

Dispensation fra lokalplan 21 vedr. tagmateriale

25/8834 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplan nr. 21 Sommerhusområde sydøst for Anholt By om tagbeklædning. Ansøgningen om dispensation omfatter et allerede etableret forhold på adressen Kistehøjvej 38, 8592 Anholt.

Der skal tages stilling til, om der skal meddeles en lovliggørende dispensation.

Gældende lokalplan

Ejendommen ligger indenfor område omfattet af vedlagte lokalplan 21, hvori der står, at tage skal dækkes med enten græstørv eller sort/gråt tagpap. Lokalplanen har bl.a. til formål at fastlægge rammerne for ensartet sommerhusbebyggelse, der sikrer, at bebyggelsen i videst mulig udstrækning er i harmoni med det omgivende landskab og sikrer, at den nye sommerhusudbygning indpasses i den eksisterende bebyggelse.

I redegørelsen til lokalplanen er der beskrevet følgende: "For at bevare de smukke landskabelige træk mest muligt tilstræbes det, at bebyggelsen både placeringsmæssigt og udformningsmæssigt underordner sig landskabet. Dette sikres blandt andet ved at minimere bebyggelsen i åbne områder, samt ved at undgå at fremtidig bebyggelse placeres på bakketoppe og lignende. Herudover foreskriver lokalplanen bestemte grænser for bebyggelsens udformning og tillader maksimalt én etage. Farvemæssigt skal bebyggelsen holdes indenfor jordfarverne - ligesom blanke og skinnende materialer skal undgås."

Ansøgningen om dispensation

Det fremgår af den vedlagte dispensationsansøgning, at sommerhuset og tilknyttet bebyggelse på ejendommen er belagt med sort ståltag af typen Decra (sorte stålplader i teglstensprofil) i 2021.

Der ansøges om dispensation fra bestemmelsen i lokalplan nr. 21 pkt. 8.3 til den etablerede tagbeklædning på i alt to bygninger. Ansøger har begrundet dispensationsansøgningen med, at etableringen af tagbelægningen skyldtes et ønske om at sikre en langtidsholdbar og vedligeholdelsesvenlig løsning, uden at have været bekendt med at tagtypen ikke er i overensstemmelse med den pågældende lokalplansbestemmelse.

Naboorientering

Ansøgningen har været i naboorientering hos samtlige ejendomsejere inden for lokalplanområdet, og der er modtaget 15 høringssvar. Høringssvarene er vedlagt i sin helhed og nedenfor er en kort opsummering.

Der er modtaget syv høringssvar med bemærkninger til sagen. Hovedpunkterne for de høringssvar er, at dispensationen kan bane vej for en ny praksis og i fremtiden medføre flere uforudsigelige sager om dispensation fra forskellige bestemmelser i lokalplanen. Høringssvarene siger også, at lokalplanbestemmelserne eksisterer for at blive overholdt bl.a. med henvisning til lokalplanens redegørelse, og at kommunen i sin tidligere praksis har været tilstræbende over for at lokalplanens bestemmelser overholdes.

Der er desuden modtaget syv høringssvar med ingen bemærkninger eller positive tilbagemeldinger.

Et af høringssvarene bemærker, at man har etableret en tilsvarende tagbelægning på eget sommerhus.

Høringssvarene har været forelagt ejer til udtalelse. Ejer har ingen egentlige bemærkninger til de konkrete høringssvar. Ejers tilbagemelding er vedlagt.

Nuværende administrationspraksis

Det ansøgte forhold forudsætter en dispensation fra lokalplan nr. 21 pkt. 8.3, da der er anvendt en anden tagbeklædning end græstørv eller sort/gråt tagpap.

Forvaltningen er bekendt med ét tidligere tilfælde, hvor der i 1997 blev meddelt dispensation til etablering af sorttjæret trætag.

Forvaltningen vil fremadrettet administrere planen i overensstemmelse med beslutningen i nærværende sag.

Forvaltningens bemærkninger

På baggrund af lokalplanens formål og redegørelse vurderer forvaltningen, at kravet om tagdækning med græstørv eller sort/gråt tagpap er fastsat for at undgå blanke og skinnende materialer samt for at sikre, at bebyggelsen tilpasses landskabet på en hensigtsmæssig måde.

Det er forvaltningens vurdering, at den dispensation, der blev meddelt i 1997, ikke strider mod lokalplanens intentioner, idet et sorttjæret trætag fremstår som et naturmateriale, og træ i øvrigt ikke er et fremmed materiale i området.

I forbindelse med naboorienteringen har forvaltningen modtaget en henvendelse fra en nabo, som oplyser, at han i 2007 - uden kendskab til lokalplanbestemmelserne - udskiftede sit tag til granitgråt Decra-tag. Forvaltningen bemærker, at der vil blive indledt en lovliggørelsessag for denne ejendom.

Såfremt det besluttet, at der ikke skal meddeles dispensation til det ansøgte, vil forvaltningen sammen med afslaget varsle et påbud om, at tagbeklædningen ændres til enten græstørv eller sort/gråt tagpap.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Ingen væsentlig sammenhæng.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven.

Indstilling

Chefen for Plan, Byg og Miljø indstiller, at der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Bilag:

1 - 3841160	Åben	Ansøgning og fotos	(94330/25)	(H)
2 - 3841161	Åben	Samlet høringssvar	(94331/25)	(H)
3 - 3841164	Åben	Lokalplan 21	(94334/25)	(H)
4 - 3841643	Åben	Ejers tilbagemelding	(94705/25)	(H)