

Charlotte Gissel

Fra: Daniel Magnus Westrup <danielmwstrup@gmail.com>
Sendt: 16. marts 2021 07:23
Til: Charlotte Gissel
Emne: Landzonetilladelse - Klitvej 94, Fjellerup Strand
Vedhæftede filer: NATURKLAGENÆVNET.pdf; Landzonetilladelse-Havet-106.pdf; Beskrivelse af bygningsmasse langs klitvej.pdf; MTU-23-09-2019 - Havet 86.pdf; Boliger i Landzonen komprimeret.pdf; Klitvej, primært sommerhuse fra Telefonvejen til Hemming Nielsens Vej.pdf; Tidslinje omkring Klitvej 94.pdf

Kategorier: Journaliseret på: [2021 / 2532] - Klitvej 94; 8585 Glesborg

Hej Charlotte

Tak for samtalen i går, på den baggrund fremsender jeg nedenstående. Hvis du venligst vil kvitterer for modtagelse af min mail, så kan jeg slappe af indtil du får det set igennem. :)

Jeg har i går taget billeder af alle husene indenfor landzonen, der kan ses fra Klitvej + Telefonvejen. Jeg syntes det viser, at der ikke er to hus der er ens. Se pdf 'Boliger i Landzonen komprimeret'

Derudover har jeg taget billeder af husene fra Hemming Nielsen Vej og hen til Telefonvejen, dette er primært sommerhuse, især de nye er langt fra traditionelle sommerhuse og primært funkis. Alle husene har dog en ting til fælles, glaspartier ud mod havet, hvilket jeg tror de fleste kan forstå. Se pdf 'Klitvej, primært sommerhuse fra Telefonvejen til Hemming Nielsens Vej'

Mailen fra Hans Carsten Rasmussen til Birte Velling Møller, sendt d. 14. december 2010. beskriver lav bebyggelse i første række og bagvedliggende huse er vurderet til omkring 8 m. Se pdf 'Beskrivelse af bygningsmasse langs klitvej'

Sagen omkring Havet 86, bliver debatteret på nedenstående møde og jeg mener sagen danner præcedens. Se video omkring punkt 11, ca. 10 minutter omkring punktet.

Kommunalbestyrelsen 08-10-2019

11. Stillingtagen til fremtidigt byggeri langs Havet, Bønnerup Strand

<https://www.norrdjurs.dk/politik/kommunalbestyrelsen/kommunalbestyrelsens-moeder/video-fra-kommunalbestyrelsesmoeder>

Jeg syntes at Kommunalbestyrelse er tydelige i deres stillingtagen.

Se desuden pdf 'MTU-23-09-2019 - Havet 86'

Formuleringerne omkring fiskehuse med 45 graders taghældning, stammer fra sagen omkring Landzoneansøgning Klitvej 92, Fjellerup Strand startet i 2006. Der blev brugt markante vendinger fra Kommunens side for, at undgå at skulle give tilladelse til byggeriet.

Ansøger søgte dengang om en markant bygning med et 12 meter tårn og mest boligen mindet i udtryk om en Norsk Stavkirke. Se pdf fra Naturklagenævnet afgørelse.

Ansøger fik i 2009 tilladelse til et mindre markant hus, men kunne ikke blive enige med kommunen omkring byggekoter.

Samme vendinger er brugt i Landzone afslag Klitvej 94 Fjellerup Strand, og Havet 86 Bønnerup Strand.

Senest er der givet landzone tilladelse til Havet 106, der har markant altan og samme mængde vinduer som min ansøgning. Høj trempel på ca. 1.8 meter og en totalhøjde på 8,4 meter. Se pdf 'Landzonetilladelse-Havet-106'

Opsummering,

1) Ansøgningen om nybyggeriet tager afsæt i eksisterende byggetradition og byggestil. Se Klitvej 112, Klitvej 114 (Bundgarnsfiskerne Klitvej), Klitvej 92, Klitvej 9A (Andersen Fiskehandel), Klitvej 88B, Telefonvejen 4, Telefonvejen 15. Totalt 7 bygninger der alle ligger placeret indenfor 200 meter af ansøgte.

2) Bebyggelsen i Landzoneområdet mellem Klitvej og sommerhusområdet er ikke typisk det ene eller andet, som affotograferingen viser, er der ikke 2 bygninger der er idendiske.

3) Hensynet til Nabosommerhusene er taget og nærmest sommerhus vil være i en afstand af 25 meter, adskilt af en offentligt fællesvej. Den obligatoriske nabohøring vil ligeledes afdække, hvorvidt naboerne mener byggeriet vil genere dem.

4) Det ansøgte hus har ikke væsentlig vinduespartier set i forhold til øvrig bebyggelse langs Klitvej, og den ansøgte altan/terrasse er ikke mere markant, end hvad der tidligere er givet tilladelse til (lighedsgroundsætningen). Ligeledes terrassen/altanen placeret langs en vej og med 75 meter frem til Klitvej 96.

Jeg har vedhæftet en tidslinje omkring Klitvej 94, jeg har forsøgt på flere måder at anvende det eksisterende hus, men det har ikke været teknisk, sundhedsmæssigt eller økonomisk forsvarligt. Se pdf 'Tidslinje omkring Klitvej 94'.

Mvh Daniel



Klitvej 120 (8585)

Tilladelse 2015



Klitvej 118 (8585) (Sommerhus)

Opført 1954, massiv renovering omkring 2008.



Klitvej 112

Opført 1904 overbygning 1935



Klitvej 114 (Grejhus)



Klitvej 114 (Helårshus)



Klitvej 110, 110A, 110B (ferielejligheder)

Opført 1875



Klitvej 108 (Fritidshus)

Opført 1955. Renoveret for nylig



Klitvej 104 (Sommerhus)

Opført 1910, Renoveret 2004



Klitvej 102 (Helårshus)

Gulstenvilla opført 1989



Klitvej 100 (Helårshus)

Murermestervilla opført 1939



Klitvej 98 (Fritidshus)

Bygget omkring 1850



Klitvej 96 (Fritidshus)

Opført 1905



Klitvej 94 (Helårshus)

Opført 1943

Ansøgt ca. 15 meter syd for garage, 100 meter syd for Klitvej.



Klitvej 92 (Erhvervsejendom)

Tidligere ishus.



Klitvej 90 (Helårshus)

Opført 2014, set fra Telefonvej



Klitvej 9A (Erhvervsjendom)



Klitvej 88B (Helårshus)

Murermestervilla opført 1934



Klitvej 88B

Opført 1964

2009 tilladelse til helårsbeboelse



Telefonvejen 2 (Fritidshus)

Opført 1934, 2004 tilbygning af udestue på 26 m², med terrasse ovenpå.



Telefonvejen 1 (Helårshus)

Gulstenvilla opført 1969



Telefonvejen 4 (Fritidshus)

Bungalow opført 1937



Telefonvejen 14 (Helårshus)

1930 (ombygget 2003)



Telefonvejen 11 (Helårshus)

1932 (ombygget 1972)



Telefonvejen 15 (Helårshus)

Bungalow 1938



Telefonvejen 17 (Helårshus)

Murermestervilla opført 1938



Thruervej 2 (Helårshus)

Opført 1967



Klitvej 9 "Strandkroen" gammel ishus.



Klitvej 42A

Opført 1885 tilbygning 2017



Sommerhuse fra Hemming Nielsens vej til Telefonvejen

Klitvej 42B



Klitvej 46

Opført 2018



Erstattede nedenstående fiskerhus











Klitvej 54 nuværende nybygning af sommerhus og tidligere sommerhus.



































