

## **Ansøgning om dispensation fra lokalplan 016-707 Feriecenter ved Albertinelund - Bønnerup Strand**

24/379      Åben Sag

### **Sagsgang**

MTU

### **Sagsfremstilling**

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om dispensation fra Lokalplan 016-707 Feriecenter ved Albertinelund - Bønnerup Strand.

Sagen har været i nabohøring, og der er i den forbindelse indkommet flere høringssvar, hvorfor forvaltningen har vurderet, at disse skal forelægges udvalget. Der skal tages stilling til, om der skal meddelelse dispensation til det ansøgte.

### Ansøgningen

Norddjurs Kommune har den 8. juni 2023 modtaget en ansøgning om dispensation fra to bestemmelser i Lokalplan 016-707 Feriecenter ved Albertinelund - Bønnerup Strand. Herudover er der indsendt et forslag til udstykning til kommunens godkendelse, som også kræver en dispensation.

Ansøgningen er fremsendt af HB Totalentreprise ApS. Arealet, hvor feriecenteret ønskes opført, ejes af Albertinelund Camping A/S. Der har i forbindelse med ansøgningen om dispensationen været dialog med udvikler Udlejningshuse ApS og rådgiver LandSyd Landinspektører.

Lokalplanområdet er beliggende i landzone. 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 meddelelse landzonetilladelse, hvis lokalplanens bonusbestemmelser fraviges. Ansøgning med ansøgers dispensationsbegrundelser er vedlagt.

Der er søgt om dispensation til etablering af følgende:

- Ferieboligernes tage beklædes med sorte betontagsten
- En mindre del af facaden ved ferieboligernes terrasser får en højde på 5,87 m

- Udstykning som fremsendte situationsplan.

Projektet omfatter opførelse af 47 ferieboliger placeret inden for lokalplanens byggefelter jf. lokalplanens kortbilag 2.

Ferieboligerne opføres med facader i træ udført som sortmalet klinkbeklædning og 40° sadeltag beklædt med matte, sorte betontagsten. Alle ferieboliger får et areal på 80 m<sup>2</sup> samt 17 m<sup>2</sup> overdækket terrasse. Herudover etableres der to hemse på hver 3,3 m<sup>2</sup>.

Situationsplan, plantegninger og facadetegninger er vedlagt. Det bemærkes, at der på nuværende tidspunkt ikke er modtaget ansøgning om servicebygning og forpagterbolig, som lokalplanen giver mulighed for at opføre.

#### Lokalplan 016-707 Feriecenter Albertinelund – Bønnerup Strand

Lokalplanen er vedtaget i 2008. Lokalplanen omfatter et område på ca. 6 ha. vest for vejen Albertinelund og nord for Græsholmvej. Luftfoto og lokalplan er vedlagt.

Lokalplanområdet er beliggende på den sydlige del af Albertinelund Campingplads' grund. Lokalplanen har til formål at muliggøre områdets anvendelse til feriecenter med tilhørende faciliteter, at fastlægge vejadgang samt at fastlægge bestemmelser om bebyggelsens udformning og placering.

Området må kun anvendes til feriecenterbebyggelse samt forpagterbolig. Området vil kunne benyttes hele året rundt til enkelt-overnatninger, ferie, weekendophold, lejrskoleophold, kursusophold og lignende.

Der søges dispensation fra følgende bestemmelser i lokalplanen, hvad angår facadehøjde, materiale til tagbeklædning og udstykning:

- § 4.1 Indenfor lokalplanområdet skal yderligere udstykning ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune.

- § 7.7 Facadehøjden, bortset fra gavltrekanter, må ikke overstige 4,0 meter over terræn regnet fra til den linje, hvor ydervægge og tagflade mødes. På ejer-/forpagterboligen må facadehøjden på mindst en langside ikke overstige 3,5 m.
- § 8.3 Tage skal beklædes med sort tagpap med lister. På ejer-/forpagterboligen kan dog også beklædes med tagsten. Der må ikke anvendes glaserede tagsten.

### Nabohøring

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering i perioden den 16. til den 31. august 2023. Der indkom de 8 vedlagte høringssvar.

I flere af høringssvarene udtrykkes der bekymring for den øgede trafikbelastning i området og støjgener fra feriecenteret. Herudover er der bemærkninger om den eksisterende og kommende beplantning.

- Det anføres, at det er en stor forøgelse af facadehøjden, som vil skæmme det naturskønne område. Der er bekymring for om de højere facader vil give anledning til skyggegener for ejendomme beliggende mod øst.
- Det anføres, at betontagsten er parcelhusagtig, samt at der ikke ønskes skinnende tagmaterialer.
- Der gøres indsigelse mod, at antallet af huse øges fra 42 til 47 samt den ændrede placering af husene i forhold til lokalplanens kortbilag 2.
- Der er i et høringssvar anført, at ændringerne af bygningernes placering og udformning vil stride mod lokalplanen formål.

Ansøgers bemærkninger til høringssvarene er vedlagt. Her kommenteres de emner, naboerne har påpeget i deres høringssvar. Der er illustrationer til ansøgers bemærkninger, som viser den ansøgte overskridelse af facadehøjde samt lokalplanens rummelighed i forhold til bygningshøjde og facadehøjde.

### Forvaltningens bemærkninger:

#### Facadehøjde

Der er ansøgt om dispensation til en facade højde på 5,87 m på en mindre del af ferieboligernes ene facade. Ifølge lokalplanens bestemmelse i § 7.7 må facadehøjden ikke overstige 4,0 m over terræn.

