

REFERAT Økonomiudvalget d. 12-05-2026

Mødedato Tirsdag d. 12. maj 2026 kl. 16:00

Mødested Lokale 505

Indholdsfortegnelse

Julsgårdsvej 2B - Dispensation fra Lokalplan 72.99 Tisvildeleje til facadebeklædning.....	3
---	---

Punkt 81: Julsgårdsvej 2B - Dispensation fra Lokalplan 72.99 Tisvildeleje til facadebeklædning

02.34.02-G01-3261-25

Indledning

Teknisk Udvalg forbereder sagen til behandling i Byrådet på et ekstraordinært udvalgsmøde den 11. maj 2026. Byrådet skal træffe beslutning i sagen som følge af, at borgmesterens udøvede indgrebsret efter Kommunestyrelseslovens § 31 a, stk. 3.

Udvalget behandlede sagen d. 07.04.2026 (d. 7. apr. 2026, pkt. nr. 21) og besluttede at udsætte sagen med henblik på yderligere oplysninger. Sagen fremlægges nu med yderligere oplysninger, der fremgår af det første afsnit i sagsfremstillingen.

Sagen omhandler dispensation fra Lokalplan 72.99 Tisvildeleje vedrørende opførelse af et nyt enfamiliehus på ejendommen Julsgårdsvej 2B, Tisvildeleje i let træfacade konstruktion.

Sagen forelægges Teknisk Udvalg, da det ansøgte kræver dispensation fra en lokalplanbestemmelse vedrørende facade materiale.

Indstilling

Administrationen indstiller til Teknisk Udvalg:

1. at give dispensation fra Lokalplan 72.99 § 8.2 til en let facadebeklædning i træ.
2. at beslutte, at sagen ikke forelægges udvalget igen, medmindre der fremkommer væsentlige høringssvar imod dispensationsansøgningen.

Beslutning

Sagen videresendes til behandling i Byrådet

Anders Gerner Frost (NG) fraværende

Tidligere behandlinger

Beslutning fra Plan, Miljø og Klimaudvalget, den 5. maj 2026, punkt 39:

1. Ikke godkendt.
2. Bortfalder.

Fraværende: Morten Dahlberg (A)

Sagsfremstilling

Yderligere oplysninger (tilføjet til sagen efter udvalgets behandling d. 07.04.2026)

Julsgårdsvej 2B (grundareal 467 m2) og Julsgårdsvej 2A (grundareal 1.157 m2 heraf vej 223 m2) blev udstykket tilbage i 2019 fra stamejendommen Hovedgaden 51 (grundareal 467 m2 -oprindeligt 2.093 m2 heraf vej 216 m2).

Udstykningen fastlægger i udgangspunktet anvendelsen af alle parceller til fritliggende enfamiliehus (parcelhuse) og indebar samtidig det eksisterende enfamiliehus på Hovedgaden 51 blev bevaret.

Der blev i forbindelse med udstykningen meddelt administrativ dispensation fra §5.1 i lokalplan 72.99 som fastsætter en mindstegrundstørrelse på 500 m2 (uden andel af evt. vej).

Dispensationen er ikke strid med principperne i lokalplanen og blev meddelt på baggrund af, at Hovedgaden 51 / Julsgårdsvej 2A-B mod nord er afgrænset af den større erhvervsjendom "Min Købmand" (Hovedgaden 53) og mod vest

sommerhusområde 8.S.05. Mod syd er afgrænsningen Lokalplan 55.96, Folkehøjskole/offentligt formål, og selve Julsgårdsvej.

Der blev i den forbindelse lagt særlig vægt på, at stamejendommen i Lokalplan 72.99 er beliggende i delområdet "Strøget", som omfatter ca. 50 ejendomme og andelen af ejendomme med en grundstørrelse på 500 m² udgør knap 35 %.

Forudgående sager på Hovedgaden 51, som berører spørgsmålet om udstykning, se bilag:

- Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 24.10.2016 under punkt 172 en ansøgning om opførelse af 10 rækkehuse. Rækkehusene forudsætter, at hver enkelt bolig skal kunne udstykkes med egen grundstykke og selvstændig vejadgang efter Byggelovens § 10A. Da mindstegrundstørrelsen er fastsat til 500 m², tillader Lokalplan 72.99 kun opførelse af 3 rækkehuse. Udvalget besluttede at meddele afslag med bemærkning om, at man var indstillet på at meddele dispensation til opførelse af 4 rækkehuse, hvorved grundstørrelsen ville blive ca. 470 m² for hver enkelt bolig.
- Plan- og Miljøudvalget behandlede på mødet den 29.05.2017 under punkt 104 en ny ansøgning denne gang om opførelse af 9 rækkehuse. Rækkehusene skulle opføres som andelsboliger, hvorfor der efter Byggelovens § 10A ikke er krav om, at der skal kunne ske udstykning af de enkelte boliger. Projektet blev af administrationen overordnet umiddelbart vurderet i overensstemmelse med Lokalplan 72.99. Udvalget besluttede, at der kunne arbejdes videre med projektet inden for rammerne af lokalplanen, med bemærkning om at andelsboligerne alene kan etableres uden kommunal garantistillelse. Der blev efterfølgende den 18.09.2017 meddelt byggetilladelse til 9 rækkehuse som andelsboliger.

Sagsfremstilling (samme indhold som ved behandlingen d. 7. apr. 2026)

Ansøger har søgt om dispensation til opførelse af et nyt enfamiliehus med hvid facade på ejendommen. Det nye hus ønskes opført med en let facade løsning i træ, og facadens farve følger bestemmelserne i lokalplanens § 8,2.

