

REFERAT Udvikling, By og Land d. 22-10-2018

Mødedato Mandag d. 22. oktober 2018 kl. 18:15

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Byggesag, plangrundlag - Jørgensgård 1, Strand Børstrup By, Gilleleje.....	3
--	---

Punkt 275: Byggesag, plangrundlag - Jørgensgård 1, Strand Børstrup By, Gilleleje

02.34.02-G01-887-18

Resume

Ejer har i 2017 nedrevet et enfamiliehus (helårshus) i sommerhusområde og ønsker at opføre et nyt enfamiliehus. Der er ikke mulighed for ved en ny lokalplan at give grundlag for et nyt enfamiliehus. Der er alene lovhjemmel til at opføre et nyt sommerhus, hvilket kommunen har givet tilladelse til.

Ejer har fået afslag på ansøgning om personlig dispensation til helårsbeboelse i det nye sommerhus, der er under opførelse. Grundet ny viden indstilles til genbehandling og meddelelse af personlig dispensation til helårsbeboelse i sommerhuset.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at det tages til efterretning, at der alene kan opføres et sommerhus på ejendommen, fordi det ligger i et sommerhusområde
2. at genbehandle og meddele personlig dispensation til helårsbeboelse i sommerhuset.

Sagsfremstilling

Mulighed for helårshus i sommerhusområde

Ejendommen ligger i et område, som er udlagt til sommerhusområde og omfattet af lokalplan 43.1 – sommerhusområde i Strand-Esbønderup og Tinkerup, januar 1987.

På ejendommen lå (fra før området blev udlagt til sommerhusområde) et enfamiliehus (helårshus), da ansøger den 19. oktober 2017 søgte om byggetilladelse til udvidelse af husets areal. Der er søgt via rådgiver, og i ansøgningen er anført, at lokalplanen angiver området som sommerhusområde, og at bygningen er registreret som enfamiliehus i sommerhusområde, hvilket der ikke ændres ved.

Den 12. november 2017 søgte ansøger om nedrivningstilladelse og oplyste, at ansøgningen af 19. oktober 2017 om byggetilladelse var sat i bero den 8. november 2017, da ansøger havde konstateret, at ejendommen var i så dårlig forfatning, at det ikke kunne svare sig at bygge den om. Ejer ønskede i stedet nedrivning og nybygning. Der blev givet nedrivningstilladelse den 28. november 2017. Ved en fejl er det i nedrivningstilladelsen indsat som vilkår: *"At boligen skal genopføres, idet der ikke er givet tilladelse til at nedlægge den, jf. Boligreguleringslovens § 46, LBK nr. 810 af den 1. juli 2015."*

Da enfamiliehuset (helårsbolig) er nedrevet i sin helhed, er der tale om en nyopførelse og ikke renovering.

Det fremgår af lokalplanens § 1, at det er lokalplanens formål at bevare området som sommerhusområde. Denne bestemmelse er et af lokalplanens principper. Det ansøgte enfamiliehus (helårshus) er i strid med et princip i lokalplanen, og der kan ikke gives dispensation i strid med planens principper, jf. planlovens § 19, stk. 1. Der kan således ikke gives tilladelse til et hus, som er i strid med plangrundlaget.

Det fejlagtige vilkår i nedrivningstilladelsen kan ikke medføre, at der kan gives byggetilladelse – et fejlagtigt indsat vilkår i en nedrivningstilladelse kan ikke føre til, at der må udstedes en ulovlig byggetilladelse i strid med plangrundlaget.

Jf. Planlovens § 5b, stk. 3, må nye sommerhusområder ikke udlægges, og eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål. Alle sommerhusområder i hovedstadsområdet er omfattet af Fingerplan 2017, og der kan ikke ændres i zonestatus for sommerhusområder, uden at dette medtages som fremtidig planlægning i Fingerplanen. Der er ikke hjemmel i Planloven og Fingerplanen til at lave kommuneplantillæg og ny lokalplan for at give mulighed for at tillade helårsbeboelse eller overføre grunden til byzone.

Ejer har efterfølgende søgt om byggetilladelse til et sommerhus, som der er givet byggetilladelse til den 10. september 2018.

Krav om kontinuitet af beboelse i helårsbolig i sommerhusområde

Administrationen er efterfølgende blevet opmærksom på, at der havde været et kontinuitetsbrud af beboelsen af Jørgensgård 1. Den tidligere ejer er fraflyttet ejendommen den 07.06.1990, og de nuværende ejere har flyttet deres folkeregisteradresse til ejendommen den 01.11.2017. Hvis et helårshus i et sommerhusområde ikke har været beboet (med tilmeldt adresse) i mere end 3 år, skifter boligen status til sommerhus. Ejendommen er derfor overgået fra helårsstatus til sommerhusstatus i 1993. Kommunen kan sende en orientering til ejer om statusændringen, men har ingen pligt hertil. Kommunen har ikke orienteret de nuværende ejere om ejendommens status ved registrering af folkeregisteradresse.

Mulighed for personlig dispensation fra forbuddet om helårsbeboelse i et sommerhus

Kommunen kan i særlige tilfælde give dispensation til at anvende sommerhuset som helårsbolig. Dispensationen meddeles i givet fald efter planlovens § 40, stk. 2. I følge vejledningen til planloven kan der gives dispensation "*Til personer, der i forbindelse med erhvervelsen af ejendommen fejlagtigt af kommunen har fået oplyst, at denne lovligt kunne benyttes til helårsbeboelse*". Dispensationen bortfalder ved ejerskifte, og når boligen ikke længere anvendes til helårsbeboelse.

Ejerne har søgt om personlig dispensation til at anvende sommerhuset til helårsbeboelses, men har 28.05.2018 fået afslag herpå. Administrationen vurderede, at en dispensation ikke falder ind under ovennævnte undtagelsesbestemmelse. Afgørelsen er ikke blevet påklaget.

Ved gennemgang af sagens forløb er administrationen som tidligere nævnt blevet opmærksomhed på, at boligen ikke har været beboet (ved registrering af folkeregisteradresse) i gennem 27 år. Kommunen har, ikke orienteret de nuværende ejere om ejendommens status i forbindelse med registrering af deres folkeregisteradresse. Sammenholdt med at kommunen i nedrivningstilladelsen indskrev vilkår om, at boligen skulle genopføres gør, at administrationen vurderer, at der er grundlag for at meddele ejerne personlig dispensation til helårsbeboelse i sommerhuset.

Lovgrundlag

Lov om planlægning

Beslutning

1. taget til efterretning
2. Tiltrådt

Jannich Petersen og Jesper Behrendorff fraværende