

SYDDJURS KOMMUNE

LOKALPLAN NR. 285 FOR TIDLIGERE EBELTOFT KOMMUNE



MALTFABRIKKEN - ET CENTEROMRÅDE I
DEN NORDLIGE DEL AF EBELTOFT MIDTBY

HVAD ER EN LOKALPLAN?

En lokalplan har hjemmel i 'Lov om Planlægning'. Loven skal sikre, at en sammenfattende planlægning forener de samfundsmæssige interesser i arealanvendelsen og medvirker til at værne om landets natur og miljø.

Det skal sikres, at udviklingen sker på et bæredygtigt grundlag i respekt for menneskets livsvilkår og for bevarelsen af dyre- og plantelivet.

Loven tilsigter, at der sker en helhedsvurdering, at der skabes og bevares værdifulde bymiljøer og landskaber, at der sker en forureningsforebyggelse, og at offentligheden i videst muligt omfang inddrages i planlægningsarbejdet.

De værktøjer, planloven primært opererer med, er landsplanlægningen, regionplanlægningen, kommuneplanlægningen og altså lokalplanlægningen.

Ebeltoft Byråd forestår kommuneplanlægningen og lokalplanlægningen.

I hver valgperiode skal Byrådet via kommuneplanen fastlægge hovedstrukturen og rammerne for kommunens udvikling i den følgende 12-års periode.

Byrådet er forpligtet til at arbejde for kommuneplanens virkeliggørelse, f.eks. gennem lokalplanlægningen.

Lokalplanen er således det led i planlægningen, hvor Byrådets overordnede retningslinier konkretiseres og bliver bindende - også for ejere og brugere.

Når en lokalplan er endeligt vedtaget tinglyses den på alle ejendomme indenfor lokalplanområdet. Herved sikres, at planen også vil være kendt blandt fremtidige ejere og brugere.

En lokalplan handler om den fremtidige anvendelse. En eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom kan altså fortsætte som hidtil.

Ud over anvendelsen kan der i en lokalplan fastlægges bestemmelser om områdets zonestatus, om placeringen og udformningen af bygninger, veje, stier, friarealer, parkeringsarealer, opholdsarealer, beplantninger, skiltning m.m. Ibrugtagning af ny bebyggelse kan gøres afhængig af tilslutning til og etablering af fællesanlæg, støjafskærmning og f.eks. medlemskab af grundejerforening.

En bevarende lokalplan vil typisk have til formål at fastholde og/eller genskabe bevaringsværdige bygninger, bymiljøer eller landskaber.

Inden Byrådet kan vedtage en lokalplan endeligt, skal et forslag til lokalplan fremlægges for offentligheden i minimum 8 uger.

Formålet med offentliggørelsen er, at offentligheden skal kunne forholde sig til lokalplanen. Fremsættes der bemærkninger, ændringsforslag eller indsigelser, skal Byrådet behandle disse, inden lokalplanen kan vedtages endeligt.

INDHOLD

REDEGØRELSE	4
Lokalplanens område	4
Maltfabrikkens historie	4
Lokalplanens baggrund	5
Lokalplanens indhold	6
Lokalplanens forhold til anden planlægning	8
Regionplanen	8
Kommuneplanen	8
Kommuneplantillæg nr. 48	9
Lokalplanlægning	10
Miljøvurdering	10
Kommuneatlas	10
Bygningsfredning	11
Planlægning i kystnærhedszonen	11
Teknisk forsyning	11
Støj	12
Tilladelser eller dispensationer fra andre myndigheder	12
Lokalplanens tilvejebringelse	14
LOKALPLANBESTEMMELSER	15
§ 1 Formål	15
§ 2 Område og zonestatus	15
§ 3 Områdets anvendelse	16
§ 4 Udstykning	16
§ 5 Vej- og parkeringsforhold	16
§ 6 Bebyggelsens omfang og placering	17
§ 7 Bebyggelsens ydre fremtræden	18
§ 8 Ubebyggede arealer	20
§ 9 Teknisk Forsyning m.m.	20
§ 10 Støj	20
§ 11 Servitutter	21
§ 12 Forudsætninger for ibrugtagning	22
§ 13 Lokalplanens retsvirkninger	22
VEDTAGELSESPÅTEGNING	23
Kortbilag nr. 1: Matrikelkort med angivelse af lokalplanområde	25
Kortbilag nr. 2: Lokalplankort med angivelse af delområder, vejadgang m.v.	27
Kortbilag nr. 3: Illustrationsplan	29

REDEGØRELSE

LOKALPLANENS OMRÅDE

Lokalplanen omfatter et areal på ca. 9.900 m² beliggende i den nordlige del af Ebeltoft midtby.

På den sydlige del af arealet ligger en gammel Maltfabrik med tilhørende siloer. På den nordlige del ligger to beboelsesejendomme med tilhørende større haver samt en offentlig parkeringsplads.

Mod vest grænser lokalplanområdet op til Ndr. Strandvej, som er en trafikeret statsvej. Mod nord grænser området op mod det tidligere Garveri, hvor der i dag er opført en stor dagligvarebutik.

Mod øst og syd støder lokalplanområdet op mod den gamle bevaringsplanlagte midtby.



Luftfoto af Maltfabrikkens bygninger og Adelgade (nederst i billedet)

MALTFABRIKKENS HISTORIE

Maltfabrikken ligger i den centrale del af Ebeltoft mellem Algade og stranden. Maltanlæggets bygninger, der er fra forskellige perioder, består af vidt forskellige bygningstyper og fremstår umiddelbart homogent, da alle bygninger er malet med den samme kraftige røde farve. Bebyggelsen indgår som et dominerende kompleks i bybilledet og står som udtryk for den første industrialisme, der begyndte at sætte sig spor i sidste halvdel af 1800-tallet.

S. B. Lundbergs Maltfabrik blev grundlagt i 1857 og blev indtil 1964 udvidet med jævne

mellemrum.

Fabrikken består af et pakhuis fra 1847, en stor og en mindre tørresilo samt en jernbetonbygning fra 1947.

Pakhuset fra 1847 er en bred muret bygning i to etager med saddeltag og kamtakkede gavle. Bygningen stod oprindeligt i tre etager, men efter en brand i 1861 blev den begrænset til 2 etager. Bygningen er på et tidspunkt udvidet mod vest og der er desuden tilføjet et indgangsparti mod øst.

Vest for pakhuset findes to tørresiloer og diverse tilbygninger. Siloerne er opført omkring hver sin skorsten. Den største tørresilos skorsten afsluttes med en udluftningshætte ("vejrhanen") og den mindre silos skorsten er nedtaget. Siloernes tag og største tilbygninger afsluttes som pakhuset med kamtakker.