Birte Velling Møller

Fra: Hans Carsten Rasmussen
Sendt: 14. december 2010 11:47
Til: Anders Brinch Larsen
Cc: Birte Velling Møller
Emne: VS: Klitvej 92, Fjellerup
Vedhæftede filer: Klitvej 92.doc

Svar på de nedenfor stillede 3 spørgsmål.

- 1) Der er tale om et skøn, idet vi som myndighed fastlægger et niveauplan.
- 2) Der er meddelt landzonetilladelse til sokkelkote 3.10 og bygningshøjde 8.30 m. Ændres højderne skal der udarbejdes ny landzonetilladelse, bl.a. af hensynet til naboer, og der skal dispenseres fra den i byggelovens maksimale bygningshøjde på 8.5 m, idet bygningen i givet fald vil blive på 8.7 m
- 3) Vi har besigtiget forholdene og har også fotoregistreret de omkringliggende ejendomme. Mange huse langs Klitvejen er opført som lav bebyggelse, mens en del bagvedliggende huse har en højde på omkring 8 m. Sammenholdt med at der er tale om en arealmæssigt meget stort hus, vil det med en øget bygningshøjde fremtræde dominerende i forhold til omgivelserne.

Hans Carsten

Fra: Hans Carsten Rasmussen
Sendt: 13. december 2010 13:06
Til: Birte Velling Møller
Emne: VS: Klitvej 92, Fjellerup

Fra: Anders Brinch Larsen
Sendt: 13. december 2010 12:42
Til: Hans Carsten Rasmussen
Emne: VS: Klitvej 92, Fjellerup

Hej Carsten

Kan du/l hjælpe med svar på disse supplerende spørgsmål? (muligvis har Mogens allerede videresendt mail'en til dig)

Venligst
Anders

Anders Brinch Larsen
Miljø- og teknikdirektør
Mobil 2137 5574
Mail: anbl@norddjurs.dk



Fra: Kim Bruun Nielsen
Sendt: 10. december 2010 13:36

22. Stillingtagen til fremtidigt byggeri langs Havet, Bønnerup Strand

02.34.02.P19

19/10427

Åben sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Forvaltningen har modtaget ønske om opførelse af et nyt enfamiliehus på Havet 86 ved Bønnerup Strand. Det er forvaltningens vurdering, at det ønskede byggeri ikke er i overensstemmelse med intentionen i kommuneplanen om bevarelse af fiskermiljøet langs Havet. Forvaltningen anbefaler, at der nedlægges §14 forbud i henhold til planloven, og at der herefter udarbejdes en bevarende lokalplan.

Nedlæggelse af §14 forbud i forbindelse med lokalplaner skal ifølge kompetencefordelingsplanen vedtages af kommunalbestyrelsen. Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan.

Konsekvens for byggeri:

- med vedtaget §14 forbud: det ønskede byggeri vil ikke kunne realiseres
- uden vedtaget §14 forbud: det ønskede byggeri kan realiseres.

Baggrund:

Området er omfattet af kommuneplanens ramme 02-2-B Bønnerup Strand Øst, hvori der står, at "Fælles præg for boliger ved Havet skal fastholdes bl.a. murværk & 1½ etage".

Området er endvidere udpeget i kommuneplanen som Værdifuldt Kulturmiljø, udpeget i sin tid af daværende Århus Amt. Ifølge kommuneplanens retningslinjer for Værdifuldt Kulturmiljø skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Det langsigtede mål mht. kulturmiljøer er, at repræsentative og egns-typiske kulturmiljøer skal beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.

Fiskermiljøet i Bønnerup Strand er unikt og tiltrækker mange turister hvert år. Den karakteristiske husrække langs Havet er det bærende element i udpegningen med typiske fiskerhuse opført som længehuse, som er karakteriseret ved lille husdybde og taghældning på ca. 45 gr. Husrækken er sårbar over for nybyggeri og ændringer i form af ombygninger og tilbygninger, som bryder den beskedne og enkle stil, som kendetegner de ældre huse.

Med det formål at sikre det historiske fiskermiljø og den ensartede bebyggelse med rækken af huse langs Havet vedtog tidligere Nørre Djurs Kommune i 2004 'Midlertidige retningslinjer ved byggesagsbehandling under udarbejdelse af lokalplan nr. 77 - for Havet og Skibsbyggervej Bønnerup Strand'. I retningslinjerne står der, at såfremt der ikke kan opnås enighed med ansøger i henhold til retningslinjerne, vil der blive nedlagt § 14 forbud mod ændringer i den eksisterende bebyggelse indtil lokalplanen er endelig vedtaget. Lokalplan er efterfølgende ikke udarbejdet.

Kommuneplanen samt de midlertidige retningslinjer kan ikke benyttes som lovhjemmel til at meddele afslag til det ansøgte byggeri.

Det ønskede byggeri har et ekspressivt udseende med spring i facaden og 3 store glasgavle vendt mod vejen, vinkelret i forhold til de øvrige huse. Det er sammensat af tre forskudte bygningskroppe med hver sin længde og tre sammenbyggede tage. Mørk, blank facademur, store glaspartier med sorte rammer og tagpap med lister på taget. Det ønskede byggeri fraviger fra de andre huse i rækken, hvoraf flere over tid er ombygget og udbygget - stadig med samme grundform, som med beskedne og rolige udtryk bidrager til det unikke og særegne fiskermiljø, som kendetegner strækningen langs Havet, se vedlagte billeder af husene på vejen.

Forvaltningens vurdering:

Det ønskede byggeri vil efter forvaltningens vurdering virke dominerende p.g.a sin udformning og farver. Det vil afvige markant fra de andre huse i rækken, hvoraf flere er blevet ombygget og udbygget, men stadig har samme grundform: Aflangt hus, der ligger parallelt med Havet. Byggeriet vil forstyrre oplevelsen af fiskermiljøet og virke fremmedartet i den stadig velbevarede og harmoniske bebyggelse langs vejen.

Forvaltningen er endvidere af den opfattelse, at det ønskede byggeri vil påvirke kulturmiljøets værdi i negativ retning, fordi den samlede oplevelse af de karakteristiske fiskerhuse og deres nærmiljø vil blive forringet.

Forvaltningen henviser til en tilsvarende sag med afgørelse fra Natur og Miljøklagenævnet, der stadfæster Norddjurs Kommunes afslag på ansøgning om et nyt dominerende enfamiliehus med store bygningsfremspring og glaspartier, der skulle ligge i et værdifuldt kulturmiljø ved Fjellerup strand imellem typiske fiskerhuse. Afgørelsen er vedlagt.

Forvaltningen vurderer, at hvis der meddeles byggetilladelse til det ansøgte, vil det danne præcedens, og det kan i fremtiden blive vanskeligt at bevare det unikke fiskermiljø, som kendetegner strækningen langs Havet. Det vil ikke give mening at udarbejde en bevarende lokalplan efterfølgende.

Hvis områdets særlige miljø ønskes bevaret, er det forvaltningens vurdering, at der skal nedlægges et § 14 forbud mod det ønskede byggeri, og herefter udarbejdes en bevarende lokalplan.

Økonomiske konsekvenser

Ingen.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der nedlægges et § 14 forbud i henhold til planloven og herefter udarbejdes en bevarende lokalplan.

