

# REFERAT Udvalget for Teknik og Miljø d. 28-06-2018

**Mødedato** Torsdag d. 28. juni 2018 kl. 13:30

**Mødested** Den blå Diamant, Rådhuspladsen 2, 7800 Skive Thomas Lindbergs kontor  
2-08 plan 2

## **Indholdsfortegnelse**

Ibsenvej 9 og 13. Opførelse af luksussommerhus på 375m <sup>2</sup> - Dispensation fra lokalplan 214.....	3
---	---

# Punkt 1: Ibsenvej 9 og 13. Opførelse af luksussommerhus på 375m<sup>2</sup> - Dispensation fra lokalplan 214.

## Sagsfremstilling

### 1. Ibsenvej 9 og 13. Opførelse af luksussommerhus på 375m<sup>2</sup> - Dispensation fra lokalplan 214.

Sagsnr. 779-2018-3305 Dok.nr. 779-2018-165477  
Sagsbeh. Per Henrik Larsen

Åbent

#### ANLEDNING

Ansøgning om diverse dispensationer fra lokalplan 214 der går imod lokalplanens intentioner om et sommerhusområde i naturlige omgivelser og huse indpasset i terrænet. Indsigelser fra grundejerforening og nabo der mener at sommerhusene påvirker området.

Udvalget besluttede på mødet d. 5. juni 2018 at der gennemføres høring hos grundejerforeningerne i området. Udvalget besluttede af behandle eventuelle høringssvar på et ekstraordinært udvalgsmøde torsdag den 28. juni kl. 13.30.

#### FORVENTET SAGSGANG

Teknik- og Miljøudvalget

#### INDSTILLING

Teknik, Miljø & Udvikling indstiller,  
· At sagen drøftes.

#### SAGSFREMSTILLING

Skanlux har på vegne af bygherre søgt om tilladelse til at opføre 2 større sommerhuse a'375m<sup>2</sup> på Ibsenvej 9 og 13, Hostrup Strand.

Ejendommene er omfattet af lokalplan 214 fra 2010, bilag 1. Til orientering er der vedhæftet luftfoto af området som bilag 7.

Flg. bestemmelser i lokalplan 214 har relevans i forhold til det ansøgte, vejledningsteksten i lokalplanen er skrevet med *kursiv*:

#### §1 Lokalplanens formål

At: inspirere til bebyggelsesprincipper der indordner sig områdets kuperede terræn. *Det er bl.a. intentionen at bebyggelsen skal følge terrænet igennem brug af forskudte plan.*

At: sikre at området fremstår som et fritidsområde med sommerhuse på naturgrunde. *Det er bl.a. intentionen at sommerhusene skal have karakter af fritidshuse og ikke "parcelhuse"/"helårshuse".*

At: sikre at der udlægges større sammenhængende fælles friarealer indenfor området. *Det er ligeledes intentionen at grundende holdes som "naturgrunde" med uplejet bevoksning.*

#### §4 Udstykning

Stk. 4.1. Udstykning må kun foretages i overensstemmelse med den på kortbilag 2 retningsgivende udstykningsplan. Da udstykningsplanen er retningsgivende åbner bestemmelsen mulighed for, at der kan foretages mindre korrektioner i forbindelse med den endelige projektering.

#### §6 Bebyggelsens omfang og placering:

Stk. 6.2 Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 10%.

Stk. 6.7 Indenfor byggefeltet må intet punkt af en bygning være højere end 6,5 meter over et fastlagt niveauplan. Der kan for den enkelte grund fastlægges indlægges flere niveauplaner

#### §8 Ubebyggede arealer og beplantning.

Stk. 8.1 Der må ikke indenfor byggefeltet foretages terrænregulering på mere end +/- 0,5 m i forhold til eksisterende terræn.

Der må ikke foretages terrænreguleringer udenfor byggefeltet dog kan der mellem vejskel og byggefelt foretages terrænregulering således at der kan anlægges acceptable adgangsforhold.

