

Igangsætning af planlægning for sommerhusområdet Klitten, Grenaa Strand

21/1939 Åben Sag

Sagsgang

MTU, ØK, KB

Sagsfremstilling

Norddjurs Kommune har modtaget en ansøgning om igangsætning af en revideret lokalplanlægning for sommerhusområdet Klitten, Grenaa.

Der ansøges om, at der med et tillæg til gældende lokalplan 089 - 707 eller en ny lokalplan gives mulighed for, at eksisterende sommerhuse må udvides op til 80 kvm - i lighed med hvad der er muligt for nogle af de nye sommerhusudstyknings i området.

Ansøgningens indhold

Ansøgningen er fremsendt af tre grundejere i området. Ansøgere har desuden vedlagt tilkendegivelse fra 33 grundejere, som også er interesserede i at opnå rettighed til at udvide deres eksisterende sommerhus op til 80 kvm. Ansøgere har senere orienteret om, at der nu er i alt 40 grundejere, som er interesserede.

Ansøgere henviser til "lighedsgrundsætningen" og følgende argumenter fremgår af vedlagte ansøgning:

- Eksisterende sommerhuse ikke undermineres i forhold til værdiansættelse, f.eks. i forbindelse med salg eller renovering
- Der opnås ens mulighed for udlejning af sommerhuse
- Norddjurs Kommunes ønske om at tiltrække flere turister til området understøttes, som følge af flere attraktive sommerhuse
- Norddjurs Kommune får ekstra indtægt fra salg af de yderligere kvm op til de 80 kvm
- Norddjurs Kommune får en ekstra årlig ejendomsindtægt for de yderligere kvm op til de 80 kvm
- Lokale håndværkere får mere arbejde i forbindelse med udvidelserne.

Gældende lokalplan vedrørende størrelse og udformning på husene

Den gældende lokalplans formål er at sikre, at de oprindelige sommerhuse bevares med henvisning til kulturmiljøet, samt at give mulighed for opførelse af 16 nye sommerhuse under hensyntagen til naturen og den eksisterende bebyggelse.

Ovenstående er således også baggrunden for, at lokalplanens bestemmelser vedrørende størrelse og udformning varierer afhængig af, om det er et oprindeligt sommerhus eller et nyt sommerhus, ligesom der for de nye sommerhuse gælder forskellige bestemmelser afhængig af placeringen.

Således fastlægges lokalplanen blandt andet, at

- de oprindelige huse alene må udvides med op til 10 kvm
- nogle huse er begrænset til en størrelse på 40 kvm, 1 etage og maksimalt 3,5 meters højde
- nogle huse må opføres med op til 80 kvm, 2 etager og en maksimal højde på 5,5 meter.

De oprindelige sommerhuse, som med lokalplanen skal bevares og derfor alene må udvides med 10 kvm, udgør 90 huse ud af områdets i alt 117 huse/mulighed for huse. Cirka 32 sommerhusejere har endnu ikke benyttet sig af gældende lokalplans mulighed for at udvide med op til 10 kvm.

Størrelserne på de eksisterende huse fordeler sig på nuværende tidspunkt på følgende måde:

Størrelse i m ²	<40	40-50	50-60	60-70	70-80	80-90	90-100	>100
Antal	4	15	18	21	20	19	6	5

Tallene er inklusiv de tilladelser, der er givet på de nye udstykninger. Der er endnu ubebyggede grunde.

Forvaltningens bemærkninger:

Bevaring af kulturmiljø

Gældende lokalplan 89 er vedtaget i 2019. Baggrunden for tilvejebringelse af denne lokalplan var at muliggøre udstykning af kommunale sommerhusgrunde. Lokalplanen afløste en lokalplan fra 1997, og før denne var lokalplan fra 1991 gældende. For alle tre lokalplaner gælder, at de har/har haft til formål at sikre bevaring af det eksisterende kulturmiljø, som blandt andet er kendetegnende ved mindre huse med et begrænset "fod-aftryk" i landskabet. Det har således hidtil været hensigten med planlægningen for området at begrænse udvidelsen af de eksisterende huse.

Med henvisning til ovenstående udgør de oprindelige huse hovedparten af området. Som det fremgår af ovenstående skema, er ca. 78 sommerhuse i området mindre end 80 kvm. En ny lokalplan med mulighed for at huse mindre end 80 kvm kan udvides op til 80 kvm, vurderes således at kunne ændre karakteren af området.

Kystnærhedszone

Forvaltningen henviser til, at området er beliggende i kystnærhedszonen, som er en planlægningszone, hvor der skal tages størst mulig hensyntagen til landskab og natur. Der vil således skulle redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet, herunder betydningen af en mulig udvidelse af husene på klitkronen, som vil være særligt synlig fra kysten.

Bolig- og Planstyrelsen vil som tilsynsmyndighed på planområdet kunne nedlægge veto mod udvidelsen, såfremt de vurderer, at påvirkningen af kystlandskabet er væsentlig.

Lighedsgrundsætningen

I ansøgningen henvises til ”lighedsgrundsætningen”. Samme blev påklaget til Planklagenævnet i 2019 i forbindelse med vedtagelsen af gældende lokalplan. Planklagenævnets afgørelse er vedlagt, hvor det blandt andet fremgår:

”Klagerne har gjort gældende, at lokalplanen er i strid med lighedsgrundsætningen, fordi lokalplanen giver bedre byggemuligheder for ejerne af nye sommerhusgrunde set i forhold til klagerne, jf. afsnit 2.4.4.