På ferieboligernes ene langside med længden 13,60 m bliver facadehøjden 2,5 m. På den anden langside bliver facadehøjden på de 11,18 m af huset længde ligeledes 2,5 m. Ud for den ikke overdækkede terrasse bliver facadehøjden 5,87 m på 2,42 m af husets længde. Det er oplyst, at ferieboligernes højde til tagryg bliver 6,5 m, hvor der jf. lokalplanens § 7.6 er tilladt en bygningshøjde på 8 m. Ifølge lokalplanens § 7.4 må der bygges i 1½ etage med trempel og udnyttet tagetage.

Forvaltningen henviser til, at der er tale om en begrænset del af den ene facades længde, der ikke overholder lokalplanens bestemmelse om facadehøjder. Herudover kan det bemærkes, at den øvrige del af facaderne holder sig 1,5 m under den tilladte facadehøjde, samt at ferieboligernes tagryg holder sig 1,5 m under den tilladte bygningshøjde.

Der lægges vægt på, at ferieboligerne ikke overskrider den maksimale bygningshøjde, hvorfor den ansøgte udformning af ferieboligerne ikke vurderes at medføre øgede skyggegener for naboejendommene i forhold til, hvis lokalplanens facadehøjde havde været overholdt for hele bygningen. Desuden kan det bemærkes at den del af facaden, der overskrider lokalplanens facadehøjde ikke udføres med vinduer, hvorved det ikke vil give anledning til øgede indsigtsgener. Herudover placeres ferieboligerne i betydelig afstand fra naboer, ligesom lokalplanen fastlægger, at der skal etableres et plantebælte og et grønt friareal, som sikrer afstanden til naboer.

Forvaltningen vurderer, at en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om facadehøjde ikke er i strid med lokalplanens principper, da bygnings- og facadehøjder ikke er udtrykkeligt nævnt og beskrevet i lokalplanens formål eller anvendelsesbestemmelser.

#### Tagmateriale

Ansøger ønsker at anvende sorte betontagsten på ferieboligerne i stedet for sort tagpap med lister jf. lokalplanens § 8.3. Forvaltningen vurderer, at hensigten med bestemmelsen i lokalplanen

vedrørende tagmateriale bl.a. har været at opnå et ensartet udtryk. Forvaltningen finder således, at denne hensigt vil kunne imødekommes uanset, at der dispenseres til et andet tagmateriale.

Forvaltningen vil dog anbefale, at der stilles vilkår om, at tagstenene ikke må være blanke og reflekterende og højst have et glanstal på 10. Herved vil tagene fremtræde matte sorte, som hvis der havde været anvendt sort tagpap. Lokalplanen tillader tagsten på forpagterboligen.

Forvaltningen vurderer, at en dispensation fra lokalplanens bestemmelse om materiale til tagbeklædning ikke er i strid med lokalplanens principper, da bygningsmaterialer ikke er medtaget i lokalplanens formål eller anvendelsesbestemmelser.

### Udstykning

Forvaltningen bemærker, at lokalplanen ikke er til hinder for dispensationsansøgningen til udstykning, idet det fremgår af lokalplanens § 4.1, at udstykning kan ske efter nærmere tilladelse fra Norddjurs Kommune. I praksis skal en bestemmelse med sådan en ordlyd i en lokalplan behandles som en dispensation. Forvaltningen vurderer, at udstykningen er i overensstemmelse med lokalplanens intention om, at området skal fremtræde som ét sammenhængende område - blandt andet ved at udearealer ikke udstykkes, men er fælles.

### Bemærkninger i øvrigt:

Lokalplanens kortbilag er kun bindende for områdets fremtidige anvendelse. Den på kortbilag 2 viste bebyggelse inden for byggefelterne er ikke bindende. Antallet af bygninger er ikke reguleret af lokalplanen.

Da det ansøgte er placeret inden for byggefelterne på kortbilag 2, og ferieboligerne udgør et samlet etageareal på 3.760 m<sup>2</sup>, hvilket svarer til en bebyggelsesprocent på 6,2 %, overholdes lokalplanens bestemmelser i forhold til placering og bygningsarealer.

Området ligger inden for skovbyggelinje, men da lokalplanen blev vedtaget, før området blev omfattet af skovbyggelinjen, kræves der ikke dispensation i forhold til denne.

En eventuel landzonetilladelse og dispensation fra lokalplanen 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**

Ingen relevant lovgivning.

### **Indstilling**

Byg- og Miljø indstiller, at

1. der meddeles dispensation til sorte betontagsten på ferieboligerne med vilkår om, at de ikke må være skinnende
2. der meddeles dispensation til en facadehøjde, som ansøgt.
3. der meddeles tilladelse til udstykning som vist på situationsplan.

### **Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 26-02-2024**

Ad. 1. Godkendt.

Ad. 2. Godkendt.

Ad. 3. Godkendt.

### **Bilag:**

1 - 3568059	Åben	Ansøgning	(6796/24)	(H)
2 - 3568062	Åben	Situationsplan	(6798/24)	(H)
3 - 3568063	Åben	Plantegninger stueplan og hemse	(6799/24)	(H)
4 - 3568064	Åben	Facader og gavle	(6800/24)	(H)
5 - 3568066	Åben	Luftfoto - oversigtskort	(6802/24)	(H)
6 - 3568067	Åben	Lokalplan 016-707	(6803/24)	(H)
7 - 3568068	Åben	Samlede nabohearingssvar	(6804/24)	(H)
8 - 3568070	Åben	Ansøgers bemærkninger til høringssvar	(6806/24)	(H)