Bilag:

- | | | |
|---|---|-----------|
| 1 | Åben Værdifuldt kulturmiljø | 127010/19 |
| 2 | Åben Midlertidige retningslinjer for Havet og Skibsbyggervej, Bønnerup Strand | 127001/19 |
| 3 | Åben Projektforslag 25 maj 2019 | 83988/19 |
| 4 | Åben Principskitse | 127034/19 |

5	Åben	NKN-31-00780 afgørelsen i sin helhed med gule highlights	136638/19
6	Åben	Resume af afslag fra klagenævnet NKN-31-00780	136629/19
7	Åben	Havet 86 inden nedrivning	136645/19
8	Åben	Streetview Havet 84a.JPG	136652/19
9	Åben	Streetview Havet 60.JPG	136655/19
10	Åben	Streetview Havet 48.JPG	136657/19

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 23-09-2019

Et flertal i miljø- og teknikudvalget bestående af Jens Meilvang (I), Niels Basballe (A), Niels Ole Birk (V) stemte imod indstillingen og et §14 forbud med den konsekvens, at der gives byggetilladelse, samt at intentionen i kommuneplanen om bevaring af fiskermiljøet langs Havet udskrives ved næste revision af kommuneplanen.

Et mindretal i miljø- og teknikudvalget bestående af Steen Jensen (O) og Aleksander Myrhøj (F) tiltrådte indstillingen, og at der nedlægges et § 14 forbud i henhold til planloven og herefter udarbejdes en bevarende lokalplan.

Sagen sendes til videre behandling i økonomiudvalget og kommunalbestyrelsen.

6. juni 2008
NKN-31-00780
Biwen

Afgørelse

i sagen om afslag på ansøgning om opførelse af enfamiliehus i Norddjurs Kommune.

Norddjurs Kommune har den 9. oktober 2007 efter planlovens § 35, stk. 1 givet afslag på ansøgning om tilladelse til at opføre et nyt enfamiliehus på ejendommen matrikel nr. 12x, Fjellerup By, Fjellerup, beliggende Klitvej 92, 8585 Glesborg. Ansøgers rådgiver har på vegne af ansøger påklaget afgørelsen til Naturklagenævnet.

Matriklen udgør ca. 3.950 m² og ligger i landzone, umiddelbart nord for et sommerhusområde på den nordlige del af Djursland.

Ejendommen ligger ud til kysten, og af Århus Amt i regionplanen fra 2005 fremgår det af regionplanretningslinje 1.6 om byggeri i landzone, at ny bebyggelse i landzone skal placeres og udformes under hensyntagen til omgivelserne. Planlægning for en begrænset udvikling af en landsby kan kun ske, når det er foreneligt med regionplanens beskyttelsesinteresser i det åbne land. Det fremgår endvidere af regionplanen, at det langsigtede mål mht. kulturmiljøer er, at repræsentative og egns-typiske kulturmiljøer skal beskyttes. Ca. 500 m øst for ejendommen går linjeføringen for bevaringsværdige kulturmiljøer.

Ejendommen er beliggende i kystnærhedszone, hvor der ifølge kommuneplanen for tidligere Nørre Djurs Kommune for anlæg skal stilles større krav til visualisering og indpasning i kystlandskabet. Området er ikke omfattet af strandbeskyttelseslinje.

Arealet ligger imellem flere ældre og mindre fiskerhuse i et område, der i kommuneplanen for Nørre Djurs Kommune, ikke er afgrænset som en landsby.

Nørre Djurs Kommune, oplyste ansøger ved brev af 9. juni 2004 om, at kommunen var indstillet på at behandle en ansøgning om tilladelse til opførelse af et enfamiliehus, såfremt huset blev placeret og udformet i samarbejde med Teknisk Afdeling.

Norddjurs Kommune har i afgørelsen henvist til, at ejendommen er beliggende i landzone indenfor kystnærhedszonen, umiddelbart udenfor strandbeskyttelseslinjen. Bebyggelsen i landzoneområdet mellem sommerhusområdet og Klitvej er typiske fiskerhuse opført som længehuse, som er karakteriseret ved lille husdybde og taghældning på ca. 45 grader etc. Ejendommen er i dag be-

bygget med to bygninger til brug for erhverv (fiskeri). I den aktuelle sag er der tale om en grund beliggende i rækken af helårshuse langs Klitvej. Der er søgt om at opføre et enfamiliehus med et samlet boligareal på ca. 280 m². Huset er 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 m.

Norrdjurs Kommune har den opfattelse, at det ansøgte projekt i udformning og placering ikke er tilpasset den øvrige bebyggelse langs Klitvej.

Ansøger har i klagen bl.a. henvist til, at afslaget ønskes vurderet af Naturklagenævnet, og såfremt det er tårnet på bygningen, der er en tungtvejende årsag til afslaget, er det muligt at fjerne det fra projektforslaget.

Det fremgår af kommunens følgeskrivelse til Naturklagenævnet, at der langs kystvejen er bebygget med typiske fiskerhuse. Klager har ønsket afslaget ændret til en landzonetilladelse eventuelt på betingelse af, at tårnet på bygningen fjernes. Efter kommunens opfattelse, vil bygningen uden tårn stadig virke dominerende i området på grund af sin udformning med store bygningsfremspring og glaspartier, samt høje placering i terrænet. Kommunen finder således ikke, at bygningen uden tårn vil respektere omgivelserne og byggestilen i området.

Afgørelse

I sagens behandling har Naturklagenævnets 10 medlemmer deltaget: Lars Busck (formand), Ole Pilgaard Andersen, Marie-Louise Andreasen, Martin Glerup, Leif Hermann, Inger Støjberg, Vibeke Peschardt, Anders Stenild, Poul Søgaard og Jens Vibjerg.

Efter planlovens § 35, stk. 1 om landzoneadministrationen, forudsætter opførelse af ny bebyggelse, der ikke er erhvervsmæssig nødvendig for driften af en landbrugsejendom, at kommunalbestyrelsen har meddelt tilladelse.

Det følger af planlovens § 55, at der kan knyttes betingelser til en tilladelse efter § 35, stk. 1.

Den konkrete afgørelse træffes med udgangspunkt i de planlægningsmæssige og landskabelige hensyn, der skal varetages ved administrationen af landzonebestemmelserne. I Naturklagenævnets praksis lægges der stor vægt på lovens almene formål, uanset at den enkelte sags betydning er begrænset. I vurderingen indgår derfor overvejelser om, hvilken betydning afgørelsen kan få for fremtidige lignende sager.

Ved vurdering af en ansøgning lægges der vægt på bebyggelsens faktiske karakter og afgrænsning mod det åbne land. Tilladelse ud fra et "huludfyldningssynspunkt" gives, såfremt den ønskede bolig er omkranset af eksisterende bebyggelse i kort afstand fra det ansøgte.

Det kan i visse tilfælde være hensigtsmæssigt at stille vilkår om bebyggelsens udformning, f.eks. således, at bebyggelsen skal opføres i overensstemmelse med lokal byggeskik og dermed falder naturligt ind i landskabet. Der er tale om en konkret vurdering hovedsagelig knyttet til områdets karakter.

Naturklagenævnet finder ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering af, at et hus som det ansøgte med store bygningsfremspring og glaspartier samt et tårn, ikke falder i tråd med den eksisterende bebyggelse langs Klitvej.

Naturklagenævnets afgørelse går herefter ud på, at stadfæste Norddjurs Kommunes afgørelse af 9. oktober 2007 om afslag på ansøgning om landzonetilladelse. Nævnet skal samtidig tilkendegive, at der på ejendommen efter ansøgning til kommunen, vil kunne meddeles tilladelse til et nyt hus, der er bedre tilpasset den øvrige bebyggelse i området.