I forlængelse af pakhusets sydgavl er der i 1947 opført en jernbetonbygning. Pakhuset og jernbetonbygningen er forbundet med en spindeltrappe.

Øst for pakhuset ligger en bygning i to etager fra 1962, som også er bygget sammen med fabrikken, men alligevel omtales som spiresalen.

Bygningskomplekset omfatter desuden en muret lagerbygning fra 1946 på gårdspladsens nordlige del.

Anlægget har også tidligere omfattet 12 betonsiloer, der var placeret på arealet nærmest stranden. Disse er nu nedtaget.

I 2004 blev der givet afslag på fredning af Maltfabrikken, da den allerede er omfattet af den bevarende lokalplan nr. 177, hvilket ansås som tilstrækkeligt. Den er i kommuneatlasset for Ebeltoft Kommune desuden registreret med høj bevaringsværdi.



Ældre foto med de nu fjernede siloer



Ældre foto

LOKALPLANENS BAGGRUND

Lokalplanen er udarbejdet efter anmodning fra ejeren af Maltfabrikken.

I henhold til kommunens planlægning for placering af detailhandelsbutikker i Ebeltoft by er lokalplanområdet med undtagelse af de gamle bevaringsværdige Maltfabriksbygninger udlagt

til centerformål med mulighed for etablering af større butikker.

Ejeren af Maltfabrikken rettede i sommeren 2006 henvendelse til kommunens Økonomi- og Planudvalg for at få tilvejebragt plangrundlag for ombygning af den eksisterende Maltfabrik, etablering af et større parkeringsområde og opførelse af en dagligvarebutik og bygning til offentlige formål som en huludfyldning ud mod Ndr. Strandvej.



Udsigt fra Maltfabrikken over eksisterende bygning mod Fregatten Jylland

LOKALPLANENS INDHOLD

Med lokalplanen opdeles området i 3 delområder.

Lokalplanen omfatter foruden Maltfabrikken (delområde I), det rømmede areal vest for Maltfabrikken ud mod Strandvejen, tidligere omtalt som 'silogrunden' (delområde II), samt det kommunalt ejede areal umiddelbart nord for Maltfabrikken med den offentlige parkeringsplads ved Skindergade samt beboelsesejendommen, der omtales som 'Vendelbos ejendom' (delområde III).

Delområde I

Den bevarende lokalplan nr. 177 for Ebeltoft midtby opretholdes for Maltfabrikken og nærværende lokalplan udgør inden for dette delområde et supplement til denne. De bevarelsesværdige maltfabriksbygninger må ikke nedrives og lokalplanen forhindrer yderligere byggeri inden for området. Lokalplanen fastlægger, at bygningerne kan indrettes til butiks- og liberale erhverv, boliger og offentlige formål. Den nye lokalplan skal sikre, at en ombygning af bygningskomplekset udføres på en måde, så områdets historiske udvikling og oprindelige funktioner respekteres og fortsat kan aflæses.

Illustrationerne på næste side viser eksempler på, hvordan bygningen kunne komme til at fremstå efter ombygning. Tilbygningen i højre side af billedet er opført senere end den kamtakkede del af Maltfabrikken som en betonkonstruktion i funktionalismens knappe kubiske form.



Visualisering af mulig ombygning af Maltfabrikken, set fra Ndr. Strandvej og mulig bebyggelse på forarealet mod vandet.



Visualisering af mulig omdannelse af gårdarealet og forslag til ændrede facader.

Delområde II

Lokalplanen skaber mulighed for opførelse af butikserhverv på op til 1.000 m², kulturhus, restauration samt kontor- og liberale erhverv. Lokalplanen er restriktiv i forhold til placering, materialeanvendelsen og tagkonstruktion for opførelse af detailhandelsbutik.

Delområde III

Området udlægges til offentlig vej og parkering og sikrer således en udvidelse af den eksisterende parkeringsplads i området.

LOKALPLANENS FORHOLD TIL ANDEN PLANLÆGNING REGIONPLANEN

Lokalplanen er i overensstemmelse med Regionplan 2005 for Århus Amt.

KOMMUNEPLANEN

Lokalplanen omfatter et areal der i Kommuneplan 1997 ligger inden for centerområde 1. C. 4. Til centerområdet er knyttet følgende rammebestemmelser:

Centerområde i Ebeltoft Bymidte.

Garverigrunden, Maltfabrikken, Vendelboe's ejendom og Jørgen Fåborgs Gård er væsentlige arealer til udvidelse af centerområdet i Ebeltoft. Området indeholder mange bevaringsværdige bygninger, som sammen med et nybyggeri på især Garverigrunden vil danne rammen om et attraktivt byområde.

Det er hensigten, at området med tiden skal overgå fra væsentligst at være et erhvervsområde til et område med en blandet anvendelse som resten af bymidten d.v.s. butikker, liberale erhverv, privat og offentlig servicevirksomhed samt helårsboliger.

Renovering af eksisterende bebyggelser og opførelse af ny bebyggelse skal ske med stor hensyntagen til den gamle købstads arkitektur, både hvad angår dimensionering, materialer, farve, belægninger, belysning m. m.

Ved nedrivning af mindre uvæsentlige baghuse og hegn vil der kunne skabes et sammenhængende stisystem, som forbinder de forskellige bebyggelser med hinanden og med det eksisterende bycenter.

Områdets anvendelse: Centerformål, d.v.s. butikker, liberale erhverv, offentlig servicevirksomhed, kulturelle formål, parkering samt helårsboliger.

Bebyggelsesprocent: Højest 60

Etageantal: Højest 2½

Bygningshøjde: Højst 12 m. I forbindelse med udbygning af en samlet bebyggelse efter udarbejdelse af en lokalplan, kan der dog tillades bygningsafsnit med en større bygningshøjde, såfremt det kan påvises at have væsentlig betydning for opfattelsen af områdets arkitektur.

Zoneforhold: Byzone

Udstykning: Grunde kan udstykkes på min. 350 m²

Detailhandel

I henhold til Kommuneplantillæg nr. 8 om detailhandel gælder endvidere følgende tilføjelse til rammebestemmelse for den del af lokalplanområdet der ligger uden for den bevarende lokalplan d.v.s. matr. nr. 42a Ebeltoft Markjorder og matr. nr. 49b og 53a Ebeltoft Bygrunde:

Tilføjelse til rammeområde 1. C. 4 under områdets anvendelse:

Den maksimale butiksstørrelse er 3.000 m² bruttoetageareal for dagligvarebutikker og 1.000 m² bruttoetageareal for udvalgsvarebutikker. Dog kan der samlet planlægges for 2 udvalgsvarebutikker på 1.500 m² i Ebeltoft by.