*For at fremme ønsket om at etablere et område som ikke fremstår som et traditionelt parcelhuskvarter, men som et spændende fritidsområde i naturlige omgivelser, er der fastsat bestemmelser om de enkelte grundes terræn, udformning og beplantning m.m.*

Stk. 8.3 Der må ikke anlægges terrasser, græsplæne eller lign. eller etableres fast hegn eller hækbeplantning udenfor byggefeltet.

*De enkelt grunde skal fremstå som naturgrunde, hvorfor der udenfor byggefelterne ikke må anlægges terrasser, græsplæne eller lign.*

### **Redegørelse**

De sommerhuse, der ønskes opført på de to ejendomme, er begge på 375m<sup>2</sup>. Ibsenvej 9 og 13 har begge kuperet terræn, i redegørelsen tages der udgangspunkt i Ibsenvej 9, men redegørelsen kan overføres til Ibsenvej 13.

### **Udstykning:**

Iflg. det retningsgivende kortbilag 2 i lokalplan skal grundene Ibsenvej 9 og 13 udstykkes på ca. 2100m<sup>2</sup>. Der er imidlertid meddelt tilladelse til, at der kan udstykkes 2 grunde af ca. 3150m<sup>2</sup>. De større grunde muliggør større sommerhuse på 315m<sup>2</sup>, indenfor den tilladelige bebyggelsesprocent på 10%.

De byggefelter, der er vist i kortbilaget til lokalplanen, bliver også "relative", da 3 grunde iflg. planen sammenlægges til 2 grunde. Det fremgår dog af teksten i lokalplanen at byggefelterne skal holdes 5m fra naboskel mod øst og vest, og 15m fra skel mod syd, det tages der derfor udgangspunkt i.

### **Bebyggelsesprocent, lokalplanens §6:**

Der søges om tilladelse til at opføre et sommerhus på 375m<sup>2</sup>, med et udstykket grundareal på 3142m<sup>2</sup> bliver bebyggelsesprocenten 11,9%.

*Ansøgers begrundelse, citat " Der ønskes at ansøge om en hævelse af bebyggelse til 15 procent. Bygherre har et stort ønske om at kunne tiltrække flere turister til området og dette vil kræve en mulighed for bedre udnyttelse af grunden så der kan bygges den type huse der er størst efterspørgsel efter. Der er tidligere givet dispensation for dette ".*

I brev af 28. marts 2018. meddeles der afslag på dispensation, se bilag 2

9. april 2018 blev der holdt møde med Skanlux. I mødereferatet uddyber Skanlux dispensationsansøgningen, se bilag 3.

### **Sommerhuset. Niveauplan og terrænforhold, dispensation fra §8 stk. 8.1:**

Det fremgår af koteplanen at sommerhuset opføres på grunden hvor terrænet varierer fra kote 22,5 til kote 20,5. Niveauplanen fastlægges derfor til kote 21,5. Da lokalplanen tillader at sommerhuse opføres med en højde på maks. 6,5m, må sommerhusets højeste pkt. være i maks. kote 21,5+6,5 = kote 28,0.

Sommerhuset ønskes opført med sokkelkote 22,2 og med en højde til tagrygning på 4,75m, hermed bliver tagrygningen i kote 22,2+4,75 = kote 26,95. Lokalplanen er overholdt for så vidt angår højden.

### **Terrænregulering lokalplanens §8**

Der søges om dispensation fra lokalplanens §8. Skanlux ønsker ikke at tilpasse sommerhuset til terrænet men terrænet til sommerhuset. Det fremgår af facadetegningen bilag 4, at Skanlux etablerer et terræn/sandpude lidt under sokkelkoten. Det er fra Teknisk Forvaltning foreslået en aftrapning af soklen eller niveauspring i sommerhuset, det vil give en bedre tilpasning til terrænet. Den løsning ønsker Skanlux ikke.

Terrænet vil blive reguleret med omkring 1,8m, udover det tilladte i lokalplanens §8.