På Naturklagenævnets vegne

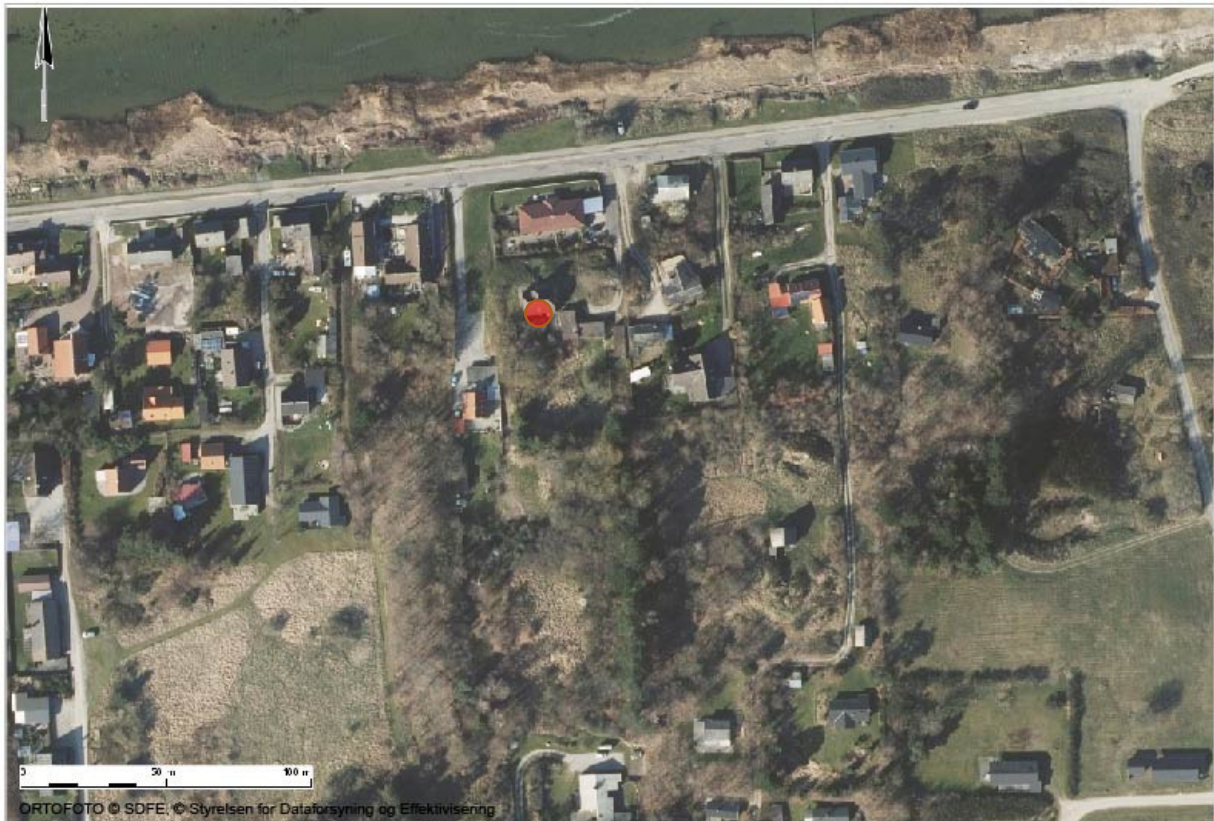
Birgitte Wendelboe
Fuldmægtig

**Afgørelsen er endelig og kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed, jf. planlovens § 58, stk. 4.
Eventuel retssag til prøvelse af afgørelsen skal være anlagt inden 6 måneder, jf. planlovens § 62, stk. 1.**

Afdeling: Byg & Miljø
Dato: 26. februar 2021
Reference: Charlotte Gissel
E-mail: byggesag@norddjurs.dk
Tlf. Byg: 8959 4068
Journalnr.: 20/20796

Landzonetilladelse

Norddjurs Kommune meddeler hermed landzonetilladelse efter planlovens § 35, stk. 1, til opførelse af et nyt énfamilie hus på adressen Havet 106, Bønnerup Strand, 8585 Glesborg, matr. nr. 20c Bønnerup by, Hemmed.



Luftfoto visende ejendommens beliggenhed (med rød prik) i Bønnerup Strand

Forudsætninger

Tilladelsen er meddelt på grundlag af oplysningerne i din ansøgning. Det forudsættes derfor at det ansøgte udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet og i overensstemmelse med nedenstående vilkår.

Vilkår for tilladelsen

Der stilles følgende vilkår for tilladelsen:

1. At enfamiliehuset udføres som beskrevet i ansøgningsmaterialet modtaget den 18. november 2020.
2. At der ved byggeriet ikke anvendes materialer der kan have reflekterende gener for omkringliggende ejendomme.

Naboorientering

Der er foretaget nabohearing i sagen. Der er indkommet svar fra to naboer, hvoraf den ene påpeger at det planlagte byggeri er meget højt beliggende og synligt fra havet og kysten. Byggeriet adskiller sig væsentligt fra den oprindelige bygning, uden at der er taget initiativ til at forbedre standen på den bevaringsværdige bygning, som er med i det værdifulde kulturmiljø. Naboer mener derfor ikke at det ansøgte stemmer overens med kommunens mål og retningslinjer, der er angivet i Kommuneplan 2017. Desuden agtes det ansøgte opført i 2 plan, selvom kommuneplanrammen angiver at byggeri kun må opføres i 1½ plan.

Den anden nabo påpeger at det er et fint hus, der også passer ind i området som helhed, og at myndigheden har styr på, at byggesagen overholder gældende regler såsom maksimal byggehøjde, antal kvadratmeter mm.

Som svar på nabokommentarerne har ansøger udtalt følgende:

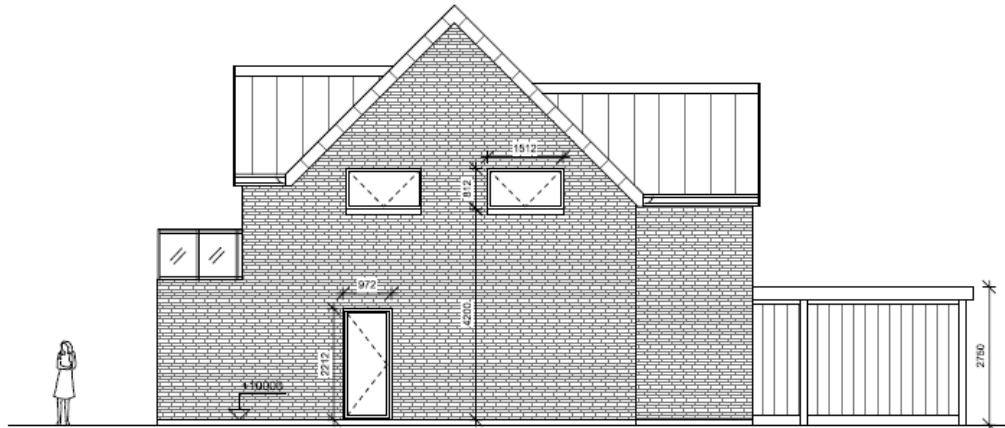
- Planen var oprindeligt at restaurere huset, men huset var i meget dårlig stand. Derfor vil det ikke give mening, at begynde at restaurere det.
- Huset er tegnet som et 1½ plans hus med frontlinje mod havet, som det nuværende hus og der er valgt farver på huset der falder godt ind. Huset overholder gældende regler med højde og kvadratmeter. Huset er synligt, da det ligger højt, men vil ikke skæmme området.
- Hvis man tager en tur hen langs havet, er husene ikke særlig ens.