Lighedsgrundsætningen indebærer, at konkrete sager om forhold, der i det væsentlige er ens, som udgangspunkt skal have samme resultat. Kommunen må ikke udøve usaglig forskelsbehandling, dvs. at der skal være en saglig og planlægningsmæssig relevant begrundelse for at nå til forskellige resultater i sådanne sager.

Lighedsgrundsætningen er dog ikke til hinder for, at en kommune i en lokalplan kan beslutte, at planen kun skal gælde for nogle af ejendommene i et område, eller at kommunen beslutter at fastsætte forskellige bebyggelsesregulerende bestemmelser for forskellige ejendomme inden for planområdet.

Norddjurs Kommune var således ikke som følge af lighedsgrundsætningen afskåret fra at vedtage en lokalplan, som giver mulighed for forskellige byggemuligheder inden for planområdet.

Planklagenævnet kan derfor ikke give medhold i klagepunktet om, at lighedsgrundsætningen er tilsidesat.”

Forvaltningen henviser således til ovenstående, hvad angår ansøgers henvisning til lighedsgrundsætningen.

Sammenhæng til andre politikker/strategier og fagområder

Der er sammenhæng til Kommuneplanen.

Økonomiske konsekvenser

Ingen økonomiske konsekvenser.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der skal tages stilling til, om der skal igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten, Grenaa for at give mulighed for, at eksisterende sommerhuse må udvides op til 80 kvm.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 27-09-2021

Miljø- og teknikudvalget indstiller, at der ikke igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten, Grenaa.

Beslutning i Økonomiudvalget den 05-10-2021

Et flertal (Jan Petersen (A), Hans Fisker (A), Tom Bytoft (A), Steen Jensen (O), Jens Meilvang (I), Mads Nikolajsen (F)) tiltrådte indstillingen fra miljø- og teknikudvalget.

Benny Hammer (C) ønsker, at der skal igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten, Grenaa for at give mulighed for, at eksisterende sommerhuse må udvides op til 80 kvm.

Kasper Bjerregaard (V) og Ulf Harbo (Ø) tog forbehold.

Beslutning i Kommunalbestyrelsen den 12-10-2021

Niels Basballe (A) fremsatte forslag om at sagen sendes til fornyet behandling i miljø- og teknikudvalget.

Afstemning om at sagen sendes tilbage til fornyet behandling i miljø- og teknikudvalget.

For 23 (A,V,O,C,Ø)

Imod 4 (I,F)

Forslaget er godkendt.

15.08.2022 forvaltningen bemærker

Forvaltningen bemærker, at der jævnfør Kommunalbestyrelsens beslutning om fornyet behandling er foretaget høring indenfor gældende lokalplans afgrænsning i forbindelse med ønske om ny lokalplan for sommerhusområdet ved Klitten i Grenaa.

Høringsperioden har været fra den 24. marts til den 22. april 2022. Der er indkommet 16 høringssvar, hvoraf det ene er på vegne af 38 sommerhusejere.

Høringssvarene har overordnet omhandlet, hvorvidt der ønskes mulighed for udvidelse af de eksisterende sommerhuse eller ej. Desuden har der været bekymring for udsigtsforhold ved fortætning af bebyggelsen i området samt bekymring for ødelæggelse af det eksisterende kulturmiljø.

De samlede høringssvar samt forvaltningens bemærkninger er vedlagt.

Indstilling

Byg- og miljøchefen indstiller, at der på baggrund af høringssvarene tages stilling til, om der skal igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten, Grenaa for at give mulighed for at eksisterende sommerhuse må udvides op til 80 kvm.

Beslutning i Miljø- og teknikudvalget den 19-08-2022

Et flertal (Niels Basballe (A), Niels Ole Birk (V) og Niels Skov Pedersen (C)) indstiller, at der igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten.

Et mindretal (Jens Meilvang (I) og Aleksander Myrhøj (F)) ønsker ikke, at der igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten.

Beslutning i Økonomiudvalget den 06-09-2022

Et flertal i Økonomiudvalget bestående af Kasper Bjerregaard (V), Lars Møller (A), Tom Bytoft (A), Benny Hammer (C), Jens Kannegaard (D) og Diana Mikkelsen (Løsgænger) tiltræder Miljø-

og teknikudvalgets flertalsindstilling om at der igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten.

Et mindretal bestående af Jens Meilvang (I) og Kasper Vindbjerg (F) tiltræder mindretalsindstillingen om, at der ikke igangsættes en fornyet planlægning for sommerhusområdet Klitten.

Afbud:

Ulf Harbo (Ø)

Bilag:

1 - 3028000	Åben	Ansøgning om Tillæg til Lokalplan 089-707	(22495/21)	(H)
2 - 3146496	Åben	Lokalplan 089-707	(120451/21)	(H)
3 - 3146518	Åben	Afgørelse klage LP Klitten	(120472/21)	(H)
4 - 3313556	Åben	Samlede høringssvar	(88510/22)	(H)
5 - 3319740	Åben	Forvaltningens kommentarer til høringssvar	(93891/22)	(H)