

GRB INVEST EJENDOM ApS
Havnevej 11
8400 Ebeltoft

31-10-2017
Sagsnummer.: 17/8407
Sagstype: KLE: 02.34.02
Sagsbehandler:
Rune Packness
Tlf.: 87535285

Strandvejen 23, 8400 Ebeltoft - Svar på mail sendt til Borgmester og Udvalgsformand for natur, teknik og miljø d. 29. oktober 2017

Din henvendelse af 29. oktober 2017 til borgmester Claus Wistoft og udvalgsformand Per Dalgaard er overladt afdelingen til besvarelse.

Du anmoder om genoptagelse eller genvurdering af sagen, da du mener, at du med tilladelse af den 10. maj 2017 fra Udvalget for natur, teknik og miljø har opnået en begunstigende forvaltningsakt.

Du spørger også til, med hvilken juridisk begrundelse, at byrådet kan nedsætte bebyggelsesprocenten fra 65 til 30 indenfor lokalplan 177 uden en ny lokalplan, eller i det mindste et lokalplantillæg med tilhørende offentlighedsfase.

Du henviser endvidere til et større byggeri, Æbletorvet, der er beliggende indenfor samme lokalplan.

Slutteligt anmoder du om, at klagefristen udsættes, til du får en tilbagemelding på din skrivelse.

For så vidt angår genoptagelse af sagen, skal det meddeles, at sagen ikke genoptages. Der er meddelt endelig afgørelse den 12. oktober 2017, hvor der er meddelt afslag på ansøgning om byggetilladelse.

Der er ikke fremkommet væsentlige, nye oplysninger, der kan begrunde en genoptagelse af sagen.

Såfremt du er uenig i afgørelsen, skal kommunen henvise dig til at påklage afgørelsen i henhold til den klagevejledning, der er meddelt dig i forbindelse med afgørelsen.

Byggeri og Landzone

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Postadresse

Lundbergsvej 2

8400 Ebeltoft

Tlf.: 87 53 50 00
syddjurs@syddjurs.dk
www.syddjurs.dk

For så vidt angår bebyggelsesprocenten, så er dette spørgsmål også besvaret ved e-mail af 7. september 2017, og i brev af 11. september 2017 hvoraf fremgår, at dit projekt betyder en væsentlig mere intensiv udnyttelse af bebyggelsen end forudsat i lokalplanens bestemmelser.

Som det også fremgår, er det korrekt, at der i lokalplanens § 6.1, for delområde 2 står, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 65.

Bebyggelsesprocenten i § 6.1 er dog ikke den eneste paragraf i lokalplanen der forholder sig til bebyggelsesstørrelse. I formålsparagraf 1.3 står der, *at al ny bebyggelse, alle om- og tilbygninger og alle vedligeholdelsesarbejder (ved deres placering, udformning, udførelse, materialevalg, farver, skiltning, mv.) udformes smukt, harmonisk og i overensstemmelse med midtbyens traditionelle bygningsarkitektur.*

Som det fremgår af afslag på ansøgning om byggetilladelse, er det kommunens vurdering, at projektet ikke er tilpasset området set i forhold til bygningens størrelse, placering og udformning. Der er en væsentlig forskel fra de omkringliggende byggerier, som alle er mindre bygninger, til det ansøgte byggeri, der har et etageareal på 400 m² og indeholder 4 lejligheder.

Der er således ikke i denne vurdering en fravigelse af lokalplanen, og der er på den baggrund heller ikke en fravigelse af det forhold, at bebyggelsesprocenten må være 65. Der er således intet grundlag for at vedtage en ny lokalplan, eller et tillæg til den gældende lokalplan.

For så vidt angår byggeriet "Æbletorvet", der er beliggende Jernbanegade 22, 8400 Ebeltoft, er der meddelt byggetilladelse til dette byggeri i 2012. Sagen havde forinden været behandlet på møde den 7. maj 2012 i Udvalget for natur, teknik og miljø (referat vedlagt). Ejendommen er omfattet af lokalplan 177, delområde 1, hvoraf fremgår, at bebyggelsesprocenten maksimalt må være 100. I den konkrete sag fandtes byggeriets facadevinduer og kviste tilpasset byggeriet for området, hvorfor der blev meddelt byggetilladelse.

For så vidt angår dispensationen til at anvende træ/alu-vinduer i stedet for hvidmalede trævinduer, som lokalplan 177 foreskriver, er, at der i enkelte tilfælde kunne indpasses bygningsdele med et mere moderne udtryk og materialevalg i nyt byggeri for området. Det visuelle udtryk skal være det samme, som hvis det var rent, malet træ. Dispansationsansøgningen blev behandlet på møde den 4. december 2012 (referat vedlagt), hvor der blev meddelt dispensation med den begrundelse, at der i det konkrete tilfælde er tale om et nyt byggeri, hvor et mere moderne udtryk kan indpasses.

Det forhold, at der er i en konkret byggesag er meddelt dispensation, medfører ikke, at der i andre byggesager kan forventes meddelt lignende dispensationer, såfremt forholdene ikke er de samme. Der vil altid være tale om en konkret vurdering.

For så vidt angår udsættelse af klagefrist, er det ikke en kompetence, kommunen har, idet klagefristens overholdelse påses af klagemyndigheden.

Borgmester Claus Wistoft og udvalgsformand Per Dalgaard modtager kopi af dette brev til orientering.

Med venlig hilsen

Kenneth Jensen
Afdelingschef