Sagsfremstilling

Jf. Bygnings- og Boligregistret (BBR) er ejendommen på nuværende tidspunkt, registreret som fritliggende enfamiliehus, med et samlet boligareal på 286 m², og et samlet matrikulært areal på 6.045 m².

Der er ansøgt om nedrivning af eksisterende bebyggelse samt opførelse af et nyt enfamiliehus i 1½ plan med integreret garage. Den gamle bebyggelse var i rigtig dårlig stand og der ønskes i stedet opført en ny tidssvarende bolig på ejendommen.

Det nye enfamiliehus placeres som det fremgår af situationsplan side 4. Det opføres med integreret carport og får en et samlet boligareal på 287,9 m², samt en højde på 8,3 meter. Det opføres i teglsten i lyse-/sand eller brunlige nuancer, tagbelægning i sort aluminium, samt sorte vinduer og døre.



Facade mod vest



Facade mod syd

Facader mod henholdsvis vest og syd

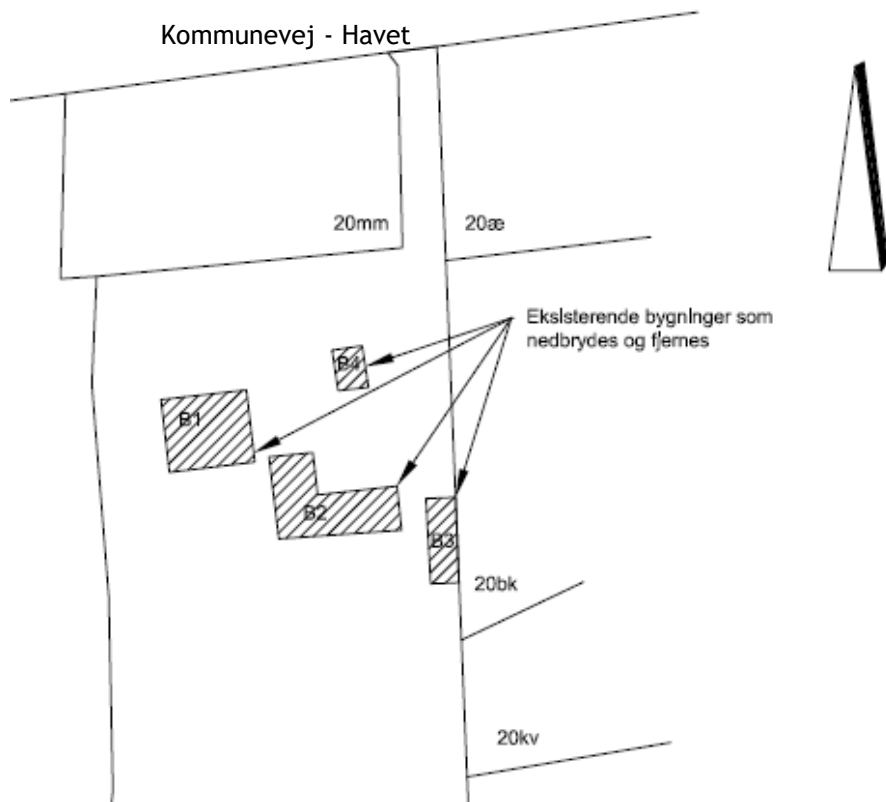


Facade mod nord

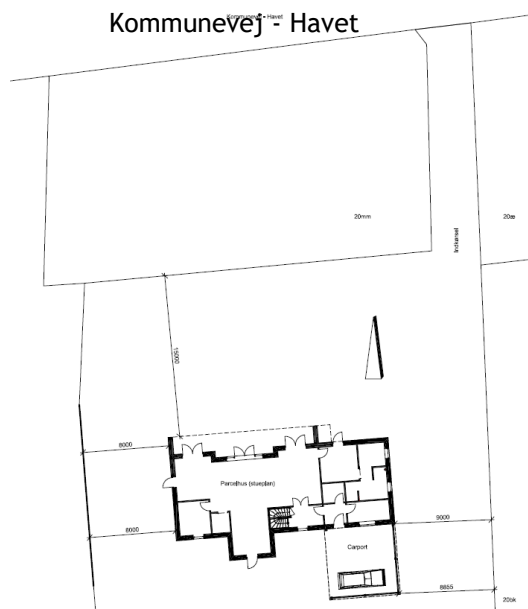


Facade mod øst

Facader mod henholdsvis nord og øst



Situationsplan visende eksisterende bygninger, der nedrives, vist med skravering.



Situationsplan visende placering af det nye enfamiliehus på grunden



Kommuneplan 2017

Området er omfattet af kommuneplanramme nr. 08-1-S, der udlægger områdets anvendelse til sommerhusområde, samt kommuneplanramme nr. 02-2-B, der udlægger områdets anvendelse til boligområde. I rammen for boligområdet er nævnt under generelle anvendelsesbestemmelser at: Fælles præg for boliger ved Havet skal fastholdes bl.a. murværk og 1½ etage.

Jf. Kommuneplanen 2017 er området udlagt som henholdsvis historisk bevaringsværdigt kulturmiljø, og bevaringsværdige landskab der skal bevares og beskyttes.

Retningslinjer for historisk bevaringsværdig kulturmiljø

1. Inden for de udpegede bevaringsværdige værdifulde kulturmiljøer skal de kulturhistoriske værdier i videst muligt omfang beskyttes. Der må derfor normalt ikke opføres byggeri eller etableres anlæg, som ødelægger eller i væsentlig grad forstyrrer oplevelsen eller kvaliteten af de kulturhistoriske værdier.
2. Byggeri, anlægsarbejder og andre indgreb i de udpegede bevaringsværdige kulturmiljøer skal ske med størst mulig hensyntagen til de kulturhistoriske værdier.

Retningslinjer for bevaringsværdige landskaber, der skal bevares og beskyttes

1. Beskyttelse af oplevelsen af de bevaringsværdige landskabsværdier vil som udgangspunkt veje tungere end benyttelseshensyn.
2. Der kan som udgangspunkt ikke opføres byggeri, tekniske anlæg eller rejses skov, der kan forringe områdets naturmæssige, kulturhistoriske eller rekreative landskabsværdier.
3. Byggeri, der er erhvervsmæssigt nødvendigt for landbrugs- og skovbrugsejendomme, kan tillades, hvis det opføres i nær tilknytning til eksisterende bygninger og udformes under særlig hensyntagen til landskabets nøglekarakter.
4. Byggeri eller installationer uden tilknytning til eksisterende bebyggelse kan undtagelsesvist tillades. Det forudsættes, at nyt byggeri eller installationer skal medvirke til at formidle landskabelige og naturmæssige kvaliteter.
5. Eventuelle større vejforløb, tekniske anlæg og større tilplantninger - for eksempel i forbindelse med klimatilpasning og bevaring af grundvandsressourcer - kan kun etableres, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for placeringen i det beskyttede landskab.

Fortidsmindebeskyttelseslinjen (naturbeskyttelseslovens § 18)

Ejendommen ligger indenfor fortidsmindebeskyttelseslinjen, ny bebyggelse opført indenfor denne linje kræver en dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 18.

Kommunen har meddelt dispensationen 15. december 2020.