Lokalplanen er således ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, hvorfor der udarbejdes kommuneplantillæg for området.

KOMMUNEPLANTILLÆG NR. 48

Ombygning af Maltfabrikken kræver en ændring af kommuneplanbestemmelserne for delområde I.

Den del af lokalplanområdet, der er omfattet af delområde 1, som vist på kortbilag nr. 2, er omfattet af kommuneplantillæg nr. 48.

Rammebestemmelserne lyder:

1.C.6

Centerområde ved Maltfabrikken

Områdets anvendelse: Centerformål. Der kan i området etableres én butik med et bruttoetageareal under 1.500 m² til dagligvarer.

Bebyggelsesprocent: Højst 156

Maksimalt etageantal: 5

Maksimal højde ex. skorsten: 17 m

Zoneforhold: Byzone

LOKALPLANLÆGNING

Lokalplanområdet er omfattet af den eksisterende Lokalplan nr. 258 og den bevarende Lokalplan nr. 177.

Lokalplan nr. 258 ophæves indenfor nærværende lokalplans område.

D. 13. maj 2004 vedtog Ebeltoft Byråd lokalplan nr. 258 for Maltfabrikken. Lokalplanen omfattede, udover Maltfabrikken, tillige et areal på hjørnet af Ndr. Strandvej og Garverivej, hvorpå der i dag er opført en ALDI dagligvarebutik.

Lokalplan nr. 177 er fortsat gældende for Maltfabrikkens område, dog fortrænges bestemmelserne i § 6, stk. 1 og 2 om bebyggelsesprocent samt maksimale etageantal og bygningshøjde for Maltfabrikken.

Lokalplanrådets delområde III er desuden omfattet af lokalplan nr. 233.

Nærværende lokalplan ændrer anvendelsen indenfor delområde III fra helårsboligbebyggelse, offentlig vej og parkering til alene at give mulighed for offentlig vej og parkering.

Formålet med ikke at aflyse lokalplan nr. 233 er, at sikre, at bebyggelsesprocenten fortsat kan udregnes som foreskrevet i lokalplanen. Som følge heraf, vil der ved udregning af bebyggelsesprocenten nord for Skindergade stadig kunne medregnes ca. 800 etagemeter fra restrummeligheden indenfor ejendommene matrikel nr. 49b og 53a, Ebeltoft Bygrunde.

Denne restrummelighed er udregnet som 60 % af ovennævnte ejendommers størrelse på ca. 3696 m², fratrukket de i lokalplan nr. 233 udlagte byggefelter, hvor der samlet set vil kunne opføres op til ca. 1500 m².

MILJØVURDERING

Ifølge lov om miljøvurdering af planer og programmer § 3, stk. 1, nr. 1 skal der udarbejdes miljøvurdering, når der i medfør af planloven tilvejebringes lokalplaner. Dog skal en sådan, jf. lovens § 3, stk. 2, såfremt planen ikke er omfattet af bilag 3 og 4, kun udarbejdes, hvis planen må antages at have væsentlig indvirkning på miljøet.

Ebeltoft Kommune har fået foretaget en screening af planforslagene og har vurderet, at der ikke skal gennemføres en miljøvurdering af planforslagene, idet der samlet set ikke vurderes at forekomme en væsentlig indvirkning på miljøet.

Oplysninger om screeningen samt klagevejledning offentliggøres i UgePressen den 29.11. 2006, sammen med bekendtgørelsen af dette lokalplanforslag.

KOMMUNEATLAS

I Kommuneatlasset fra 1999 for Ebeltoft Kommune er Maltfabrikken vurderet til bevaringsværdien høj. Det tidligere kornmagasin og malttørreri er opført i 1861 og beskrives som et dominerende bygningskompleks fra den første industrialisme. Bygningerne er opført i historistisk stil med kamtakkede gavle.

BYGNINGSFREDNING

Kulturarvsstyrelsen har i efteråret 2003 henvendt sig til Ebeltoft Kommune fordi styrelsen gør sig overvejelser om en bygningsfredning af maltfabrikken med siloer. Kulturarvsstyrelsen har med skrivelse af 26. januar 2004 oplyst, at man ikke ønsker at frede de bevaringsværdige bygninger, fordi „Ebeltoft Kommune har sikret disse værdier og den fortælleleværdi, der knytter sig hertil, gennem den allerede vedtagne bevarende lokalplan og at Kommunen er i gang med en præcisering og detaljering af denne plan.“

PLANLÆGNING I KYSTNÆRHEDSZONEN

I henhold til planlovens § 16, Stk. 4 skal der i lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg inden for de kystnære dele af byzone gøres rede for den visuelle påvirkning af kysten.

Den nye bebyggelse vil ikke på nævneværdig måde påvirke kysten visuelt. For det første ligger der mellem lokalplanområdet og kysten et hotel som delvis vil forhindre indblik til området fra kystområdet og for det andet sikrer lokalplanen med sine bestemmelser, at det planlagte byggeri på harmonisk måde tilpasses den omkringliggende bebyggelse som en huldudfyldning mellem ALDI og Flügger i den nordlige del af Ebeltoft midtby. I dag henligger en del af lokalplanområdet ubebygget og forladt, efter at Maltfabrikkens siloer ud mod Ndr. Strandvej er blevet nedtaget. Virkeliggørelsen af lokalplanen vil derfor bevirke en forbedring af det visuelle indtryk af området, som vist på visualiseringen side 7.

TEKNISK FORSYNING

VARMEPLAN

Lokalplanområdet ligger inden for et område med kollektiv varmforsyning og der er tilslutningspligt til Ebeltoft Fjernvarme.

VANDFORSYNING OG SPILDEVAND

Lokalplanområdet forsynes med drikkevand fra Syddjurs Vandforsyning.

Bebyggelse skal være tilsluttet det offentlige spildevandssystem. Spildevand og regnvand skal separeres inde på grunden.

FÆLLESANTENNE

Lokalplanen pålægger tilslutning til byens fællesantennenet, som er fremført til området.

STØJ

Grænseværdierne for støj fra virksomheder i et centerområde skal overholde Miljøstyrelsens vejledning nr. 5 fra 1984 som angiver følgende niveauer:

kl. 7.00 til 18.00 : 55 dB(A)

kl. 18.00 til 22.00 : 45 dB(A).

kl. 22.00 til 7.00 : 40 dB(A).

Støj beregnes som gennemsnitsværdier over et tidsrum inden for de angivne døgnperioder og måles udendørs i umiddelbar tilknytning til boligbebyggelse.