### **Boldbane, dispensation fra §8 stk. 8.1.**

Der anlægges en boldbane mellem de 2 sommerhuse. Boldbanen ønskes anlagt i kote 21 og udenfor byggefelterne. Det må antages at boldbanen er vandret, og en terrænregulering på omkring 1,0 m bliver derfor nødvendig.

Begrundelser fremgår af bilag 5

### **Indsigelser inden naboorientering:**

Teknisk Forvaltning har modtaget 2 indsigelser, ikke på baggrund af en nabohøring. Indsigelserne er ikke så konkrete i forhold til de enkelte bestemmelser i lokalplanen, men går mere på områdets karakter, store sommerhuse, sengepladser og

påvirkning af området. Indsigelserne er vedhæftet som bilag 6.

### **Redegørelse efter naboorientering og udvalgets beslutning af 5. juni 2018.**

Sagen er sendt i naboorientering til 3 grundejerforeninger, alle ejendomsejere på Ibsenvej og de 2 nærmeste naboer på Blåbærvej 30 og 32. De hørte grundejerforeninger er Grundejerforeningen Hostrup Teglgård, Hostrup Hovedgård og Hostrup Strand. Omfanget af grundejerforeningerne er vist på luftfoto bilag 8

Teknisk Forvaltning har modtaget 2 indsigelser. En indsigelse fra Interlex advokaterne der repræsenterer Grundejerforeningen Hostrup Teglgård, Blåbærvej 28, 30 og 32 samt en indsigelse fra grundejerforeningen Hostrup Hovedgård. Indsigelserne er vedhæftet som bilag 9 og 10.

### **JURA (herunder lovgrundlag)**

Planloven, lokalplan 214.

### **ØKONOMI**

#### **Bilag**

- [779-2018-104324](#) ibsenvej 9 - bilag 1 - Lokalplan\_214
- [779-2018-86364](#) Ibsenvej 9 - bilag 2 - Afslag
- [779-2018-96188](#) Ibsenvej 9 - bilag 3 - Referat møde 9.4.2018
- [779-2018-104392](#) Ibsenvej 9 - bilag 4 - Tegningssæt til dagsorden.
- [779-2018-104387](#) Ibsenvej 9 - bilag 5 - Dispensationsansøgning tekst Ibsenvej 5,9, 13
- [779-2018-143916](#) Ibsenvej 9 - bilag 6 - Indsigelser samlet pdf
- [779-2018-104215](#) Ibsenvej 9 - bilag 7 - Ibsenvej\_luftfoto\_forår\_2017
- [779-2018-165667](#) Ibsenvej 9 - bilag 8 - Naboorientering- Grundejerforeninger\_område
- [779-2018-178348](#) Ibsenvej 9 - bilag 9 - Naboorientering - Indsigelse - Interlex
- [779-2018-163791](#) Ibsenvej 9 - bilag 10 - Naboorientering - Indsigelse grundejerf.

### **BESLUTNING**

#### **Teknik- og Miljøudvalget den 28. juni 2018**

Fraværende: Ingen

Sagen blev drøftet, og udvalget fastholder de givne dispensationer til lokalplan 214. Arne Bisgaard deltog ikke i sagens behandling pga. inhabilitet.

#### **Bilag**

- ibsenvej 9 - bilag 1 - Lokalplan\_214
- Ibsenvej 9 - bilag 2 - Afslag
- Ibsenvej 9 - bilag 3 - Referat møde 9.4.2018
- Ibsenvej 9 - bilag 4 - Tegningssæt til dagsorden.
- Ibsenvej 9 - bilag 5 - Dispensationsansøgning tekst Ibsenvej 5,9, 13
- Ibsenvej 9 - bilag 6 - Indsigelser samlet pdf

Ibsenvej 9 - bilag 7 - Ibsenvej\_luftfoto\_forår\_2017

Ibsenvej 9 - bilag 8 - Naboorientering- Grundejerforeninger\_område

Ibsenvej 9 - bilag 9 - Naboorientering - Indsigelse - Interlex

Ibsenvej 9 - bilag 10 - Naboorientering - Indsigelse grundejerf.