

Ansøgning om dispensation fra lokalplan 89-901 Sommerhusområde ved St. Sjørup

22/10551 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra lokalplan 89-901 "Sommerhusområde ved St. Sjørup Strand" hvad angår bygnings-, facade- og sokkelhøjde til opførelse af et sommerhus på ejendommen Ternevej 58, St. Sjørup. Ansøger har ønsket afklaring på dette forud for, at der indsendes en byggeansøgning.

Udvalget skal tage stilling til, hvorvidt der skal meddeles de ansøgte dispensationer.

Gældende lokalplan

Ejendommen ligger indenfor område omfattet af vedlagte lokalplan nr. 89-901. I henhold til lokalplanen gælder blandt andet, at

- § 6.4 Bygningshøjden over terræn må ikke overstige 5 m, og facadehøjden ikke overstige 3 m målt fra terræn til skæring mellem facade og tagflade.
- § 6.6 Bygningernes sokkel må ikke overstige 0,30 m over det omgivende terræn.

Ifølge ovenstående bestemmelser er sommerhuse i området altovervejende opført med symmetrisk saddeltag med lav taghældning. Et sommerhus er opført med fladt tag.

Ansøgning om dispensation

Det fremgår af vedlagte ansøgning, at der ønskes etableret et sommerhus med ensidig taghældning, sortmalede facader og sort tagpap.

Der ansøges om dispensation til

- En facadehøjde på langside mod nordøst på 5,34 m over terræn.
- En facadehøjde på langside mod sydvest på 3,84 m over terræn
- En sokkelhøjde på 84 cm over terræn.

Det ansøgte har været sendt i naboorientering/høring hos alle ejere af ejendomme indenfor lokalplanområdet. Der indkom ingen høringssvar.

Nuværende administrationspraksis

Det ansøgte forudsætter en dispensation fra lokalplanens § 6.4 til en overskridelse af bygningshøjden med 34 cm samt en dispensation til en overskridelse af den maksimale facadehøjde med henholdsvis 2,34 meter (facade mod nordøst) og 84 cm (facade mod sydvest).

Hvad angår bygningshøjden henviser forvaltningen til, at der ikke hidtil har været meddelt dispensation til en bygningshøjde på over 5,0 meter i området. Rammebestemmelserne for området i kommuneplanen fastlægger ligeledes den maksimale bygningshøjde til 5 meter, ligesom byggeretten for sommerhuse i henhold til Bygningsreglementet er 5 meter.

Hvad angår facadehøjden henviser forvaltningen til, at der hidtil alene er meddelt én dispensation til overskridelse af facadehøjde med 25 cm for en mindre del af en facade. Det ansøgte forudsætter endvidere en dispensation til en overskridelse på 54 cm i forhold til lokalplanens fastlagte sokkelhøjde.

Der har hidtil været meddelt flere dispensationer til at øge sokkelhøjden med 20 cm. I alle tilfælde er der lagt vægt på, at lokalplanens bestemmelser om facade- og bygningshøjder var overholdt. Herudover er der desuden i flere tilfælde stillet krav om, at den øgede sokkelhøjde ikke er synlig.

Der har således i den hidtidige administrationspraksis af lokalplanen været lagt vægt på, at lokalplanens højdebestemmelser for bygnings- og facadehøjde fastholdes. Dette på grund af lokalplanens redegørelse, hvor det fremgår, at de bebyggelsesregulerende bestemmelser bl.a. er fastlagt for, at bebyggelsen ikke virker alt for markant i det lave terræn mod kysten.

Forvaltningen gør opmærksom på, at såfremt der meddeles helt eller delvis dispensation i nærværende sag, vil det fremadrettet medføre en ændret praksis, idet der så fremadrettet vil skulle meddeles tilsvarende dispensationer i lokalplanområdet.

Forvaltningens bemærkninger

Siden lokalplanen blev til, er der sket en ændring i efterspørgslen på udformningen af sommerhuse, og der efterspørges i højere grad huse med ensidig taghældning.

I områder uden lokalplan administreres efter Bygningsreglementet. Byggeretten for sommerhuse i fastlægger blandt andet, at

- maksimal højde for tag er 5 m.
- maksimal højde for ydervæg langs mindst en langside er 3 m.

Det er forvaltningens faglige vurdering, at der alene bør meddeles dispensation til en facadehøjde på langside mod nordøst på 5 m over terræn, og at facadehøjde på langside mod sydvest bør fastholdes på 3 m over terræn jf. lokalplanen. Herved vil det være muligt at opføre sommerhuset med ensidig taghældning som ønsket.

Det er forvaltningens faglige vurdering, at der jf. den hidtidige administrationspraksis alene bør meddeles dispensation til at øge sokkelhøjden under den forudsætning, at facadehøjden på de 3,0 m over terræn mod sydvest stadig overholdes samt at den øgede sokkelhøjde ikke bliver synlig. Der henvises til, at der i Bygningsreglementet ikke er krav om en mindste loftshøjde i sommerhuse. Derfor anses det muligt at øge sokkelhøjden samtidigt med, at der opnås en rimelig indvendig loftshøjde langs facaden mod sydvest, hvis loftet følger spærrernes hældning.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg og Miljø indstiller, at

1. der gives forhåndstilsagn om, at der kan meddeles dispensation fra lokalplanens § 6.4 til en facadehøjde mod nordøst på 5,0 meter over terræn

2. der gives forhåndstilsagn om, at der kan meddeles dispensation til en forøget sokkelhøjde med vilkår om at facadehøjden på max 3,0 m mod sydvest stadig overholdes samt at den øgede sokkelhøjde ikke bliver synlig
3. der med ovennævnte begrundelse meddeles afslag til dispensation fra lokalplanens § 6.4 til en facadehøjde mod nordøst på 5,34 meter over terræn og en facadehøjde på langside mod sydvest på 3,84 m over terræn, samt afslag til dispensation fra lokalplanens § 6.6 til en sokkehøjde på 84 cm over terræn.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 14-11-2022

Ad. 1. Der gives mulighed for en facadehøjde mod nordøst på 5,4 meter med baggrund i, at Kystdirektoratets anbefalede sokkelkote er øget med 40 cm i forhold til den anbefalede sokkelkote på 1.8 ved lokalplanens tilvejebringelse.

Ad. 2. Der gives mulighed for en facadehøjde mod sydvest på 3,4 meter med baggrund i, at Kystdirektoratets anbefalede sokkelkote er øget med 40 cm i forhold til den anbefalede sokkelkote på 1.8 ved lokalplanens tilvejebringelse.

Ad. 3. Der som konsekvens af beslutninger i pkt. 1 og 2 meddeles dispensation til en facadehøjde på 5,34 meter mod nordøst og dispensation til en sokkehøjde på 84 cm over terræn, samt afslag til en dispensation på en facadehøjde på langside mod sydvest på 3,84 m over terræn.

Bilag:

1 - 3365955	Åben	Lokalplan 89-901	(131969/22)	(H)
2 - 3365956	Åben	Oversigt luftfoto Ternevej 58	(131970/22)	(H)
3 - 3365958	Åben	Ansøgning om dispensation	(131972/22)	(H)
4 - 3365960	Åben	Facadetegninger med mål	(131974/22)	(H)
5 - 3365954	Åben	Situationsplan med koter	(131968/22)	(H)