TRAFIKSTØJ

Det skal sikres at ny bebyggelse, og eksisterende bebyggelse, der ændrer anvendelse til støjfølsom anvendelse i form af boligformål, ikke påføres støjgener fra vejtrafik, der overstiger 55 dB(A) for boligbebyggelse og udendørs opholdsarealer samt 60 dB(A) for liberale erhverv, jf. Miljøministeriets vejledning nr. 3/1984.

Det skal sikres, at det konstante indendørs støjniveau, som trafikstøj påfører støjfølsomme formål, så som bolig- og kontorformål, ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

Grænseværdierne er angivet som det A-vægtede ækvivalente støjniveau over et helt døgn.

TILLADELSER ELLER DISPENSATIONER FRA ANDRE MYNDIGHEDER

VEJADGANG

Lokalplanområdet vejbetjenes fra såvel Ndr. Strandvej som Garverivej. Da Ndr. Strandvej er en amtsvej, må der ikke foretages anvendelsesmæssige eller trafikale ændringer uden en forudgående tilladelse fra vejmyndigheden.

Der er fastsat en 10 m byggelinie til amtsvejen. Byggeaktiviteter mv. inden for vejbyggelinien kræver tilladelse fra vejmyndigheden.

JORDFORURENING

Matr. nr. 42a, Ebeltoft Markjorder, er vedr. jordforurening kortlagt på vidensniveau 1 med lokalitetsnr. 701-0272.

Når et areal er kortlagt på vidensniveau 1 gælder der følgende generelle procedurer og restriktioner:

- Oplysningen om kortlægning af ejendommen vil blive noteret i et offentligt tilgængeligt matrikelregister. På den måde skabes der fuld offentlighed om jordforureninger i

Danmark. Dette register administreres af kortlægningsmyndigheden, som er regionen (Region Midtjylland).

- Hvis anvendelsen af det kortlagte areal, herunder eksisterende bygninger, kældre m.v. der ikke i dag anvendes til bolig, i fremtiden ændres til bolig, børneinstitution, offentlig legeplads, rekreativt eller alment tilgængeligt område, kolonihave, sommerhus eller anden følsom anvendelse skal dette godkendes af miljømyndigheden, før det må gennemføres. Syddjurs Kommune, som er miljømyndighed i sådanne sager, kan give en sådan godkendelse i henhold til Jordforureningslovens § 8.

Syddjurs Kommune, som er miljømyndighed i sådanne sager, kan give en sådan godkendelse i henhold til Jordforureningslovens § 8.

- Bygge- og anlægsarbejde på det kortlagte areal kræver tilladelse fra miljømyndigheden. Det gælder dog ikke almindeligt havearbejde, som fortsat kan udføres uden særlig tilladelse.
- Ved ændring af anvendelsen af det kortlagte areal og ved bygge- og anlægsarbejder kan miljømyndigheden stille krav om, at ansøgeren for egen regning udfører de for ændringen nødvendige forureningsundersøgelser, oprydninger m.v. og dokumenterer, at det ansøgte er miljø- og sundhedsmæssigt forsvarligt.
- Opgravning og flytning af jord fra det kortlagte areal skal anmeldes til Syddjurs Kommune senest 4 uger før arbejdet sættes i gang. Det skal fremgå af anmeldelsen om jorden ønskes genanvendt på ejendommen eller behandling udenfor ejendommen. Flyttes den udenfor kommunen skal også miljømyndigheden i modtagekommunen orienteres.

Hvis der under bygge- anlægs- eller jordarbejde træffes på forurening, skal arbejdet standses, og Region Midtjylland skal underrettes. Arbejdet må først genoptages 4 uger efter regionens modtagelse af underretning om den konstaterede forurening, medmindre regionen forinden skriftligt har meddelt, at arbejdet kan genoptages.

Der må foretages en vurdering af forureningen i forhold til grundvand og arealanvendelse med mere. Eventuelt kan en umiddelbar indsats overfor forureningen være påkrævet. Der henvises til miljøbeskyttelseslovens § 21 og til jordforureningslovens § 71.

Region Midtjylland vurderer, om den fundne forurening skal kortlægges på vidensniveau 2.

ARKÆOLOGISKE SPOR MV.

Forud for iværksættelse af enhver form for jordarbejde skal der iht. Museumslovens § 25-27 ske orientering af det lokale museum (Ebeltoft Museum) om det påtænkte jordarbejde.

Når museet har modtaget en anmodning, skal det fremkomme med en udtalelse med stillingtagen til, hvorvidt det arbejde, som anmodningen vedrører, indebærer en risiko for ødelæggelse af væsentlige fortidsminder.

Hvis der ved kommende anlægsarbejder påtræffes jordfaste fortidsminder (bopladser, gravpladser, kulturlag m.v.) skal arbejdet standses og fundet anmeldes til Ebeltoft Museum.

LOKALPLANENS TILVEJBRINGELSE

Det tidligere Ebeltoft Byråd har i møde den 16. november 2006 godkendt forslag til Lokalplan nr. 285 Maltfabrikken med tilhørende kommuneplantillæg nr. 48 til offentlig fremlæggelse i perioden fra den 29. november 2006 til den 24. januar 2007.

Der blev afholdt offentligt møde om forslag til Lokalplan nr. 285 og kommuneplantillæg nr. 48

Tirsdag den 19. december 2006, Kl. 19.00 på Maltfabrikken.

I den offentlige høringsperiode indkom der i alt 11 bemærkninger, ændringsforslag og indsigelser.

I offentlighedsfasen fremlagde ejer ønske om mulighed for en anden tagbeklædning end rødt tegl samt fladt tag på dagligvarebutikken. Ændringsforslagene blev vurderet, at berøre borgere og myndigheder væsentligt, og der blev på den baggrund afholdt en 14 dages høring. Der indkom i alt 7 bemærkninger til de fremlagte ændringsforslag.

Indsigelserne, herunder høringssvarene, har givet anledning til følgende ændringer i lokalplanen, blandt andet:

- At tagmateriale på Maltfabrikken, delområde I, suppleres med mulighed for anvendelse af sort tagpap.
- At beplantningsbælte m.v. langs Strandvejen i delområde II udtages.
- At illustrationsplanen ændres, så fremtidige forhold alene vises for lokalplanens område.
- At tinglyst vejret for naboejendomme mod syd angives på lokalplankortet.
- At lokalplan nr. 233 for Garverigrunden ikke ophæves. Der redegøres herfor under afsnit om gældende lokalplaner.
- At placering af nye døre og vinduer i facader mod syd skal ske under hensyn til begrænsning af evt. indbliksgener.
- At bebyggelse i delområde II kan opføres med fladt tag (visualisering på side 7 ændres). Facade skal males i samme røde farve som Maltfabrikken.
- At bestemmelse om parkeringsfond udtages.

