

Ansøgning om dispensation fra Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled

22/10827 *Åben Sag*

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation til tre forhold i Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled.

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

Ansøgningen

Norddjurs Kommune har den 9. juni 2023 modtaget ansøgning om dispensation til tre forhold i Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled. Ansøgningen er fremsendt af LandSyd Landinspektører på vegne af ejer af arealet Glerup A/S. Der har forud for ansøgningen om dispensation været dialog med udviklere Udlejningshuse Aps og Skanlux, ejere og disses rådgivere, som afspejles i de vedlagte notater.

Der er samtidig med ansøgning om dispensation også søgt om landzonetilladelse, da en dispensation i en lokalplan, der indeholder en såkaldt bonusvirkning, kræver at der skal meddeles landzonetilladelse, hvis lokalplanens bonusbestemmelser fraviges. Ansøgning med ansøgers dispensationsbegrundelse er vedlagt.

Der er søgt om dispensation til etablering af følgende:

- 6 fælleslokaler indenfor delområde II
- overskridelse af byggefelterne jf. det vedhæftede kortbilag i dispensationsansøgningen
- Udstykning jf. det vedhæftede kortbilag i dispensationsansøgningen.

Som det fremgår af ansøgningen, omfatter projektet opførelse af seks bygninger i delområde II, hvor hver bygning indeholder ferieboliger samt et fælleslokale. Fælleslokalet ønskes etableret, så der findes decentrale fælleslokaler tæt ved alle ferieboliger.

Fælleslokalerne er uden køkken eller udadvendte funktioner og alene forbeholdt ferieboligerne i den bygning, hvor fællesrummet ligger. Der vil i fælleslokalerne kunne serveres mad, findes information om området samt andre funktioner, hvor gæsterne kan samles på tværs af ferieboligerne. Hvert fælleslokale bliver ca. 50 m². Der ønskes etableret i alt 18 ferieboliger samt 6 fælleslokaler.

Med baggrund i ovenstående projektbeskrivelse og vedlagte projekttegninger fremsendt i forbindelse med forhåndsdialogen, må det forventes, at der etableres tre ferieboliger i hver bygning, og at den enkelte feriebolig indeholder mellem 6 til 12 værelser og varierer i størrelse fra 242 m² til 399 m².

Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled

Vedlagte lokalplan omfatter et område på ca. 7 ha. syd for Fælledvej og vest for Løgholmvej. Området ligger i landzone.

Lokalplanen har til formål at muliggøre områdets anvendelse til feriecenter, og det er med lokalplanen blandt andet fastlagt, at

- delområde I kun anvendes til badeland, hotel- og restaurationsvirksomhed samt andre fælles ferie og fritidsfaciliteter med tilhørende adgangsveje
- delområde II kun må anvendes til ferieboliger opført som enklaver af samlede tæt lave bebyggelser med tilhørende adgangsveje, parkerings- og friarealer.

Der søges om dispensation fra anvendelsesbestemmelsen, idet ”fællesfaciliteter”, herunder de ansøgte fælleslokaler ifølge lokalplanens anvendelsesbestemmelse kun må etableres i delområde I.

Der søges desuden dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen, hvad angår henholdsvis overskridelse af byggefelterne og udstykning:

- § 4.1 Indenfor lokalplanens område skal yderligere udstykning ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune
- § 6.9 A1 bebyggelse skal opføres indenfor de byggefelter, som er angivet på kortbilag 2.

Forvaltningens bemærkninger

Det har i den forudgående dialog været drøftet hvorvidt det ansøgte projekt er i overensstemmelse med "feriebolig-begrebet". Nærværende sag er udarbejdet med baggrund i vurdering af den 16. maj 2023 af professor dr.jur. Peter Pagh for ansøgeren og Codex Advokaters supplerende notat af den 14. juni 2023.

Det vurderes, at de seks fælleslokaler indenfor delområde II og i tilknytning til ferieboligerne ikke er i overensstemmelse med lokalplanens anvendelsesbestemmelse, og der søges derfor dispensation.

Anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan er en del af lokalplanens principper, som der sædvanligvis ikke kan dispenseres fra. Dog kan man i praksis dispensere herfra, hvis der er tale om særlige tilfælde. Særlige tilfælde kan være, når det ansøgte ligger meget tæt på det umiddelbart tilladte. Vedlagt er også notat af den 17. april 2023 udarbejdet af ansøgers advokat Penta Advokater om samme forhold.

Det er forvaltningens umiddelbare vurdering, at "fælleslokalerne" er meget nær det umiddelbart tilladte, og således kan tillades ved dispensation. Dog henvises til, at der er en særdeles restriktiv klagenævnspraksis, når der er tale om dispensationer fra lokalplanens principper herunder fra anvendelsesbestemmelserne i en lokalplan.

Det er forvaltningens vurdering, hvad angår dispensationsansøgning til overskridelse af byggefelt, at der er tale om en yderst begrænset overskridelse af byggefeltet. Forvaltningen bemærker desuden, hvad angår dispensationsansøgning om udstykning, at lokalplanen ikke er til hinder for udstykning, idet det fremgår af lokalplanen at udstykning kan ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune. I praksis skal en bestemmelse med en sådan ordlyd i en lokalplan behandles som en dispensation. Forvaltningen bemærker, at det ansøgte udstykningsprincip om at udstykning sker i skel i facaden er i overensstemmelse med lokalplanens intention om, at området skal fremtræde som ét sammenhængende område - bl.a. ved at udearealer ikke udstykkes, men er fælles.

Proces, hvis det besluttes at meddele dispensation

Hvis det besluttes, at der skal meddeles dispensation, vil denne og landzoneansøgningen blive sendt i høring jf. Plan- og Forvaltningsloven. Det er forvaltningens vurdering, at der bør høres bredt i

form af en nabo- og partshøring, så alle med interesse i dispensationen får mulighed for at fremkomme med bemærkninger. Dette med baggrund i dispensationens afvigelse fra lokalplanens anvendelsesbestemmelse. Høringsperiodens længde vil blive vurderet, men det forventes, at den vil blive på 4 uger.

Med baggrund i eventuelt indkomne høringssvar vil forvaltningen vurdere, hvorvidt disse skal forelægges for udvalget, eller om der jf. kompetencefordelingsplanen meddeles dispensationen uden yderligere politisk behandling.

En eventuel landzonetilladelse kan påklages og en klage har opsættende virkning, hvorfor byggeriet ikke kan påbegyndes før Klagenævnet har truffet afgørelse.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Lovgrundlag

Planloven - dispensation er jf. planlovens § 19 stk. 1.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der tages stilling til, om der skal meddeles dispensation til det ansøgte.

Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 22-08-2023

Udvalget besluttede at meddele dispensation til det ansøgte.

Bilag:

- | | | | | |
|---------|------|---|------------|-----|
| 1 - | Åben | Ansøgning om dispensation | (73333/23) | (H) |
| 3492336 | | | | |
| 2 - | Åben | Eksempel på facader og indretning af stueplan - | (73313/23) | (H) |
| 3492294 | | forhåndsdialog | | |

3 - 3492256	Åben	Lokalplan 017-707 Feriecenter Fjellerup Fælled	(73275/23)	(H)
4 - 3448487	Åben	Notat af den 3. okt 2022 af Codex Advokater for Norddjurs Kommune	(37052/23)	(H)
5 - 3491662	Åben	Notat af den 17. April 2023 af Penta Advokater for ansøger	(72766/23)	(H)
6 - 3491756	Åben	Notat af den 14. juni 2023 af Codex Advokater for Norddjurs Kommune	(72842/23)	(H)
7 - 3492342	Åben	Vurdering af den 16. maj 2023 af professor dr. jur. Peter Pagh for ansøger	(73339/23)	(H)