Kystnærhedszonen

Området ligger indenfor kystnærhedszonen. Målet er at beskytte den særlige natur og de landskabelige og rekreative interesser, der knytter sig til kysterne, ved generelt at begrænse byggeriet i kystnærhedszonen. I kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen står blandt andet:

1. Kystnærhedszonen skal som udgangspunkt friholdes for yderligere bebyggelse. Der må ikke udføres byggeri eller anlægsarbejder, som kan forringe kystens naturmæssige, landskabelige eller rekreative værdi.
2. Der kan i princippet kun inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig og/eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.
3. Planlægningen skal sikre offentlighedens adgang til kysten.

Vurdering

Det er ved afgørelsen vurderet, at det ansøgte ikke vil være til gene for, eller medføre væsentlige ændringer på de omkringliggende naboejendomme.

Det nye enfamiliehus vil blive opført i 1½ plan ligesom det eksisterende hus, og som kommuneplanrammen foreskriver. Det er Norddjurs Kommunes vurdering at det nye enfamiliehus ikke vil forringe områdets naturmæssige, kulturhistoriske og rekreative landskabsværdier, da huset får omtrent samme placering som den eksisterende bolig, opføres i teglsten i dæmpede jordfarver placering og fraviger dermed ikke kommuneplanrammens generelle anvendelsesbestemmelser

Med baggrund i dette er det vurderet at det ansøgte ikke strider mod kommuneplanens retningslinjer og kan tillades i overensstemmelse med de hensyn, der skal varetages ved administrationen af planlovens landzonebestemmelser.

Risikovurdering iht. Habitatbekendtgørelsen

Natura 2000

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af, om projekter i sig selv, eller i forbindelse med andre planer og projekter, kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt.

Nærmeste Natura 2000-område er beliggende ca. 0,4 km fra projektområdet.

Norddjurs Kommune har vurderet, at aktiviteten ikke vil have en væsentlig påvirkning på Natura 2000 området, og at der derfor ikke skal foretages en nærmere konsekvensvurdering.

Beskyttede arter omfattet af Habitatdirektivet

I henhold til bekendtgørelse om udpegning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, skal der foretages en vurdering af projekter iht. Habitatdirektivets bilag IV-arter (artsbeskyttelse).

Norddjurs Kommune har ikke kendskab til, at der findes arter der er omfattet af bilag IV i umiddelbar nærhed af projektområdet. Det er endvidere Norddjurs Kommunes vurdering, at projektet ikke vil beskadige eller ødelægge evt. tilstedeværende yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de arter der er optaget i habitatdirektivets bilag IV.

Offentliggørelse og udnyttelse

Afgørelsen vil blive offentliggjort på Norddjurs Kommunes hjemmeside den 26. februar 2021.

Nærværende landzonetilladelse må ikke udnyttes inden klagefristens udløb 26. marts 2021.

Klage

Kommunens afgørelse kan inden 4 uger fra offentliggørelsesdatoen ankes til Planklagenævnet jf. vedlagte klagevejledning. Der er nævnets afgørelse, hvornår en klage er indkommet rettidigt.

Du vil straks få besked, hvis der modtages klage. I tilfælde af klage må tilladelsen ikke udnyttes før sagen er afgjort i Planklagenævnet, med mindre nævnet bestemmer andet.
Hvis du ikke har hørt noget en uge efter klagefristen udløb, kan landzonetilladelsen udnyttes.

Forældelse

Nærværende landzonetilladelse bortfalder, hvis den ikke er udnyttet inden 5 år efter at den er meddelt, eller ikke har været udnyttet i 5 på hinanden følgende år, jf. planlovens § 56, stk. 2.

Andre tilladelser

Du skal være opmærksom på at byggeriet kræver byggetilladelse, det fremgår at der er ansøgt herom.

Byggesagsbehandlingen påbegyndes efter klagefristens udløb, under forudsætning af at nærværende tilladelse ikke påklages.

Kommunen har med denne afgørelse, alene taget stilling til ansøgningen i henhold til planlovens § 35, stk. 1. Der er således ikke taget stilling til andre tilladelser, der måtte være nødvendige efter andre bestemmelser i planloven eller efter anden lovgivning.

Med venlig hilsen



Charlotte Gissel

Planlægger

Kopi sendt til:

Danmarks Naturfredningsforenings hovedkontor: dnnorddjurs-sager@dn.dk

Danmarks Naturfredningsforening Norddjurs: norddjurs@dn.dk



Klagevejledning

Denne afgørelse kan påklages til Planklagenævnet jf. Planlovens § 58, stk. 1, nr. 1.

Klageberettigede er:

Erhvervsministeren

Enhver med retlig interesse i sagens udfald

Landsdækkende foreninger og organisationer, der har som hovedformål at beskytte natur og miljø, eller varetage væsentlige brugerinteresser.

Du klager via klageportalen, som du finder via borger.dk eller virk.dk. Du logger på klageportalen med Nem-ID. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Norddjurs Kommune via klageportalen.

Når du klager, skal du betale et klagegebyr. Gebyret er på 900,- kr. for privatpersoner og 1.800,- kr. for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

I klageportalen sendes din klage automatisk først til Norddjurs Kommune. Hvis Norddjurs Kommune fastholder afgørelsen, sender kommunen klagen videre til behandling i nævnet via klageportalen. Du får besked om videresendelsen.

Planklagenævnet afviser din klage, hvis du sender den uden om klageportalen, medmindre du forinden er blevet fritaget for brug af klageportalen. 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 Planklagenævnet. Nævnet afgør herefter, om du kan fritages for at bruge klageportalen.

Klagefrist

Klagen skal indgives inden 4 uger efter, at afgørelsen er meddelt. Er afgørelsen offentligt bekendtgjort, regnes klagefristen dog altid fra bekendtgørelsen. Hvis klagefristen udløber på en lørdag eller helligdag, forlænges klagefristen til den følgende hverdag.

Opsættende virkning

En rettidig klage over denne afgørelse har opsættende virkning, medmindre Planklagenævnet bestemmer andet.

Søgsmål

Hvis du vil indbringe afgørelsen for domstolene, skal dette ske inden 6 måneder fra afgørelsens modtagelse.

Tidslinje omkring Klitvej 94, Fjellerup Strand.