Lokalplanen kan ses i Borgerservice, Hovedgaden 77, 8410 Rønne, på biblioteket i Ebeltoft, Bogbussen og på Syddjurs Kommunes hjemmeside www.syddjurs.dk under Politik og demokrati/Kort og planer.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til Lov om Planlægning fastsættes herved følgende bestemmelser for det i § 2 nævnte område.

§ 1 FORMÅL

Lokalplanens formål er:

- 1.1 At fastlægge retningslinier for områdets anvendelse til centerformål, herunder helårsboliger, parkering, butikker, kulturhus, bibliotek samt sådanne former for erhverv og servicefunktioner, som naturligt kan indpasses i området.
- 1.2 At sikre bevarelsen af Maltfabrikkens karakteristiske ydre fremtræden, herunder de enkelte bygningers volumen, de kamtakkede gavle, de lukkede facader samt facadernes ensartede røde farve med kontrasterende hvidmalede bygningsdetaljer.
- 1.3 At udlægge areal til detailhandelsbebyggelse og sikre, at bebyggelsen får et arkitektonisk udtryk, som tilpasses områdets karakter og omkringliggende bygninger.
- 1.4 At fastlægge vejtilslutning til offentlig vej samt udlæg af parkeringspladser.

§ 2 OMRÅDE OG ZONESTATUS

- 2.1 Området er afgrænset som vist på kortbilag nr. 1 og omfatter matrikel nr. 42a Ebeltoft Markjorder samt 49b, 53a og 54a Ebeltoft Bygrunde samt del af 53d Ebeltoft Bygrunde og alle parceller, der efter 06.10.2006 udstykkes i området.
- 2.2 Lokalplanområdet opdeles som vist på kortbilag nr. 2 i 3 delområder:
Delområde I: Maltfabrikken
Delområde II: Centerområde
Delområde III: Vej- og parkeringsareal
- 2.3 Lokalplanområdet forbliver i byzone.

§ 3 OMRÅDETS ANVENDELSE

Delområde I

- 3.1 Delområde I udlægges til centerformål. Centerformål defineres som: mindre butikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, hotel, spisesteder, kontor- og liberale erhverv, helårsboliger med tilhørende fællesfunktioner og offentlige formål.
- 3.2 Ingen butikker må have et bruttoetageareal på mere end 600 m².

Delområde II

- 3.3 Delområde II udlægges til centerformål. Centerformål defineres som: detailhandelsbutikker, ikke generende fremstillingsvirksomheder i tilknytning til butikker, kulturhus, spisesteder, helårsboliger samt kontor- og liberale erhverv.
- 3.4 Ingen butikker må have et bruttoetageareal på mere end 1.500 m².

Delområde III

- 3.5 Delområde III udlægges til offentlig vej og parkering.

§ 4 Udstykning

- 4.1 Udstykninger inden for området kræver Byrådets tilladelse i hvert enkelt tilfælde.

§ 5 VEJ- OG PARKERINGSFORHOLD

- 5.1 Området adgangsbetjenes fra henholdsvis Ndr. Strandvej og Garverivej med vejtilslutninger i henhold til kortbilag nr. 2.
- 5.2 Matr. nr. 42b skal have adgang over matr. nr. 42a for enhver form for færdsel, der er forbundet med driften af butikken og kundetilkørsel til parkeringspladser.
- 5.2 Inden for delområde III skal der anlægges mindst 80 parkeringspladser.
- 5.3 Til hver enkelt boligenhed skal anlægges mindst 1 parkeringsplads.
- 5.4 For hver 20 m² bruttoetageareal dagligvarebutik skal der etableres 1 parkeringsplads.

- 5.5 For hver 50 m² bruttoetageareal udvalgsvarerbutik skal der etableres 1 parkeringsplads.
- 5.6 For hver 10 siddepladser i restaurationer, kulturhuse o. lign. skal der etableres 1 parkeringsplads.
- 5.7 Indenfor delområde II kan der etableres kælderparkering.

§ 6 BEBYGGELSENS OMFANG OG PLACERING

Delområde I

- 6.1 Inden for området må der ikke opføres ny bebyggelse. De eksisterende bevaringsværdige bebyggelser må ikke nedrives jf. kortbilag nr. 2, men må ombygges til formål i henhold til § 3.1.

Dog må den på lokalplankortet skraverede bygning (spiresalen) genopføres på samme sokkel og med en højde der harmonerer med det øvrige industrikompleks, - den må dog ikke overstige den eksisterende maksimale bygningshøjde. De kamtakkede gavle skal reetableres og eksisterende døre og vinduer mv. skal genplaceres efter en nøjagtig opmåling.

- 6.2 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 156 for området som helhed.
- 6.3 Bebyggelsen må ikke overstige 17 m excl. skorsten. Højden måles i forhold til eksisterende terræn.

Delområde II

- 6.4 Bebyggelsesprocenten må ikke overstige 60.
- 6.5 Bygningshøjden må ikke overstiger 8,5 m.
- 6.6 Bebyggelsen kan opføres i op til 2 etager.
- 6.7 I henhold til kortbilag nr. 2 udlægges byggelinie til Ndr. Strandvej på 10 m.
- 6.8 Ved opførelse af bebyggelse til dagligvarerbutik skal denne placeres med facaden i flugt med vejbyggelinien eller i flugt med facaden på de øvrige detailhandelsbutikker i området: Aldi og Føtex.

Delområde III

- 6.9 Inden for området må der ikke opføres ny bebyggelse.

§ 7 BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Al bebyggelse skal opføres i en god kvalitet, både hvad angår det arkitektoniske udtryk, materialesammensætning og den håndværksmæssige udførelse.

Delområde I

- 7.2 Ombygning af den eksisterende bevaringsværdige Maltfabrik skal sikre, at bygningskompleksets historiske udvikling og oprindelige funktioner fortsat kan aflæses i bygningernes udvendige facader.

- 7.3 Eksisterende døre og vinduer skal så vidt muligt genanvendes.

- 7.4 Såfremt det viser sig nødvendigt at isætte nye vinduer og døre skal disse udføres med karme og rammer i stål eller træ i et moderne formsprog.

- 7.5 Hvis eksisterende vindues- eller dørhuller ikke længere kan finde anvendelse, skal disse tilmures med et lille tilbageryk fra facaden, således at hullets tidligere placering fortsat kan aflæses i facaden.

Sådanne tilmurede åbninger skal gives samme facadebehandling som bygningens øvrige facader.

- 7.6 Eventuelle nye åbninger i facader mod syd skal placeres og udformes så de så vidt muligt begrænser indbliksgener i forhold til nabobebyggelsen.

