

Landzoneansøgning 2 etages bolig på Klitvej 94, Fjellerup

21/2532 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Denne sag er til fornyet behandling i udvalget, idet beslutningen fra mødet den 3. maj 2021 blandt andet blev begrundet med, at højden ikke oversteg den tidligere bebyggelse på grunden. Dette er ikke korrekt, da det ansøgte vil blive 0,6 meter højere end det oprindelige nu nedrevne hus. Kotemæssigt vil der ske en forøgelse af husets højde på ca. 1 meter.

Forvaltningen har modtaget ansøgning om at opføre et nyt énfamiliehus, som ønskes anvendt til helårsbolig, på Klitvej 94, Fjellerup Strand, Glesborg.

Det er forvaltningens vurdering, at det ønskede byggeri vil afvige væsentligt fra de omkringliggende bebyggelser og virke dominerende i landskabet og anbefaler derfor, at der meddeles afslag til det ansøgte.

Baggrund

Et eksisterende og utidssvarende enfamiliehus er nedrevet pga. dårlig stand, og der ønskes opført en ny og tidssvarende bolig. Det nye énfamiliehus ønskes anvendt som helårsbolig.

Den ansøgte bolig er ca. 199 m², fordelt på 2 fulde etager og med en højde på 7,2 meter. Den ansøgte bolig har et moderne og minimalistisk udtryk med bl.a. hvidpudsede facader og fladt tag.

Ansøgningen og ansøgers begrundelse for at der bør meddeles landzonetilladelse er vedlagt.

Ejendommen er beliggende i landzone og er omfattet af kommuneplan 2017, der bl.a. udpeger området som bevaringsværdigt landskab. Ifølge kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdigt landskab, skal de landskabelige værdier i videst muligt omfang bevares og beskyttes, og vil som udgangspunkt veje tungere end benyttelseshensyn. Der kan som

udgangspunkt ikke opføres byggeri, der kan forringe områdets naturmæssige, kulturhistoriske eller rekreative landskabsværdier.

Tilbage i 2006 blev der givet afslag på ansøgning om landzonetilladelse på Klitvej 92, Fjellerup Strand, hvor naturklagenævnet gav Norddjurs Kommune medhold. Der blev søgt om at opføre et enfamiliehus med et samlet boligareal på ca. 280 m². Huset var i 1½ plan med en noget utraditionel udformning med store bygningsfremspring og store glaspartier samt et tårn i midten af bygningen med maksimum højde på ca. 12 meter.

Forvaltningens vurdering

Det vurderes, at det ansøgte byggeri vil afvige væsentligt fra de omkringliggende bebyggelser. Forvaltningen medgiver, at flere huse i nærområdet er om- og udbygget, men med stadig samme grundform og i ét eller halvandet plan med saddeltag - se vedlagte kort med husene i nærområdet. Det er således vurderingen, at disse bebyggelser, trods variation og flere stilarter, indpasser sig i landskabets skala. Det ønskede byggeri vil således afvige væsentligt på grund af sin udformning med to fulde etager og fladt tag.

Det ansøgte byggeri er placeret i 2. række fra kysten. Imidlertid er det ansøgte byggeri placeret på et terrænfremspring og kun delvist skjult bag beplantning. Det er således også vurderingen, at det ansøgte byggeri vil blive dominerende i landskabet med henvisning til ovenstående om placering og desuden byggeriets hvide facader, som har en højde svarende til 2 fulde etager - modsat de byggerier i området med hvide/lyse facader, der er udført med 1 ½ etager, hvor facaden således alene har en højde svarende til 1 etage.

Det er forvaltningens vurdering, at en tilladelse til det ansøgte vil kunne danne præcedens, således at det på sigt vil vise sig vanskeligt at bevare det unikke miljø, som kendetegner området.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til kommuneplanen 2017.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der meddeles afslag i ansøgningen om landzonetilladelse til et nyt énfamiliehus på Klitvej 94 ved Fjellerup Strand.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 03-05-2021

Aleksander Myrhøj (F) har rejst spørgsmål om sin habilitet i denne sag. Udvalget erklærede Aleksander Myrhøj (F) for habil i sagen.

Et enigt udvalg stemte imod indstillingen, og giver tilladelse til landzonetilladelse med den begrundelse, at huset ligger i anden række fra havet – og at højden ikke overstiger det nuværende hus på grunden.

Afbud:

Jens Meilvang (I)

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 07-06-2021

Et enigt udvalg stemte imod indstillingen og giver landzonetilladelse med den begrundelse, at huset ligger i anden række fra havet.

Bilag:

1 - 3060844	Åben	Ansøgning	(50409/21)	(H)
2 - 3066628	Åben	Ansøgers begrundelse for landzonetilladelse	(55248/21)	(H)
3 - 3060846	Åben	Billeder af husene i nærområdet	(50411/21)	(H)