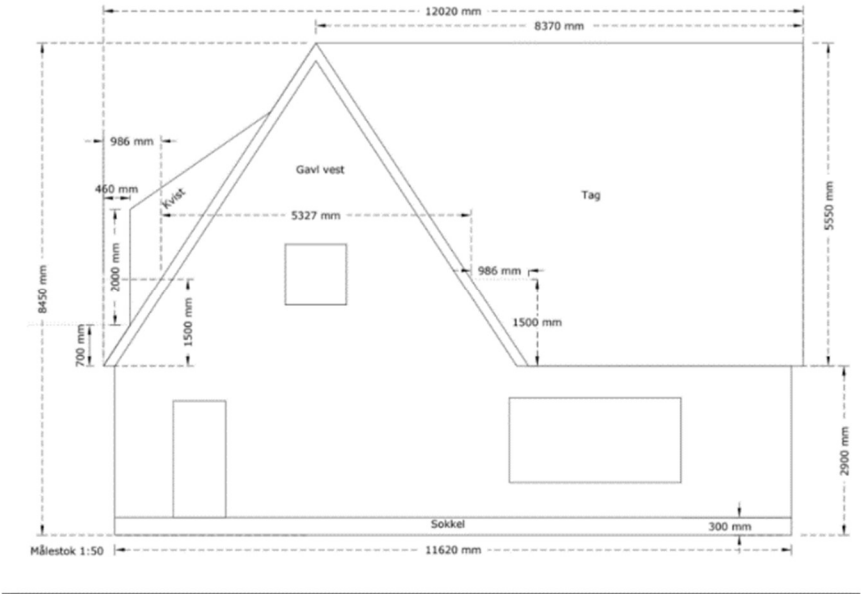
Sommer 2016	Køb af ejendom
Efterår 2016	Ansøgning og tilladelse til at lave høj rejsning på huset
Vinter 2016	Billigste pris for udskiftning af tag, MC TAG A/S 653.000,- kr. Vurderingen er at det er nødvendigt at lave en komplet plan, for at kunne forsvare at bruge så mange penge på et gammelt hus.
Vinter 2016	Bag forsatsvægge i stuen findes der skimmelsvamp og mug.
Vinter 2016	Arkitekt Sophie Villemoes kontaktes og laver et komplet skitseforslag med trempel og ny rumfordeling.
Forår 2016	Billigste tilbud for komplet renovering Rytters Tømmerfirma 2.885.000 Dette vil stadig være med originale kampestenssokler mv, sammenholdt med skimmelsvamp på væggene, vurderes det at rammerne for at renoverer eksisterende hus, ikke er tilstede.
Sommer 2017	ALBOHUS (Aalsrode Tømmerfirma) laver et komplet projekt omkring nybygning af bolig.
Sommer 2018	Afslag Landzone, samtidig er entreprisensummen ekstrem høj grundet travlhed ved håndværkerne og projekt sættes på hold.
Sommer 2019	Nedrivning af eksisterende hus færdigmeldes
Sommer 2020	Skanylux kontaktes med henblik på nybyggeri af bolig.
Oktober 2020	Skanylux sender ansøgning om byggetilladelse
December 2020	Norrdjurs kommune svarer at sagen kræver Landzone ansøgning, 15 december indsendes ansøgning, 17 december modtages kvittering på modtagelse af ansøgning.
Uge 8 2021	Norrdjurs kommune kontaktes af bygherre for at høre omkring status. Ansøgningen er forsvundet. Ansøgning sendes igen.
Uge 10 2021	Norrdjurs kommune kontaktes af bygherre for at høre omkring status.

Sommer 2016

Den bebyggede loftshøjde var ca. 185, derfor krævede det udskiftning af tag for at kunne bruge 1. sal.



Efterår 2016



Vinter 2016



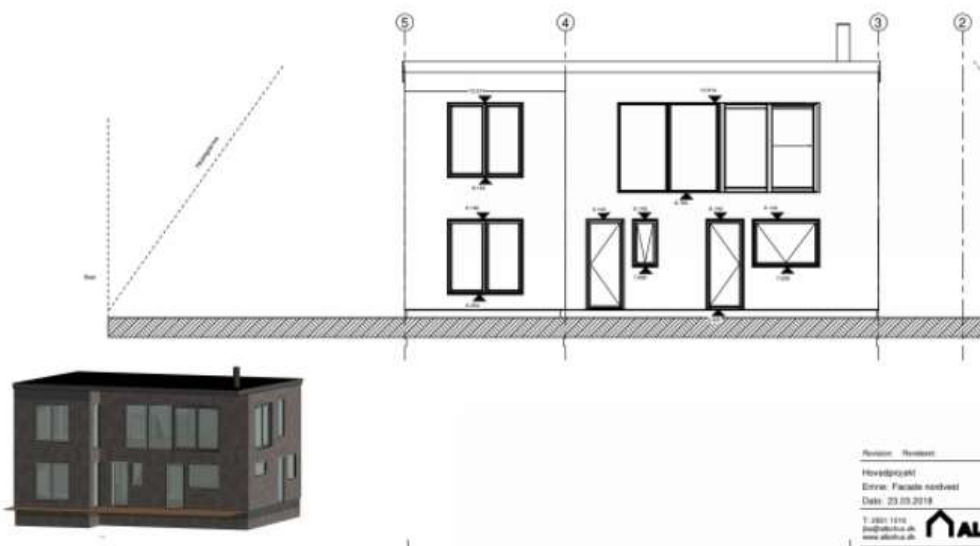
Sommer 2017

Originale bygherreskitser der ligger til grund for udarbejdning af Albohus projekt.



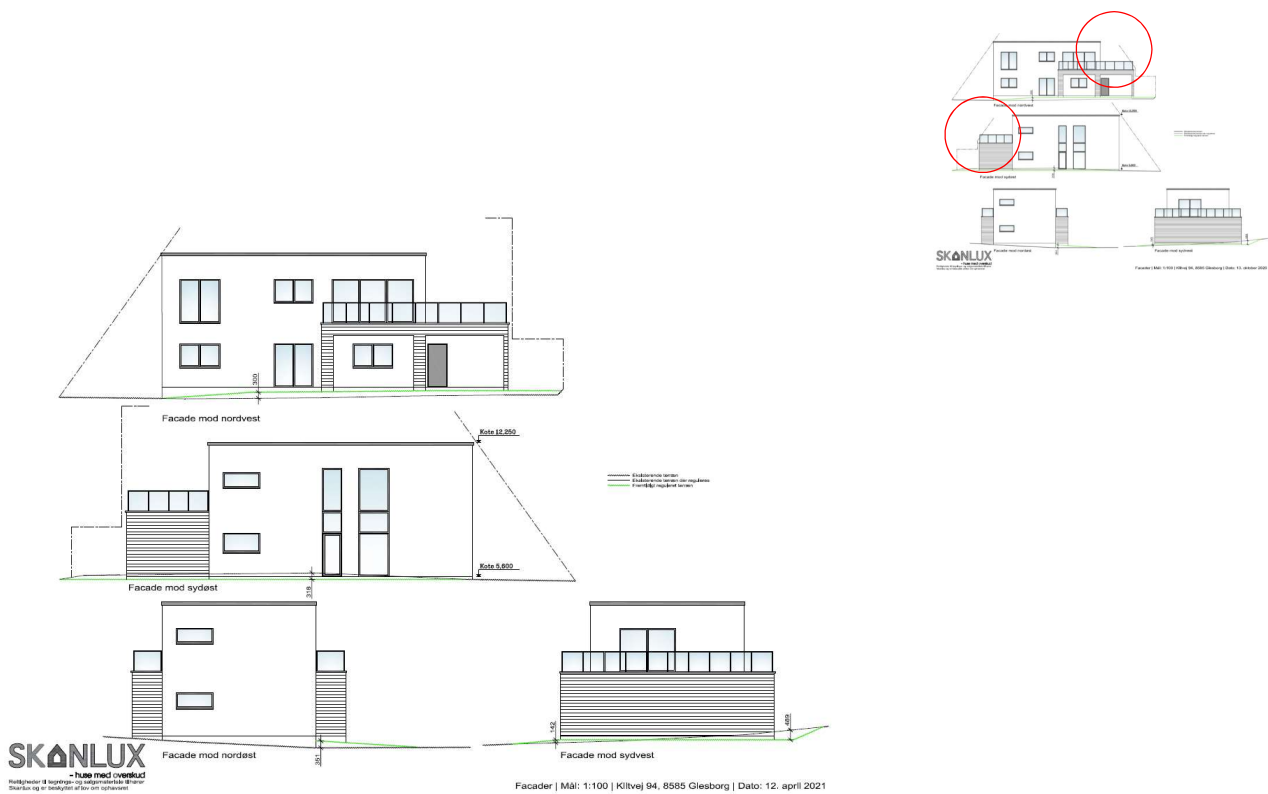
Sommer 2018

Del af indsendt materiale i forbindelse med landzoneansøgning 2018 fra Albohus.