- 7.7 Bygningernes karakteristiske detaljer, som f.eks. de kamtakke gavle må ikke fjernes eller ændres.

- 7.8 Facader skal kalkes eller males med silikatmaling i en farve, som Maltfabrikken tidligere har været bemalet i. Farveundersøgelser af facaden har vist at bygningskomplekset oprindeligt har været malet med en blanding af oxyd rød. Facaden kan genopmales efter Teknisk Forvaltnings godkendelse af en på facaden konkret opmalet farveprøve og efterfølgende fastsættelse af den tilhørende farvekode.

- 7.9 Tage skal oplægges med uglaserede røde vingetegl eller beklædes med tagpap. Flade tage kan belægges med tagpap.

- 7.10 Der kan etableres nye vindues- og dørhuller ligesom der kan opsættes trapper, altaner eller lign., såfremt det er nødvendigt for bygningens funktion til centerformål.

Der kan etableres tagterrasse på taget af den funktionalistiske bygning.

Hvis der etableres tagterrasse, skal sikkerhedsværn mod syd og øst udformes med afskærmende virkning.

Bygningsmæssige forandringer skal etableres som lette moderne elementer i materialerne glas, træ og stål, og med en udformning, der tydeligt markerer sig som ændringer i den eksisterende facade og i respekt for den eksisterende bygnings proportioneringer og facaderytme.

- 7.11 Al skiltning på bygninger skal underordne sig bebyggelsens arkitektur. Skiltningen skal udføres som udstandsede bogstaver eller males direkte på facaden, og med en max. højde på 0,8 m. Skiltningens udformning og placering skal godkendes af kommunen inden opsætning.

Delområde II

- 7.12 Til bebyggelsens ydermure må kun anvendes teglsten og glas. Til mindre bygningsdele kan anvendes andre materialer. Ved bygninger til detailhandelsformål skal teglstensmure fremstå som vandskurede eller pudsede mure i farven hvid.

- 7.13 Tage på bebyggelse inden for området skal udføres som symmetriske saddeltage med mellem 40 og 50 graders taghældning eller med fladt tag. Som tagbeklædning skal anvendes uglaserede røde vingeteglsten af traditionel dansk type i normalformat.

Der kan evt. indrettes tagparkering.

Hvis der etableres tagparkering skal der etableres et fast sikkerhedsværn i mindst 120 cm. højde. Sikkerhedsværnet udformes som en murkrone i en højde på mindst 80 cm, hvorpå der skal etableres en fast afskærmning, der udgør det resterende af sikkerhedsværnet. Den øvre afskærmning skal udføres som let moderne element i materialerne glas, træ eller stål, der udformes så den slører indkigget til de parkerede biler, set fra terræn. Der kan alternativt etableres beplantning til sløring af indkigget.

Ved flade tage kan anvendes tagpap.

- 7.14 Al skiltning på bygninger skal underordne sig bebyggelsens arkitektur. Skiltningen skal udføres som udstandsede bogstaver og med en max. højde på 0,8 m. Der må på en detailhandelsbutik opsættes ét navneskilt på 3 af bygningens facader.

Hver detailhandelsbutik må opsætte 3 flagstænger med flag med firmalogo eller lignende. Flagstænger må max. være 6 m høje.

Generelt for lokalplanområdet

- 7.15 Der må højst opsættes én parabolantenne pr. bolig. Parabolantenner må ikke placeres,

så overkanten er højere en 1,5 meter over terræn, og ikke have en større diameter end 90 cm.

§ 8 UBEBYGGEDE AREALER

- 8.1 Ubebyggede arealer skal ved befæstelse og beplantning gives et efter byrådets skøn ordentligt udseende.
- 8.2 Eksisterende karaktergivende træer inden for området skal i videst muligt omfang bevares.
- 8.3 Ubebyggede arealer indenfor lokalplanens område skal anlægges efter en samlet overordnet plan, som bl.a. ved overensstemmelse i belægning, beplantning og gadeinventar samt farve- og materialevalg sikrer en god helhedsvirkning.
- 8.4 Skabe til telefonkabler, fællesantennener o. lign. må ikke placeres fritstående og må ikke placeres i vejarealet. De skal indbygges enten i selve bebyggelsen eller i levende hegn/hække.
- 8.5 Elledninger, herunder vej- og stibelysning må ikke fremføres som luftledninger, men må alene fremføres som jordkabler.

§ 9 TEKNISKE FORSYNINGER M.M.

- 9.1 Bebyggelse skal være tilsluttet Ebeltoft Fjernvarmeværk A.m.b.a.
- 9.2 Bebyggelse skal være tilsluttet det offentlige spildevandssystem. Spildevand og regnvand skal separeres inde på grunden.

§ 10 STØJ

- 10.1 Det skal sikres at støj fra virksomheder, der etablerer sig i området, ikke påfører omgivelserne et støjniveau der overstiger de grænseværdier, der er gældende iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 5, 1984, om ekstern støj fra virksomheder. Se redegørelse på side 12.

- 10.2 Det skal sikres at støj fra trafik, målt på beboelsesbygningers facader og udendørs opholdsarealer, ikke overstiger de grænseværdier, der er gældende iht. Miljøstyrelsens vejledning nr. 3, 1984. Se redegørelsen på side 11.
- 10.3 Det skal sikres at det konstante indendørs støjniveau i lokaler til støjfølsom anvendelse ikke overstiger 30 dB(A) på døgnbasis.

§ 11 SERVITUTTER

- 11.1 Inden for lokalplanområdet er følgende servitutter opgjort pr. 12/10-2006 på de respektive ejendomme:

På matr. nr. 42a Ebeltoft Markjorder hæfter følgende servitutter:

- 02.09.1805 Dok om færdselsret m.v.
 09.12.1912 Dok om vedligeholdelse af en mur
 30.06.1919 Dok om færdselsret m.v.
 21.04.1936 Dok om færdselsret m.v.
 30.06.2004 Lokalplan nr. 258
 30.06.2004 Lokalplan nr. 233
 07.07.2004 Ekspropriationsbeslutning, adgangsbegrænsning
 21.12.2004 Dok om færdselsret, adgangsret til parkeringspladser mv,
 bebyggelse i skel mv
 17.08.2006 Dok om viljebestemt pant

På matr. nr. 53a Ebeltoft Bygrunde hæfter følgende servitutter:

- 08.06.1857 Dok om forsynings-/afløbsledninger m.v.
 færdselsret, gangsti, tagdryp, reparationsplads og låge
 31.10.1946 Dok om ret til vinduer
 07.01.1961 Dok om færdselsret m.v. og adgang til gården
 06.03.1970 Dok om bebyggelsens ydre fremtræden m.v.
 01.12.1987 Dok om fjernvarme m.v.
 28.03.1989 Dok om livsvarig bopælsret m.v.
 30.06.2004 Lokalplan nr. 258
 30.06.2004 Lokalplan nr. 233

På matr. nr. 54a Ebeltoft Bygrunde hæfter følgende servitutter

- 02.09.1805 Dok om gangsti m.v.
 08.06.1857 Dok om forsynings- /afløbsledninger m.v. færdselsret m.v.

og reparationsplads m.v.

