

Ansøgning om dispensation fra lokalplan til stort sommerhus

23/10314 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan nr. 80 for sommerhusområde ved Fjellerup Strand - Fløden til at opføre af et sommerhus på 267 m² på ejendommene Fyrrehaven 27-29.

Der skal tages stilling til, om der kan meddeles dispensation til det ansøgte.

Dispensationsansøgning

Ansøger søger om at sammenlægge to grunde, der tilsammen får et areal på 2425 m² og opføre et sommerhus på 267 m². Ifølge lokalplanen kan der på den sammenlagte grund bygges et sommerhus på 181,25 m². Det er derfor en overskridelse af lokalplanens bestemmelser med 86 m².

Ansøger har begrundet dispensationsansøgningen med, at de finder at overskridelsen på 86 m² er et mindre areal, og at der tidligere er meddelt dispensation til lignende, og der derfor bør kunne gives dispensation igen.

Lokalplan

Det ansøgte ligger inden for område omfattet af vedlagte lokalplan nr. 80. I henhold til lokalplanen gælder blandt andet: Der må på hver grund opføres et sommerhus på op til 120 m². De grunde der er større end 1200 m², kan yderligere bebygges med et areal svarende til 5 % af det areal der overstiger 1200 m².

Udstykning skal ske i henhold til lokalplanen, som giver mulighed for at udstykke større grunde ved at mindske antallet af grunde, hvorfor den ansøgte sammenlægning af to grunde er mulig.

Naboorientering og høringssvar

Lokalplanens område består af to adskilte sommerhusområder, henholdsvis Fløden og Fyrrehaven. De to områder er adskilt af et grønt fællesareal, ligesom de to områder vejbetjenes fra hver deres vejadgang. Med baggrund i denne opdeling, har dispensationsansøgningen været sendt i naboorientering hos ejere i den del af lokalplanområdet, der omfatter Fyrrehaven.

Der er indkommet de tre vedlagte høringssvar, som omhandler:

- Bekymringer i forhold til øget støj
- Bekymringer om parkering af mange biler
- Bemærkning om, at der er givet afslag til opførelse af større sommerhuse end 120 m² på Fyrrehaven 55 og 57
- Bemærkning om, at man som udgangspunkt ikke har nogle indvendinger mod byggeriet.

Ansøger har ingen bemærkninger til høringssvarene.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at hvis det besluttet, at der skal meddeles dispensation, er det muligt at stille krav om parkering for at imødekomme ovenstående indsigelsespunkt. Ifølge lokalplanen skal der på hver parcel udlægges areal til mindst to parkeringspladser. Forvaltningen vurderer umiddelbart, at antal parkeringspladser bør øges fx svarende til antal værelser eller sengepladser i sommerhuset. Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at der i den konkrete sag bør stilles krav om 8 parkeringspladser på grunden. I forbindelse med de store sommerhuse, der tidligere er meddelt dispensation til, er der umiddelbart plads til at parkere 5-6 biler på grunden.

Forvaltningen bemærker i øvrigt, at der ikke foreligger skriftlige afslag på de to angivne adresser, som der henvises til i et af høringssvarene. Det kan dog ikke afvises, at der har været en mundtlig dialog om lokalplanens bestemmelser, hvor der har været henvist til de maksimale størrelser, som af en ansøger har været tolket som et afslag.

Forvaltningen henviser til, at der i 2015 blev meddelt dispensation til opførelse af tre store sommerhuse i Fyrrehaven uden forudgående politisk behandling. Desuden blev der i 2016, efter politisk behandling, meddelt dispensation til endnu et stort sommerhus jf. vedlagte kort. Siden 2016

er der meddelt byggetilladelse til yderligere 7 sommerhuse i Fyrrehaven, disse er opført i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser om størrelse.

Hvis udvalget beslutter at meddele dispensation til det ansøgte, vil forvaltningen se det som en fremadrettet praksis for lokalplanens område ved Fyrrehaven, idet der så fremadrettet vil skulle meddeles tilsvarende dispensationer i området.

Forvaltningen gør opmærksom på, at det er muligt at ændre en praksis for administration af en lokalplan, det er dog vigtigt, at praksissen efterfølgende fastholdes og ikke bare ændres tilbage igen.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Ingen relevant lovgivning.

Indstilling

Byg og Miljø indstiller, at der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation, herunder om der skal stilles yderligere krav til parkering jf. sagsfremstillingen.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 18-12-2023

Der meddeles dispensation. Der stilles krav til parkering jf. sagsfremstillingen.

Bilag:

1 - 3546663	Åben	Lokalplan 80	(117678/23)	(H)
2 - 3547230	Åben	Kort over området	(118131/23)	(H)
3 - 3553090	Åben	Plan, facade og beliggenhedsplan	(122672/23)	(H)
4 - 3546886	Åben	Høringssvar - Samlet	(117851/23)	(H)