

## **Ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplan for boligområde ved Møgelbjerg**

23/2033      Åben Sag

### **Sagsgang**

MTU

### **Sagsfremstilling**

Forvaltningen har modtaget en ansøgning om lovliggørende dispensation fra lokalplans afstandsbestemmelser til skel til et cykelskur på ejendommen Møgelbjerg 61 i Grenaa. Miljø- og Teknikudvalget skal tage stilling til det ansøgte. Hvis det besluttes, at der skal meddeles dispensation til det ansøgte, vil det medføre en ændret administrationspraksis i området.

### Gældende lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan nr. 008-707 ”Boligområde ved Møgelbjerg i Grenaa”. Et af lokalplanens formål er at fastlægge nærmere retningslinjer for bebyggelsens placering og omfang for at sikre udsigt fra så mange boliger som muligt.

Ifølge lokalplanen gælder, at ”Der må ikke opføres nogen form for bebyggelse, herunder garager, carporte, udhuse og lignende bygninger, inden for en afstand af 5 meter fra skel. Arealet mellem skel og byggelinje må således heller ikke anvendes til oplag og lignende, ligesom højden af beplantningen ikke må være over 4 meter.”

Der gælder dog særlige bestemmelser for de 10 højest beliggende ejendomme Møgelbjerg 22 - 40. Ifølge lokalplanen gælder det for disse ejendomme i halvcirklen nærmest Møgelbjerg at ingen del af bebyggelsen, herunder carporte, garager, udhuse og lignende mindre bygninger må placeres nærmere end 2,5 m fra naboskel.

I lokalplanens redegørelse på side 9 fremgår det, at ”Den enkelte bebyggelse må ikke placeres nærmere noget skel end 5 meter. Heller ikke carporte og andre småbygninger må placeres inden for denne afstand. Herved opnås en række naturlige udsigtskiler mellem bebyggelserne på min. 10 meter; hvor en sti er placeret endda min. 15 meter. (Frugttræerne i stibælterne skal holdes lave - under 4 meter).”

### Ansøgning om dispensation

Der er modtaget en ansøgning om lovliggørelse af et 17 m<sup>2</sup> cykelskur opført i 2019 og placeret 3,76 m fra naboskel. Skuret har fladt tag og er opført i skrånede terræn, højden fra terræn er mellem 1,98 og 2,37 m. Herudover er der etableret et lille vægdrivhus på siden af skuret ligeledes 3,76 m fra naboskel. Se vedlagte fotos.

### Nuværende administrationspraksis

Der er i den hidtidige administrationspraksis af lokalplanen lagt vægt på, at lokalplanens bestemmelser om afstand til skel fastholdes. Dette bl.a. med baggrund i lokalplanens formål om at fastlægge retningslinjer for bebyggelsens placering for at sikre udsigt fra så mange boliger som muligt, samt de i redegørelsen beskrevne udsigtskiler på mindst 10-15 m mellem bebyggelserne.

Der er alene meddelt én dispensation fra lokalplanens afstandsbestemmelserne. På Møgelbjerg 17 er der i 2015 meddelt dispensation til placering af en garage 2,5 m fra skel mod øst. Begrundelsen for dispensationen er, at garagen er placeret mod skel til ubebygget område, som ikke er omfattet af lokalplanen, ligesom det er vurderet, at garagens placering ikke vil være i strid med lokalplanens formål om at sikre udsigt for så mange som muligt og etablering af udsigtskiler mellem bebyggelserne.

Der er i 2018 meddelt afslag til lovliggørelse af et udhus placeret 1 m fra naboskel.

### Forvaltningens bemærkninger

Hvis der meddeles dispensation fra lokalplanen til lovliggørelse af cykelskuret, vil det fremadrettet medføre en ændret administrationspraksis, idet der så fremadrettet vil skulle meddeles tilsvarende dispensationer til mindre sammenlignelige overskridelser af lokalplanens bestemmelser i området. Derfor vil dispensationsansøgningen inden endelig afgørelse skulle sendes i høring i hele lokalplanområdet. En ændret praksis vil gælde for både nybyggeri og lovliggørelse.

Fastholdes den hidtidige administrationspraksis meddeles der afslag på den indkomne ansøgning om dispensation i forbindelse med lovliggørelsen af cykelskuret. Ejer vil således skulle fjerne, flytte eller ombygge cykelskuret således, at det overholder afstanden på 5 meter fra skel.

Der er 58 ejendomme i lokalplanområdet, heraf fem ubebyggede ejendomme.

Til orientering kan der opføres sekundær bebyggelse på et samlet areal på max 50 m<sup>2</sup> uden byggetilladelse, men det er uanset dette ejers ansvar at overholde lokalplanen eller indhente forudgående dispensation.

Det kan på luftfotos konstateres, at der på ca. 18 ejendomme er opført udhuse eller lignende nærmere skel end lokalplanen bestemmer. Der er tale om bygninger, der ikke er registreret i BBR.

Hvis der meddeles dispensation til det ansøgte cykelskur, danner det ikke nødvendigvis præcedens, således at bebyggelser på de øvrige ejendomme kan lovliggøres, idet flere af disse er væsentligt større, højere eller placeret nærmere skel end cykelskuret. Der skal i hvert tilfælde foretages en individuel og konkret vurdering, og der må ikke laves generelle regler for de eventuelt fremtidige lovliggørelsesager, idet der så vil være tale om at sætte ”skøn under regel”.

### **Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder**

Der er sammenhæng til Kommuneplan 2021.

### **Økonomiske konsekvenser**

Ingen økonomiske konsekvenser.

### **Lovgrundlag**

Planloven.

### **Indstilling**

Byg- og miljøchefen indstiller, at

1. der meddeles lovliggørende dispensation til det ansøgte, dog under forudsætning af at der ikke indkommer væsentlige indsigelser i forbindelse med høring i lokalplanområdet alternativt at
2. der meddeles afslag til det ansøgte, så lokalplanens afstandskrav til skel overholdes.

### **Beslutning i Miljø- og Teknikudvalget den 27-03-2023**

Udvalget meddeler afslag til det ansøgte, så lokalplanens afstandskrav til skel overholdes (indstillingens punkt 2).

**Bilag:**

1 - 3438914	Åben	Lokalplan 008-707	(28826/23)	(H)
2 - 3438915	Åben	Situationsplan med mål til skel fra skur	(28827/23)	(H)
3 - 3438916	Åben	Foto 1 - Skur set fra vejen	(28828/23)	(H)
4 - 3438918	Åben	Foto 2 - Skur mod sydøst	(28830/23)	(H)
5 - 3438920	Åben	Foto 3 - Skur bagside	(28832/23)	(H)