- 09.12.1912 Dok om vedligeholdelse af mur
- 30.03.1920 Dok om færdselsret m.v.
- 11.03.1924 Dok om færdselsret m.v. overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
- 21.04.1936 Dok om færdselsret m.v. overkørsel, fælles ind- og udkørsel m.v.
- 06.03.1970 Dok om bebyggelsens ydre fremtræden m.v.
- 17.05.1973 Dok om færdselsret m.v.
- 17.10.1980 Dok om fjernvarme m.v.
- 01.12.1987 Dok om fjernvarme m.v.
- 07.09.1998 Lokalplan nr. 177
- 30.06.2004 Lokalplan nr. 258
- 07.07.2004 Ekspropriationsbeslutning, adgangsbegrænsning
- 17.08.2006 Dok om viljebestemt pant

På matr. nr. 49b Ebeltoft Bygrunde hæfter følgende servitutter

- 08.06.1857 Dok om gangsti m.v.
- 06.03.1970 Dok om bebyggelsens ydre fremtræden mv
- 07.11.1979 Dok om at tagbeklædning skal være af tegl mv
- 30.06.2004 Lokalplan nr. 258
- 30.06.2004 Lokalplan nr. 233

- 11.2 Med lokalplanens endelige vedtagelse skal, med virkning for lokalplanens område, følgende servitutter ophæves i henhold til § 15 stk. 2 nr. 16 i Lov om planlægning:

Lokalplan nr. 258 på matr. nr. 42a, Ebeltoft Markjorder samt på nr. 53a og 54a Ebeltoft Bygrunde.

Lokalplan nr. 177 ophæves hvad angår bestemmelserne i §§ 6.1 og 6.2

§ 12 FORUDSÆTNINGER FOR IBRUGTAGNING

- 12.1 Ny og eksisterende bebyggelse må ikke tages i brug før tilslutninger i henhold til lokalplanens § 9 og etablering af parkeringspladser i henhold til § 5 har fundet sted.

§ 13 LOKALPLANENS RETSVIRKNINGER

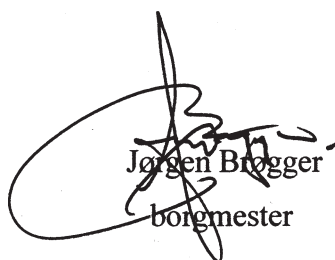
- 13.1 Når lokalplanen er endeligt vedtaget og offentliggjort, må ejendomme, der er omfattet af lokalplanen kun udstykkes, bebygges eller i øvrigt anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.
- 13.2 Den eksisterende lovlige anvendelse af en ejendom kan fortsætte som hidtil. Lokalplanen medfører heller ikke i sig selv en pligt til at udføre de anlæg med videre, der er indeholdt i planen.
- 13.3 Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanen, fortrænges af planen.
- 13.4 Byrådet kan meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen. Videregående afvigelser fra lokalplanen, kan kun gennemføres ved tilvejebringelse af en ny lokalplan. Når en dispensation berører personer, foreninger mv. med interesse i sagen, skal disse underrettes om den påtænkte dispensation og have 14 dages frist til at fremkomme med bemærkninger herom, førend dispensationen kan gives.
- 13.5 En bestemmelse i en lokalplan, hvis indhold er fastlagt efter regler eller beslutninger efter § 3 i Lov om Planlægning eller en aftale med en statslig eller regional myndighed, kan kun fraviges med miljøministerens henholdsvis den pågældende myndigheds samtykke.
- 13.6 Såfremt forhold ikke er reguleret i lokalplanen, gælder de almindelige bestemmelser i Byggeloven, Udstykningsloven og Planloven mfl.

VEDTAGELSESPÅTEGNING


Således vedtaget som lokalplanforslag af Ebeltoft Byråd den 16. november 2006.

På Byrådets vegne

Ebeltoft, den 16. november 2006



Jørgen Brøgger
borgmester



Bent Christiansen
kommunaldirektør

Lokalplanforslaget er offentligt bekendtgjort den 29. november 2006. Således endeligt vedtaget som Lokalplan af Byrådet i Syddjurs Kommune d. 31. maj 2007.

