

BLIS
By – og Landskabskultur i Syddjurs
Att: Thorkild Hansen

09-03-2017
Sagsnummer.: 16/39231
Sagstype: KLE: 02.34.02
Sagsbehandler:
Torsten Krogh Pedersen
Tlf.: 87535727

Bakkefaldet 14, 8400 Ebeltoft - Besvarelse af forespørgsel

Syddjurs Kommune har modtaget jeres forespørgsel af 16/02 2017, og vi vil i det følgende besvare jeres spørgsmål:

”Hvordan forholder kommunen sig til, at der er udstedt byggetilladelse til et byggeri, som ikke overholder lokalplan nr. 243, § 6.4?”

Det er Syddjurs kommunes vurdering, at det godkendte byggeri på Bakkefaldet 14, 8400 Ebeltoft er i overensstemmelse med lokalplan nr. 243 og intentionerne i den.

Kommunen fortolker § 6.4 således, at sommerhusene i området kun må opføres med op til en etage med en udnyttet tagetage og ikke, at boligerne **SKAL** udformes således. Denne fortolkning forstærkes af § 7.3, som klart og tydeligt angiver, at der må opføres boliger i en etage uden udnyttelig tagetage, altså med en uudnyttelig tagetage, som det længehus med lav taghældning der er givet byggetilladelse til på adressen.

Som redskab til fortolkning af førnævnte §§ henvises til lokalplanens redegørelse på side 8, hvor hensigten med bestemmelserne er beskrevet som følger; *”Bebyggelsen må maksimum opføres i en etage med udnyttelig tagetage. Bebyggelse kan opføres med en maksimal højde på 6,5 meter og skal, hvis det udføres med høj rejsning (45-55 grader) og udnyttet tagetage, have stråtag. Hvis taget udføres med lav hældning (mindre end 45 grader), skal der anvendes tagpap, træ eller græs”.*

Det er vigtigt at fremhæve, at der i lokalplanens redegørelse skelnes mellem bygninger med udnyttelig tagetage og bygninger med uudnyttelig tagetage, hvilket måske kan bidrage til forståelsen. Således nævnes her netop, at tage kan udføres med taghældning mindre end 45 grader. Det skal dog understreges, at for alle bygninger gælder, at de skal udformes med symmetrisk saddeltag.

Syddjurs Kommune har siden vedtagelsen af lokalplanen fortolket de førnævnte bestemmelser på samme måde, hvilket man også kan se i området. Der er givet byggetilladelse til 8 sommerhuse, siden vedtagelsen, hvoraf de 7 er opført som

Byggeri og Landzone

Lundbergsvej 2
8400 Ebeltoft

Postadresse

Lundbergsvej 2

Tlf.: 87 53 50 00

8400 Ebeltoft

syddjurs@syddjurs.dk

www.syddjurs.dk

længehuse i én etage og med lav taghældning. Alle sommerhusene er godkendt med symmetrisk saddeltag, i overensstemmelse med lokalplanen.

”Endelig bemærkes, at indplacering af nybyggeriet ved sin markante placering tilsyneladende ikke overholder kravene i lokalplanens § 7”

Området fremstår som bakket åben hede med spredt beplantning. De oprindelige bebyggelser ligger derfor mere eller mindre synlige i terrænet – nogle i en lille lavning mens andre er placeret på en bakkekam med god udsigt. De nye sommerhuse der er givet tilladelse til i området ses placeret med lignende variation, hvad angår deres placering i landskabet.

Der er i den konkrete byggesag fastlagt et niveauplan i kote 30.08 DVR90. Niveauplanet er dermed 81cm under det eksisterende terræn, ved det hushjørne, hvor terrænet har den højeste kote. Ved det hushjørne, hvor det eksisterende terræn har den laveste kote, ligger det angivne niveauplan 67cm højere end terrænet.

Syddjurs Kommune har på baggrund af de eksisterende sommerhuses placering i landskabet samt det fastlagte niveauplan vurderet, at den godkendte placering af byggeriet på Bakkefaldet 14, 8400 Ebeltoft, er i overensstemmelse med lokalplanens § 7: *”Det skal tilstræbes at respektere områdets kulturhistoriske værdier med hensyn til byggestil og bygningernes diskrete placering i landskabet”.*

Fortolkningen af formålsbestemmelsen

Det er stadig Syddjurs Kommunes vurdering, at formålsbestemmelsen ikke har til formål at bevare eksisterende bygninger, men derimod at sikre, at bygninger tilpasses det eksisterende naturområde. Bestemmelserne i § 7, vedr. byggeriets udformning, omhandler netop bygningers tilpasning til naturområdet. Byggeriet må ikke være højere end 6,5 m, taget skal udføres som et symmetriske saddeltag, og der skal vælges materialer og farver som er i overensstemmelse med områdets karakter.

Syddjurs Kommune vurderer på baggrund af ovenstående, at der ikke er behov for udarbejdelsen af en ny lokalplan.

Med venlig hilsen
Torsten Krogh Pedersen