

Syddjurs Kommune

Att.: Kenneth Jensen  
Chef for Kultur Planlægning og Erhverv  
[keje@syddjurs.dk](mailto:keje@syddjurs.dk)

Kopi tilsendt:  
Jørgen Borregård Sørensen, [jbs@syddjurs.dk](mailto:jbs@syddjurs.dk)  
Torsten Krogh Pedersen, [tokp@syddjurs.dk](mailto:tokp@syddjurs.dk)  
Syddjurs Kommune, [syddjurs@syddjurs.dk](mailto:syddjurs@syddjurs.dk)

Ebeltoft den 16. februar 2017

## BEMÆRKNINGER TIL LOKALPLAN NR. 243 SOMMERHUSOMRÅDE FOR GRUNDEJERFORENINGEN FULGSØ STRAND

### NEDRIVNING AF SOMMERHUS PÅ BAKKEFALDET 14

I forbindelse med afgivelse BLIS's hørings svar vedrørende Bakkefaldet 14, Fuglsø er vi blevet opmærksom på, at Lokalplan 243 er uklar flere steder, ja direkte fejlbehæftet. Dette giver helt åbenlyse problemer med hensyn til både forvaltning af lokalplanen, og i relation til borgernes retslige opfattelse af de muligheder og begrænsninger, som Lokalplanen pålægger alle parter.

Uklarheden i lokalplanen afspejles i den afgørelse, som Syddjurs Kommune har truffet om nedrivning af Bakkefaldet 14. Der blev givet tilladelse til nedrivning af dette sommerhus, et bevaringsværdigt stykke kulturarv, på grundlag af Kommunens skønsmæssige vurdering af Lokalplanens § 1.1 og § 7.

#### §1. FORMÅL

- 1.1 At sammenfatte de på ejendommene tinglyste deklarerationer og fastlægge bebyggelsesregulerende og andre bestemmelser, der sikrer, at området bevares som *det enestående stykke sammenhængende natur, det er.*

#### §7. BEBYGGELSENS YDRE FREMTRÆDEN

- 7.1 Al bebyggelse skal opføres i en god kvalitet, både hvad angår det arkitektoniske udtryk, materialesammensætningen og landskabelig tilpasning. Det skal tilstræbes at *respekttere områdets kulturhistoriske værdier med hensyn til byggestil og bygningernes diskrete placering i landskabet.*

Det er BLIS's vurdering, at nedrivning ikke kan ske med udgangspunkt i Lokalplanens bestemmelse § 1.1., og at der skal derfor skal dispenseres, såfremt en bevaringsværdig bygning ønskes fjernet. Denne vurdering af lokalplanens intentioner understøttes af § 7. Bygningerne i området indgår efter BLIS's opfattelse som et ligestillet element i den sammenhængende natur, der skal bevares. Naturen og bygningerne er i den sammenhæng udelelige størrelser, som udgør et unikt kulturlandskab og områdets kulturhistoriske værdier.

Det er således BLIS's opfattelse, at Kommunen har udøvet et fejlskøn og ikke iagttaget Lokalplanens intentioner. BLIS' anbefaler derfor, at forvaltningen fortager en revurdering af tolkningen af Lokalplanens intentioner, omformulerer og tydeliggør formålsparagraffen, således at uklarheden og fortolkningsmuligheden fremover elimineres.

#### UOVERENSSTEMELSE I LOKALPLANEN

Lokalplanen indeholder to paragraffer, som ikke er i overensstemmelse med hinanden.

§ 6.4 angiver:

*Bygninger må kun udføres i en etage med udnyttelig tagetage. Med udnyttelig tagetage skal tagets vinkel fra det vandrette plan være på mellem 45° og 55°*

§ 7.3 angiver:

*Tage skal udføres som symmetriske saddeltage. Hvis bebyggelsen udføres med høj rejsning, der giver mulighed for udnyttelig tagetage, skal tagbeklædningen være strå. Hvis bebyggelsen udføres i én etage uden udnyttelig tagetage, skal der til tagbeklædning anvendes tagpap, græs eller træ.*

Bemærkning: Hvis bebyggelsen udføres i én etage uden udnyttelig tagetage, forudsætter, at det i henhold til Lokalplan 243 er tilladt at udføre bebyggelsen i én etage uden udnyttelig tagetage.

Det er ikke tilladt i henhold til §6.4, og det betyder at Syddjurs Kommune overtræder Lokalplanens bestemmelserne i §6.4 ved at give tilladelse til en lavere taghældning end mellem 45° og 55°. Der står ingen steder i Lokalplan 243, at der må anvendes en lavere taghældning.

Der kan altså kun vælges mellem *udnyttet tagetage* eller *udnyttelig tagetage*.

Denne fejl i lokalplanen bør rettes, således at det er muligt at forvalte byggesager juridisk korrekt med udgangspunkt i Lokalplanen. De forskellige hældninger afspejler forskellige tidsperioders stilmæssige præferencer. De oprindelige sommerhuse i Fuglsø var stråttækte. Stråttækte tage har en hældning på minimum 45° og typisk på 50°

#### UOVERENSTEMMELSENS BETYDNING FOR NYBYGGERI, BAKKEFALDET 14

De påpegede konkrete fejl i lokalplanens bestemmelser om taghældning har medført tilladelse til et nybyggeri på Bakkefaldet 14, der ikke er i overensstemmelse med Lokalplan 243. Der er meddelt byggetilladelse til opførelse af et nyt fritidshus til erstatning for det nedrevne sommerhus på Bakkefaldet 14. Det fremgår af bygningstegningerne, at der er tale om et etplanshus, med meget lav taghældning og en *ikke udnyttelig tagetage*. Det er i modstrid med lokalplanens §6.4 som stiller krav om udnyttelig tagetage:

*Bygninger må kun udføres i en etage med udnyttelig tagetage. Med udnyttelig tagetage skal tagets vinkel fra det vandrette plan være på mellem 45° og 55°*

Hvordan forholder forvaltningen sig til, at der er udstedt byggetilladelse til et byggeri, som ikke overholder Lokalplanen 243, §6.4.

Endelig bemærkes, at indplacering af nybyggeriet ved sin markante placering tilsyneladende ikke overholder kravene i Lokalplanens § 7: *Det skal tilstræbes at respektere områdets kulturhistoriske værdier med hensyn til byggestil og bygningernes diskrete placering i landskabet.*

I Lokalplanens § 6.5, er der anført: *Terrænreguleringer foruden fornøden planering af byggeplads må ikke finde sted.* Det ser ud til at dette krav tolkes noget frit.

Vi ser frem til at modtage svar på ovennævnte bemærkninger og spørgsmål.

Med venlig hilsen

BLIS  
BY - OG LANDSKABSKULTUR I SYDDJURS



www.blis.dk

  
Hans Grøn