På Byrådets vegne

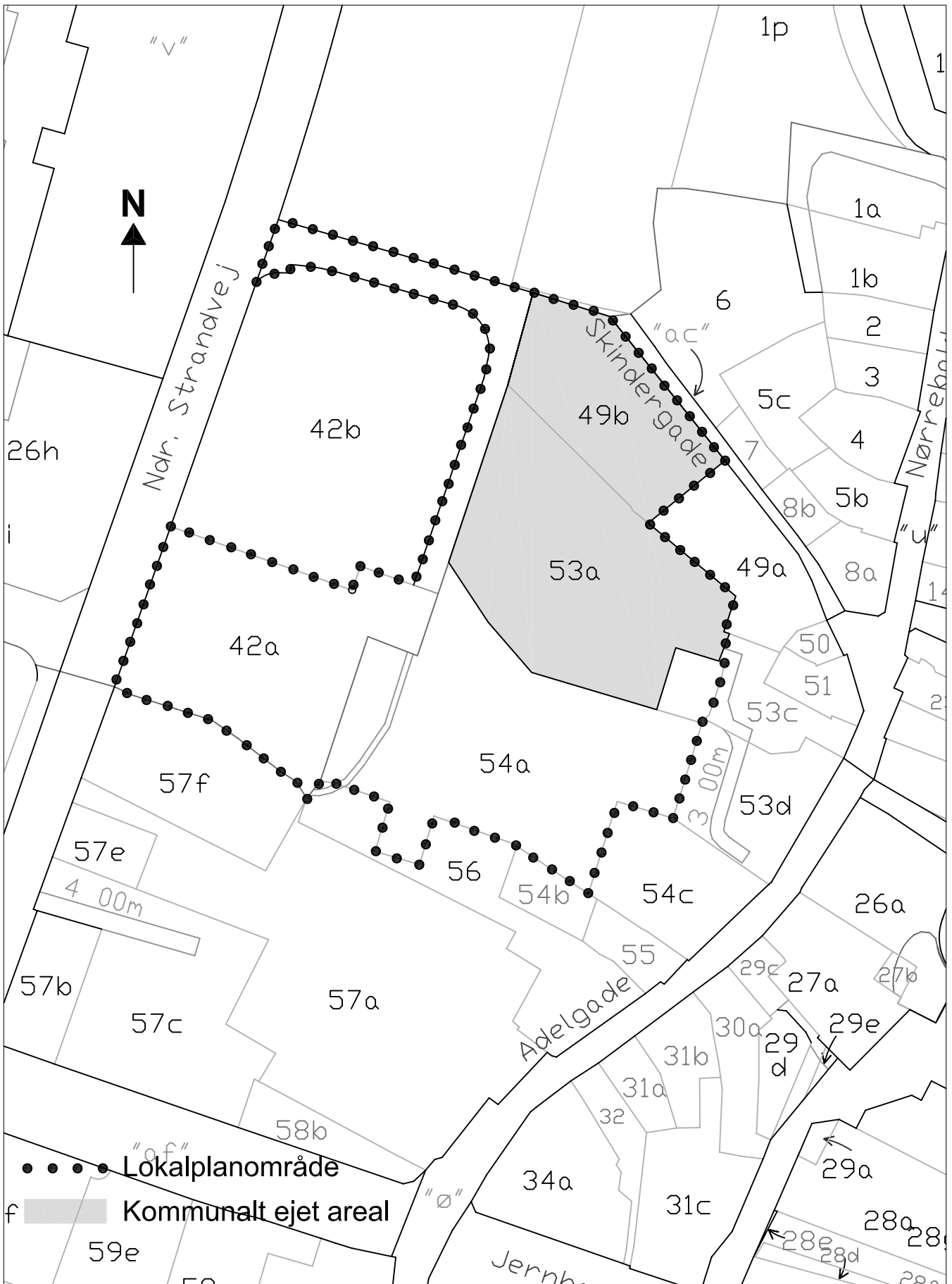
Ebeltoft, den 31. maj 2007



Vilfred Friberg Hansen
Borgmester



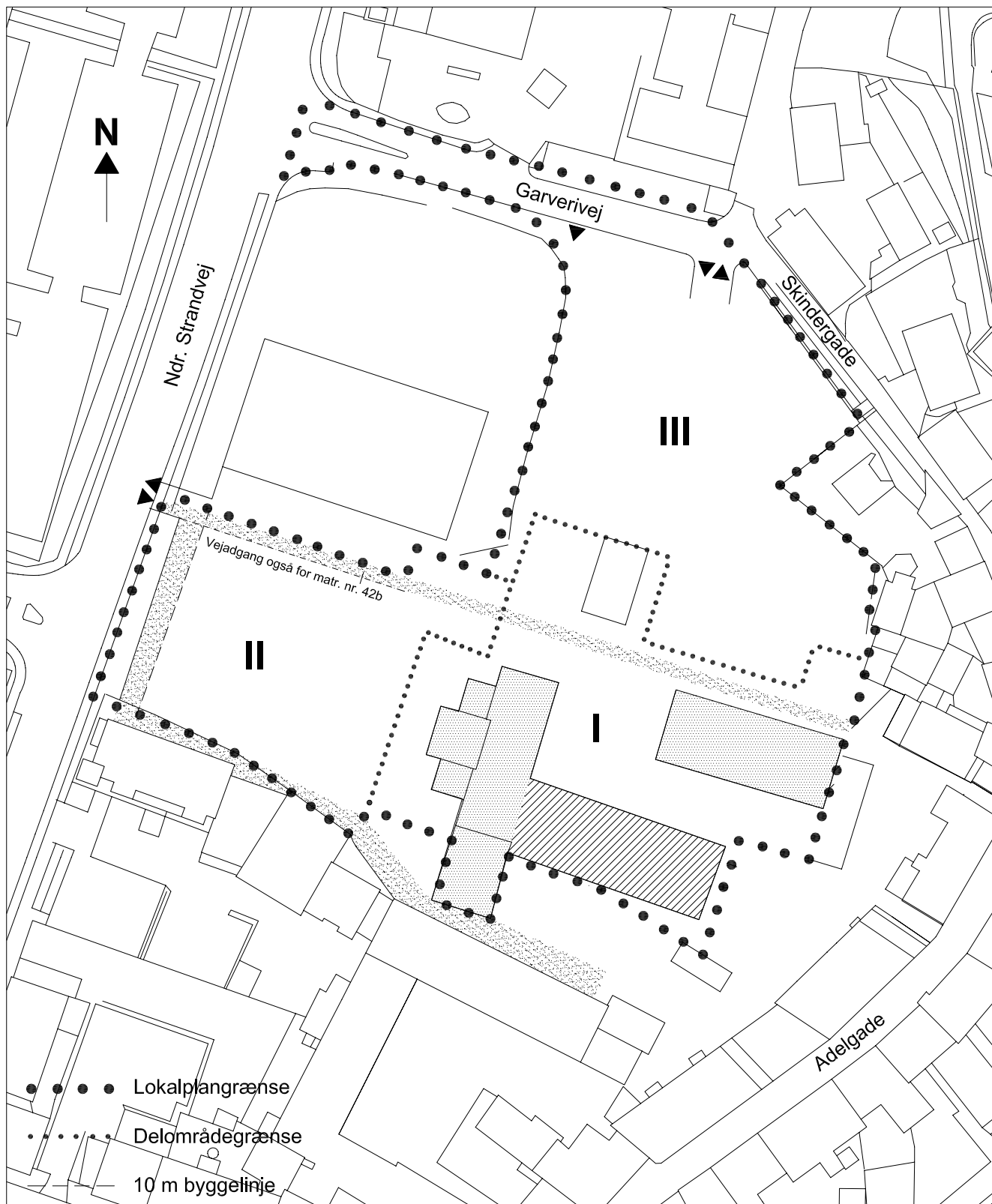
Nich Bendtsen
Kommunaldirektør



KORTBILAG NR. 1

MÅL 1:1000

MATRIKELKORT MED ANGIVELSE AF LOKALPLANOMRÅDE



- ● ● ● Lokalplangrænse
- Delområdegrænse
- 10 m byggelinje

- ▼▲ Vejadgang
- [Stippled box] Bygninger med forbud mod nedrivning
- [Diagonal lines box] Bygning, der kan genopføres
- [Dashed box] Vejledende placering af tinglyst vejret.
For præcis placering henvises til tinglysningen.

KORTBILAG NR. 2

MÅL 1:1000

LOKALPLANKORT MED ANGIVELSE AF UDSTYKNINGSPRINCIP OG VEJE

