

Ansøgning om dispensation fra lokalplan til stort sommerhus

21/7367 Åben Sag

Sagsgang

MTU

Sagsfremstilling

Der er ansøgt om dispensation fra Lokalplan nr. 007-707 ”Sommerhusområde ved Fjellerup Strand - Fælledvej” til at opføre et 275 m² stort pool-sommerhus på ejendommen Fælledvej 22B, Fjellerup Strand, 8585 Glesborg.

Det er i ansøgningen anført, at Fjellerup ikke har mange store udlejningssommerhuse, som er positive for turismen i Fjellerup by og generelt i lokalområdet.

Ifølge de indsendte tegninger ønskes der opført et sommerhus med et bebygget areal på 275 m², fordelt på 267 m² bolig og 8 m² indbygget udhus. Hertil kommer to overdækkede terrasser på i alt 25 m².

Sommerhuset er udformet med en lukket atriumgård på 53 m², som ikke en del af det bebyggede areal. Sommerhuset planlægges opført med træbeklædte facader. Taget beklædes med tagpap og udformes dels med forskudt sadeltag, ensidig hældning samt fladt tag.

Sommerhuset er ifølge plantegningen indrettet med syv soverum med 23 sengepladser, to hemse, stor køkken/stue med spisebord til 20 personer, tre badeværelser, aktivitetsrum med bar, pool-rum med svømmebassin, spa og sauna. Udendørs spa i atriumgård.

Gældende lokalplan

Lokalplan 007-707 er vedtaget i 2009. Ejendommen Fælledvej 22B er beliggende i lokalplanens delområde 2. Et af lokalplanens formål er at fastlægge bestemmelser for ny bebyggelses placering, omfang og udformning.

Ifølge lokalplanens punkt 7 b må der på hver grund opføres et sommerhus på op til 120 m². De grunde, der er større end 1.200 m², kan yderligere bebygges med et areal svarende til 5 % af det

areal, der overstiger 1.200 m². Såfremt der opføres anneks, skal bygningsarealet indgå i det samlede maksimale areal på 120 m².

Ifølge punkt 7 c er det på hver parcel tilladt at opføre ét udhus/brændeskur og en garage/carport på tilsammen 35 m².

Grundarealet for den aktuelle ejendom er 2.229 m². Ifølge lokalplanen kan der opføres et sommerhus med et boligareal på maksimalt 171 m².

Da der er ansøgt om dispensation til et sommerhus med et boligareal på 267 m² betyder det, at der ansøges om dispensation til en overskridelse på 96 m² boligareal - svarende til en overskridelse på 56,1 %. Der er ikke tidligere i lokalplanområdet meddelt dispensation til overskridelse af lokalplanens fastlagte boligareal.

Der er desuden ansøgt om dispensation til 8 m² indbygget udhus, samt to overdækkede terrasser på i alt 25 m². Der er tidligere meddelt dispensation til tilsvarende med baggrund i, at de tilladte arealer jævnfør lokalplanens punkt 7 c til udhus/brændeskur og en garage/carport på tilsammen 35 m² anvendes til sådanne.

Lige nord for den aktuelle ejendom er der den 15. april 2021 meddelt byggetilladelse til et sommerhus på 95 m². Mod syd grænser ejendommen op til en ejendom i landzone med skov.

Henholdsvis vest og øst for den aktuelle ejendom ligger der fritliggende enfamiliehuse, der er opført i 1922 og 1945, før lokalplanen blev vedtaget. Såfremt helårsboligerne nedrives, vil der ifølge lokalplanen skulle opføres sommerhuse på ejendommene.

Forvaltningens bemærkninger

Forvaltningen bemærker, at der med lokalplan er fastlagt meget specifikke bestemmelser, som begrænser sommerhusenes størrelse. I andre lokalplanområder reguleres bebyggelsens omfang med en bebyggelsesprocent, som giver mulighed for større huse på større grunde.

Forvaltningen vurderer derfor, at en overskridelse af lokalplanens bestemmelse med 96 m² boligareal er i strid med hensigten med lokalplanens bestemmelser om bebyggelsens omfang, idet der er tale om en væsentlig overskridelse.

Med henvisning til hidtidig praksis, er det forvaltningens vurdering, at der imidlertid kan meddeles helt eller delvist dispensation til 8 m² indbygget udhus, samt to overdækkede terrasser på i alt 25 m².

Forvaltningen bemærker desuden, at sommerhuset er indrettet til brug for mange personer/flere familier. Dette kan bevirke en anden brug af sommerhuset, herunder hyppigere udlejning, som vurderes at kunne medføre væsentlige gener for de omkringliggende ejendomme, hvoraf de to er almindelige enfamiliehuse til helårsbeboelse.

Dispensationsansøgningen har været sendt i naboorientering til ejerne af de omkringliggende ejendomme. Der er indkommet høringssvar med indsigelser fra to af ejerne af naboejendomme. Indsigelserne omhandler blandt andet ønske om ro, frygt for støj, øget trafik, parkeringsforhold, bekymring for kreaturer på nabomark og værdiforringelse af ejendom. Høringssvar og ansøgers bemærkninger hertil er vedlagt.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til kommuneplan 2021.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der ikke meddeles dispensation.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 29-11-2021

Udvalget meddelte dispensation til ansøgningen.

Bilag:

1 - 3186154	Åben Lokalplan 007-707	(154511/21) (H)
2 - 3186153	Åben Snittegning	(154510/21) (H)
3 - 3186152	Åben Facadetegning øst og vest	(154509/21) (H)
4 - 3186146	Åben Facadetegning nord og syd	(154507/21) (H)
5 - 3186144	Åben Plantegning	(154505/21) (H)
6 - 3186137	Åben Beliggenhedsplan	(154498/21) (H)
7 - 3186134	Åben Luftfoto 2020	(154495/21) (H)
8 - 3190686	Åben Høringssvar fra ejer af Fælledvej 22A	(158354/21) (H)
9 - 3190688	Åben Ansøgers bemærkninger til indsigelse fra ejer af Fælledvej 22A	(158356/21) (H)
10 - 3190689	Åben Høringssvar fra ejer af matr.nr. 10 d Fjellerup	(158357/21) (H)
11 - 3190691	Åben Ansøgers bemærkninger til indsigelse fra ejer af matr.nr. 10 d Fjellerup	(158359/21) (H)