Baggrund for sagen

Ejendommen er beliggende i anden række fra Hovedgaden uden direkte adgang hertil fra Hovedgaden. Ejer ønsker at bygge et nyt 187 m² halvanden-plan hus med 8 m² balkon. Ejer har et ønske om at bygge med træbeklædning med farven hvid. Derudover findes der i nærområdet bl.a. bygninger med træbeklædte facader, herunder ejendommen Strandbakkevej 1 samt mæglerkontoret på hjørnet af Helenekildevej. Teknisk Udvalg bedes vurdere, om der kan gives dispensation for let facade konstruktion.

Lokalplan

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 72.99 for Tisvildeleje, vedtaget i 2001 og er beliggende inden for delområde II, "Strøget". Lokalplanen indeholder en gennemgang af bevaringsværdige bygninger, som er nærmere beskrevet og kortlagt i bilag 3 og 4 i lokalplanen. Julsgårdsvej 2B er placeret i delområde II "Strøget", som grænser op til delområde III, "Stationen". Ejendommen er ikke udpeget som bevaringsværdig, idet der er tale om en ubebygget grund.

Det fremgår af lokalplanens redegørelse om bebyggelsens materialer i delområdet ved "Strøget", at: *"Der er huse med blank mur, pudsede facader (overvejende hvide og gule), der er huse med træbeklædte facader. Der er huse med sadeltage, der er huse med halvvalmede tage. Der er huse med mansardtage. Kort sagt alle tænkelige facadematerialer, farver og tagformer er repræsenteret. Flere bygninger i området er renoveret de senere år, og her dominerer gul-pudsede facader med hvidmalede gesimser og bygningsdetaljer".*

Lokalplanens formål er:

- at bevare den unikke landskabelige sammenhæng i Tisvildeleje mellem byen og stranden.
- at bevare det kulturhistoriske miljø omkring Lejet og stejlepladsen under hensyntagen til en nutidig anvendelse.
- at fastlægge retningslinjer for forbedring af det fysiske miljø på Hovedgaden og omkring Stationen.
- at ajourføre plangrundlaget, herunder at overføre enkelte ejendomme fra sommerhusområde til byzone.

Lokalplanens § 8.2

Ny bebyggelse skal udføres med ydervægge som murede teglstensvægge, eventuelt vandskurede eller pudsede behandlet med gul eller hvid farve. Tage skal dækkes med vingetegl, tagpap eller cementskifer. Dele af bebyggelsens facadepartier kan udformes i lette konstruktioner og i glas.

Det ansøgte

Ansøger ønsker at opføre et nyt enfamiliehus på en ubebygget grund beliggende bag Hovedgaden 51, hvor bebyggelsen placeres i anden række mod Hovedgaden. Enfamiliehuset ønskes placeret i den nordøstlige del af grunden.

Boligen planlægges opført som et 1½-plans hus, og ansøger har et ønske om at udføre bygningen med en let facade beklædning i træ. Projektets udformning og placering fremgår af det vedlagte bilagsmateriale, herunder situationsplan samt facade tegninger.

Følgende taler for tilladelse til det ansøgte

Bebyggelsen er beliggende på en koteletgrund i anden række bag Hovedgaden 51 og har derfor ingen direkte facade mod Strøget/Hovedgaden, hvilket medfører en begrænset visuel påvirkning af gadebilledet. I området forekommer der allerede bygninger opført med træfacader, og materialevalget vurderes derfor at kunne indpasses i den eksisterende bebyggelse. En let konstruktionsopbygning kan desuden reducere behovet for omfattende funderingsarbejde og understøtte overholdelse af gældende LCA-krav.

Følgende taler imod tilladelse til det ansøgte

Lokalplan nr. 72.99 fastsætter i § 8.2 krav om murede facader, hvilket det ansøgte ikke overholder. Lokalplanen har til formål at sikre et ensartet facademæssigt udtryk i området. Dispensation kan medføre flere ansøgninger om afvigelser fra lokalplanens bestemmelse om facademateriale.

Administrationens vurdering

Ejendommen er beliggende i anden række fra Hovedgaden og vil derfor have begrænset visuel påvirkning af gadebilledet. Der forekommer træbeklædte facader i nærområdet, og det ansøgte vurderes at kunne indpasses i den eksisterende bebyggelse uden at tilsidesætte lokalplanens formål. Administrationen vurderer på den baggrund, at der kan meddeles dispensation fra Lokalplan nr. 72.99 § 8.2.

Økonomi

Ressourceforbrug i form af arbejdstid for kommunens ansatte finansieres af udvalgets samlede budget.

Lovgrundlag

Planloven § 19 stk. 1: "Kommunalbestyrelsen kan dispensere fra bestemmelser i en lokalplan eller en plan m.v., der er opretholdt efter § 68, stk. 2, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen, eller tidsbegrænses til maksimalt 3 år, dog 10 år for studieboliger, jf. dog stk. 3, § 5 u, § 36, stk. 1, nr. 18, og § 40." LBK nr 572 af 29/05/2024

Lokalplan 72.99 - For et område i Tisvildeleje

Høringsperiode og høringsparter

Såfremt punktet tiltrædes, vil der blive foretaget relevante naboorientering og partshøringer

Bilag

Hovedgaden 51 udstykningssag 2019

Hovedgaden 51 PMU 2017 projekt 9 rækkehuse

Hovedgaden 51 PMU 2016 projekt 10 rækkehuse

Indsendelse 3, N7511-TerrænC-rev.pdf

Indsendelse 3, N7511-TerrænB-rev.pdf

Indsendelse 2, N7511-Snit.pdf

Indsendelse 1, N7511-Stueplan.pdf

Indsendelse 1, N7511-1sal.pdf

Indsendelse 1, N7511-Situationsplan-rev.pdf