



Dato: 02-11-2020
Sagsnr.: S2020-7594
Doknr.: D2020-49071
Sagsbeh.: Frederik Wandall
Direkte tlf.: 76660619
Email: fw@fanoe.dk

Ny naboorientering vedr. ”Realhuset”, Niels Engersvej 5D, Nordby

Fanø Kommune har i perioden fra 27.08.2020 til 25.09.2020 foretaget høring vedr. opførelse af bebyggelse på Niels Engersvej 5D, matr. nr. 215b, Odden By, Nordby.

Projekt der har været i høring fra 27.08.2020 til 25.09.2020 er ikke længere aktuelt. Ansøger har udarbejdet et nyt skitseprojekt (Se Bilag 1 til denne skrivelse)

Nyt projekt

Det nye projekt (Bilag 1) omfatter stadig opførelse af 20 helårsboliger på adressen Niels Engersvej 5D, matr. nr. 215b, Odden By, Nordby.

Planmæssige forhold

Niels Engersvej 5D, matr. nr. 215b, Odden By, Nordby er omfattet af Lokalplan 104.

Projektet forudsætter dispensationer fra Lokalplan 104 til følgende:

- Dispensation til skærmtegl
- Dispensation til placering

Ansøger har oplyst, at projektet ud over ovenstående dispensationer, er i overensstemmelse med Lokalplan 104. Det vil bl.a. sige, at lokalplanens bestemmelser vedr. antal p-pladser kan efterleves.

Dispensation til skærmtegl

Ifølge lokalplanen skal alt synligt murværk udføres i røde blød- eller håndstrøgne tegl og tagbeklædning skal udføres med røde vingeteglsten, sort listetækket tagpap, eller grå skiffersten eller skifferlignende plader.

Bebyggelsen tænkes udført med røde skærmtegl på tag og facade.

Skærmtegl er en nyfortolkning af teglsten og trækker veksler til ”Realen” samtidig med, at skærmtegl kontrasterer den ældre bebyggelse. Derudover påpeger forvaltningen, at bebyggelserne omkring grunden har et blandet udtryk, der kommer til udtryk ved gamle murmestervillaer, parcelhuse, rækkehuse, gamle Fanøhuse og Realen, alle i varierende stil, skala og materialer. Det er derfor forvaltningens vurdering, at materialet vil indpasse sig omgivelserne uden at virke dominerende eller slå helt fra i det udtryk, der er på stedet på nuværende tidspunkt.

Sagen har været forelagt Erhvervs, natur- og teknikudvalget d. 26.10.2020. Et flertal i Erhvervs, natur- og teknikudvalget besluttede, at der meddeles dispensation til brug af skærmtegl. Imod stemte Christian Lorenzen fra Det Konservative Folkeparti.

Frist for at fremkomme med bemærkninger til dispensation til skærmtegl

I henhold til Planlovens § 19 kan der dispenseres fra en lokalplans bestemmelser, når en dispensation ikke vurderes, at være i strid med lokalplanens formål eller principper.

Før kommunen træffer endelig afgørelse i sagen om skærmtegl har du mulighed for at fremkomme med bemærkninger til dispensationen vedr. skærmtegl. Bemærkninger skal fremsendes pr. brev til Fanø Kommune, Skolevej 5-7, 6720 Fanø eller pr. mail til raadhuset@fanoe.dk

Bemærkninger vedr. dispensation til skærmtegl skal være Fanø Kommune i hænde senest den 17. november 2020.

Dispensation og afgørelse vedr. placering

Projektet som illustreret på Bilag 1 ønskes placeret med en afstand på 2 m fra skel til Vestervejen. Ifølge Lokalplan 104 kan bebyggelse placeres direkte i skel til Vestervejen uden dispensation.

Fanø Kommune vurderer derfor, at man ved at rykke huset yderligere 2 meter ind på grunden målt fra skel mod Vestervejen i stedet for en placering direkte i skel, kan bidrage til,

- en øget afstand til bebyggelsen vest for Vestervejen
- bedre udearealer for de kommende lejligheder i stueplan
- bedre trafikale forhold for trafikanter langs Vestervejen
- oplevelsen af et lettere byggeri langs Vestervejen

Fanø Kommune gør opmærksom på, at denne placering kræver en dispensation fra Lokalplan 104 § 7.2, men at denne dispensation delvist imødekommer flere af punkterne i de 13 fremsendte indsigelser til det tidligere projekt som har været i høring i perioden 27.08.2020 til 25.09.2020 og at denne dispensation bidrager til et bedre samlet projekt.

Fanø Kommune har derfor administrativt meddelt dispensation til en placering af huset rykket 2 m ind på grunden målt fra skel til Vestervejen. Til grund for denne afgørelse om dispensation fra § 7.2 til placering af huset 2 m fra skel til Vestervejen lægger Fanø Kommune, at en dispensation til placering af bebyggelsen rykket 2 meter ind på grunden målt fra skel mod Vestervejen i stedet for en placering direkte i skel er af underordnet betydning for ejere og lejere af de tilstødende ejendomme.

Forholdet vedr. dispensation fra § 7.2 til placering af bebyggelsen rykket 2 m ind på grunden har været forelagt Erhvervs, natur- og teknikudvalget. Udvalget har godkendt, at der meddeles dispensation til en placering rykket 2 m ind på grunden målt fra Vestervejen.

I.h.t. Planlovens § 20 kan forvaltningen meddele administrativ dispensation til afvigelser fra en lokalplan der skønnes at være af underordnet betydning for ejere og lejere af de tilstødende ejendomme uden at foretage naboorientering.

Meddelelse af dispensationen fra § 7.2 til placering af bebyggelse rykket 2 m ind på grunden er en endelig afgørelse, der kan påklages ved at gøre brug af følgende klagevejledning.

Klagevejledning - Planloven

Afgørelsen kan jf. Planlovens § 58 påklages til Planklagenævnet for så vidt angår retlige spørgsmål. Det vil sige, at du f.eks. kan klage, hvis du ikke mener, at byrådet har haft hjemmel til at træffe afgørelsen. Du kan derimod ikke klage over, at byrådet efter din opfattelse burde have truffet en anden afgørelse.

Hvis du ønsker at klage over denne afgørelse, kan du klage til Planklagenævnet. Du klager via Klageportalen, som du finder et link til på forsiden af, www.borger.dk eller www.virk.dk. Du logger på ligesom du plejer, typisk med NEM-ID.

Klagen sendes gennem Klageportalen til Fanø Kommune. En klage er indgivet, når den er tilgængelig for Fanø Kommune i Klageportalen. Når du klager, skal du betale et gebyr på kr. 900,00 for borgere og kr. 1.800,00 for virksomheder, organisationer og offentlige myndigheder.

Klagen skal være modtaget hos Fanø Kommune inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Klageberettiget er enhver med retlig interesse i sagens udfald.

Planklagenævnet skal som udgangspunkt afvise en klage, der kommer uden om Klageportalen, hvis der ikke er særlige grunde til det. Hvis du ønsker at blive fritaget for at bruge Klageportalen, skal du sende en begrundet anmodning til Fanø Kommune. Fanø Kommune videresender herefter anmodningen til Planklagenævnet, som træffer afgørelse om, hvorvidt din anmodning kan imødekommes.

Afgørelsen kan endvidere indbringes for domstolene senest 6 måneder efter den dag, afgørelsen er meddelt, jf. Planlovens § 62, stk. 1. Udgifter i forbindelse med dette afholdes af den, der indgiver sagen eller efter domstolens afgørelse.