tiden før lokalplanen, hvorfor kravet i lokalplanens § 7.1 om røde vingeteg i midelformat ikke gjaldt forud for iværksættelsen af arbejdet,
at tagarbejdet er udført på en bygningsdel, der ikke har facade ud mod gaden,
at naboorienteringen ikke afstedkom indsigelser eller bemærkninger fra naboer,
at reparationen har været nødvendig og hastende,
at det ville afføde et betydeligt værdispild, hvis ejeren pålægges allerede nu at ændre heri.


På den baggrund godkendes den gennemførte delvise udskiftning af tagbelægningen på sidebygningens sydside.

Udvalgets forudsætter dog udtrykkeligt, at godkendelse sker på vilkår om, at ved næste hele eller partielle udskiftning af tag på den pågældende bygning, skal lokalplanens bestemmelser om materialevalg efterkommes. Der skal indsendes projekt til godkendelse hos kommunen, forud for iværksættelse af ethvert fremtidigt tagarbejde på ejendommen.

Med venlig hilsen



Kenneth Jensen
Chef for Kultur, Planlægning og Erhverv



Britt Raaberg Hjortshøj Mogensen
Teamleder for Byggeri og Landzone

Klagevejledning - Planloven

I henhold til planlovens § 58, stk. 1, nr. 4, kan kun retlige spørgsmål påklages. Det vil sige, at du for eksempel kan klage, hvis du ikke mener, at kommunalbestyrelsen har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at kommunalbestyrelsen efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Natur- og Miljøklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af www.nmkn.dk. Klageportalen ligger på www.borger.dk og www.virk.dk. Du logger på www.borger.dk eller www.virk.dk ligesom du plejer, typisk med NEM-ID. Klagen sendes gennem Klageportalen til den myndighed, der har truffet afgørelsen. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for myndigheden i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 500. Du betaler gebyret med betalingskort i Klageportalen.

Klagen skal være os i hænde senest 4 uger efter modtagelsesdatoen af denne afgørelse og inden for normal kontortid på dagen for klagefristens udløb.

Information om kommunens åbningstider findes på kommunens hjemmeside www.syddjurs.dk.

Natur- og Miljøklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til den myndighed, der har truffet afgørelse i sagen. Myndigheden videresender herefter anmodningen til Natur- og Miljøklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Gebyret tilbagebetales, hvis

1. klagesagen fører til, at den påklagede afgørelse ændres eller ophæves,
2. klageren får helt eller delvis medhold i klagen, eller hvis
3. klagen afvises som følge af overskredet klagefrist, manglende klageberettigelse eller fordi klagen ikke er omfattet af Natur- og Miljøklagenævnets kompetence.

Hvis den eneste ændring af den påklagede afgørelse er en forlængelse af fristen for at overholde afgørelsen som følge af den tid, der er medgået til at behandle sagen i klagenævnet, tilbagebetales gebyret ikke.

Hvis du/l vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal det ske inden 6 måneder efter du har modtaget denne afgørelse.