Rettelse til landzone ansøgning

På facadetegningen, der blev indsendt i forbindelse med landzone ansøgningen, var der i højdegrænseplanet mod sydvest ikke taget højde for, at grunden grænser op mod en 6m bred privat fællesvej. Nedenfor er den korrekte højdegrænseplan.



Nabohensyn



Grunden er totalt 1893 m², ca. 75m lang x 25m bred, huset er bevidst placeret tilbagetrukket på grunden, med høj beplantning foran huset og en lille bakke på husets bagside.

Der er ca. 75m frem til det foranliggende fritidshus.

Nærmest sommerhus mod sydvest er placeret ca. 20m væk (adskilt af 6m vej).

Sommerhuset mod Nordøst er placeret ca. 75m væk.

Det bagvedliggende sommerhus er placeret ca. 30m væk, lavt i terræn, i kote 4,5-5, og mister derfor ikke udsyn mod nordvest.



Kapitel 2 Rammer for administration af landzonesager

2.2 Overordnede hensyn

2.2.14 Individuelle sociale og menneskelige hensyn

Jeg er født og opvokset ved Fjellerup Strand, mine forældre har boet her hele mit liv. Den ældste nulevende, der er tilbage i min familie, er min Mormor. Hun er ligeledes født og opvokset ved Fjellerup Strand og det samme var hendes mor, Marie Nielsen, født og opvokset på Thomasmind.

Min mormor har boet hele hendes liv ved Fjellerup Strand og bor i dag 200 meter fra hendes barndomshjem, i en gulstenvilla fra år 1969. De byggede selv huset da familien blev for stor, og min mor og hendes søskende, skulle have hver deres værelse. Et rigtig 70'er hus i første række, der på det tidspunkt var den bedste og billigste byggeform.

I modsætningen til min mormor, har jeg ikke boet hele mit liv ved 'Havet', men jeg har tilbragt oceaner af timer på at fiske, bade og ikke mindst sejle. Fascinationen af havet bragte mig til Svendborg, hvor jeg blev uddannet Skibsofficer, ved et større dansk rederi med lyseblå skibe. Jeg slap aldrig mine rødder og blev ved med at vende tilbage til Fjellerup Strand, og i dag arbejder jeg som Fyrkontrollør ved Søfartsstyrelsen, med fast base på Grenå Havn.

Da chancen bød sig i sommeren 2016 og der kom et helårshus til salg, så slog jeg til. Huset var beliggende langt tilbage i anden række, men det gjorde bestemt ikke noget. For det vigtigst af alt var, det var et helårshus og det lå ved Fjellerup Strand.

Jeg deltager aktivt i byens foreninger/arrangementer og bidrager til at Fjellerup Strand er et attraktivt sted at bo.

Selvom de omkringliggende forhold her ved Fjellerup Strand er i orden, så er ønsket om et tidsvarende hus højt på listen. Det er der man tilbringer de fleste timer i ens liv.

Jeg forsøgte på alle måder at få det til at lykkes med at bygge videre på det eksisterende hus. Men hver gang regnestykket blev lavet, så var der ingen tvivl om at et helt nyt hus var nødvendigt.

Udformningen af det nye hus er lavet, så det kan rumme en børnefamilie, med en børneafdeling i stueplan og stue/køkkenalrum samlet på 1. sal, med udsigt til Havet. Et meget energivenligt hus, da varmen fra stueetagen er med til at opvarme 1. salen og det flade tag er ideelt til placering af solceller fladt, uden det skaber genskin og gene for naboer.

Jeg har forespurgt og undersøgt muligheden for at bygge et fiskerhus, det vil koste mellem 25-30 % mere end et funkishus. Det vil samtidig være svært at indrette til en børnefamilie. Vigtigst af alt så er det ikke et hus, jeg har råd til at bygge og bo i.

Det seneste helårshus der er blevet bygget ved Fjellerup Strand er Klitvej 90. Et flot 198 m² fiskerhus i første række, opført med 2 soveværelser og bygget af et ældre ægtepar. Men udseendet er ikke alt...

Det er dejligt at der er nogle der vil bo her fast, og der er lys i vinduerne om vinteren, men mit håb er, at der også kommer børnefamilier hertil, det vil skabe liv og ny energi, så der kan blive skabt nye fortællinger og historien omkring Fjellerup Strand fortsætter. Hvis man ønsker at det skal være attraktivt for børnefamilier at bo i området, så skal boligerne også være indrettet til at huse dem.

Tendensen er desværre at helårsboligerne bliver opkøbt og lavet om til Flexboliger og endda skifter helt status til Sommerhus. Der bliver derfor færre og færre helårshuse.

Forvaltningens vurdering er at en tilladelse vil danne præcedens, således det vil være vanskeligt at bevare det unikke miljø, som kendetegner området.

Jeg vil påstå at det unikke miljø ved Fjellerup Strand, ikke er skabt af boligerne i området.

- Miljøet ved Fjellerup Strand er skabt af de familier, der har boet i boligerne.

Min families rødder og historie ved Fjellerup strand stammer tilbage fra 1900 tallet. Jeg håber min Familie og mine kommende børn, fortsat kan være en del af historien omkring Fjellerup Strand.

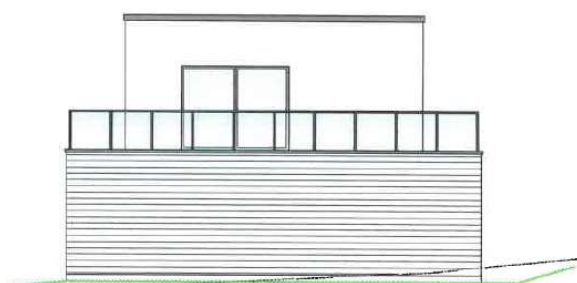
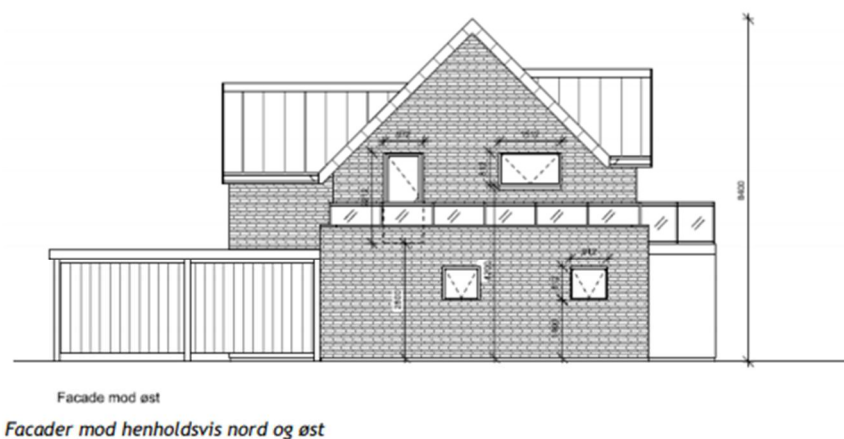
Mvh
Daniel Magnus Westrup
Fjellerup Strand



Øverste billede er Havet 106, Bønnerup Strand samt Klitvej 94, Fjellerup Strand (spejlvendt) for sammenlignelighedens skyld.

Havet 106 har lige opnået landzonetilladelse 26. februar 2021, som et 1 ½ plan hus med høj trempel.

Det ansøgte hus Klitvej 94, Fjellerup Strand, er lavere, smallere og kortere.



Nedenstående kort viser de tre inddelinger i de bevaringsværdige landskaber.

