

REFERAT Udvikling, By og Land d. 29-10-2018

Mødedato Mandag d. 29. oktober 2018 kl. 14:00

Mødested Lokale 505, Rådhuset

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Byggesag. Gilleleje Strandvej 10, Gilleleje.....	4
Meddelelser.....	8

Punkt 276: Godkendelse af dagsorden

00.22.00-A01-2-18

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at godkende dagsorden

Sagsfremstilling

Forud for udvalgets møder udsendes en dagsorden med det fornødne materiale til bedømmelse af de sager, der skal optages på dagsorden.

Lovgrundlag

LBK nr. 318 af 28.03.2017 (kommunestyrelsesloven) § 20

Beslutning

Punkt 277 ændres til åben beslutning

1. Godkendt

Pernille Søndergård og Morten Jørgensen fraværende til mødet. Næstformand Bo Jul Nielsen er mødeleder i Pernille Søndergårds fravær

Punkt 277: Byggesag. Gilleleje Strandvej 10, Gilleleje

02.34.02-G01-105-18

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at der arbejdes for en retlig lovliggørelse af byggeriet herunder

1a) at meddele dispensation fra lokalplanens bebyggelsesprocent på 25

1b) at meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelse om bygningshøjde

eller

2. at der arbejdes for en fysisk lovliggørelse af dele af byggeriet, herunder meddelelse af standsningspåbud.

Sagsfremstilling

Sagsforløb

Gribskov kommune modtog den 12. januar 2018 en ansøgning om byggetilladelse til opførelsen af 2 tilbygninger og en kvist til eksisterende helårshus i byzone. Gribskov kommune giver byggetilladelsen den 9. februar 2018 uden at forholde sig til den gældende lokalplan for området.

Den 9. september 2018 henvender ejerne af Gilleleje Strandvej 8 sig til kommunen. De mener ikke, at byggeriet på Gilleleje Strandvej 10 er i overensstemmelse med byggetilladelsen eller lokalplan 15.49, som er gældende for området.

Den 25. september 2018 giver Gribskov kommune en revideret byggetilladelse til byggeriet. Der sendes en revideret byggetilladelse, da der manglede vilkår i den oprindelige tilladelse.

Den 10. oktober 2018 sender klager et orienteringsbrev til Gribskov Kommune. Orienteringen omhandler, at de har klaget til Statsforvaltningen over Gribskov kommunes afgørelse i byggesagen, samt manglende naboorientering og manglende standsning af byggeriet (se bilag; klage til statsforvaltningen).

Den 18. oktober 2018 mødes administrationen med klager og deres rådgiver angående deres klage til Statsforvaltningen.

Den 22. oktober 2018 afholdes møde med klager, deres rådgiver, administrationen samt repræsentanter fra Udvikling By og Land.

Plangrundlag

Kommuneplanrammen

For området gælder kommuneplanramme 2.B.01 Boligområde i Gilleleje. Inden for rammeområdet er den maximale bebyggelsesprocent 30, og der må bygges i 1,5 etage med en bygningshøjde på 8,5 meter.

Lokalplan 15.49

For ejendommen Gilleleje Strandvej 10 gælder lokalplan 15.49. byggeriet overholder ikke følgende bestemmelser:

1. § 6.1 I område B må bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom ikke overstige 25
2. § 6.1 Bygninger skal opføres i 1 etage med udnyttelig tagetage

Endvidere mener klager at følgende bestemmelse ikke er overholdt:

3. § 7.1 Ændringer af bygningens facader skal ske under hensyntagen til bygningens oprindelige udseende. Der må ikke opsættes facadebeklædning uden byrådets særlige tilladelse.

Punkt 1 og 2 omhandler bebyggelsesregulerende bestemmelser og er såkaldte forholdsnormer. Byggeriet har en bebyggelsesprocent på 27 og facaden mod nord vurderes at være i 2 etager.

Overskridelse af disse to punkter kræver en dispensation fra lokalplanen. Det er dog ikke i strid med selve formålet eller anvendelsen af lokalplanen, og kommunen kan derfor give dispensation fra disse to punkter.

Punkt 3 er en kompetencenorm, hvor kommunen gives kompetence til at godkende særlige forhold efterfølgende. En kompetencenorm som denne i § 7.1 skal betragtes som en henvisning til kommunens dispensationsadgang. Da lokalplanen ikke indeholder bestemmelser om facadernes udformning som f.eks. farve, vinduer eller materiale, kan denne bestemmelse ikke håndhæves, da det ikke er klart og præcist formuleret, hvad der er tilladt inden for lokalplanens rammer.

Området i forhold til lokalplanen

Bebyggelsesprocenten

Der er tidligere meddelt dispensation fra bebyggelsesprocenten til andre ejendomme inden for lokalplan 15.49. Bebyggelsesprocenten er fastsat til 25.

Plan- og Miljøudvalget behandlede den 20. april 2015 dispensation til en bebyggelsesprocent på 32 til ejendommen Gilleleje Strandvej 2. I forbindelse med denne sag var området blevet gennemgået og 20 af de 35 ejendomme på Gilleleje Strandvej er jf. oplysninger fra BBR bebygget med mere end 25%. 12 af de 20 ejendomme har en bebyggelsesprocent på mellem 30 og 64. Et antal af disse ejendomme kan være opført før lokalplanen i 1990.

Af dispensationer kan nævnes, at der i 2006 er givet dispensationen til en bebyggelsesprocent på 28 på Gilleleje Strandvej 11. I 2016 er der givet dispensation til en bebyggelsesprocent på 33 på Gilleleje Strandvej 29, og i 1994 er der givet dispensation til en bebyggelsesprocent på 28,6 på Gilleleje Strandvej 7.

Byggeri i to etager

Lokalplanens § 6.1 regulerer, at bygninger skal opføres i én etage med udnyttelig tagetage. I den konkrete byggesag vurderer administrationen, at facaden mod nord (ud mod vandet) er i to etager (Bilag 3 tegningsmateriale). Facaden mod syd (ud mod vejen) er i ét plan med udnyttet tagetage i overensstemmelse med lokalplanen.

Som det kan ses af billedet nedenfor, er der flere ejendomme på Gilleleje Strandvej som har kviste. På Gilleleje Strandvej 7 er der i 1994 bedt om et revideret projekt med den begrundelse, at kvisten på det ansøgte projekt viser en sammenhængende kvist ført frem til stueetagens facadeflugt i en samlet bygningslængde på 4,5 m. Denne tagudformning blev betragtet bygningsmæssigt som 2 fulde etager, og dermed i strid med lokalplanens § 6.1. Der blev i 1994 meddelt afslag til at opføre boligen i to etager. På billedet nedenfor kan ses den godkendte kvist.

Planudvalget har i 2007 givet dispensation til kvisten på Gilleleje Strandvej 11, hvor vurderingen var at kvisten fik ejendommens facade ud mod vejen til at syne af to etager.

Administrationen vurderer, at Gilleleje Strandvej 9 også har en facade ud mod vejen i to etager.



Administrationens vurdering

Retlig lovliggørelse

Kommunen har mulighed for at meddele dispensation til § 6.1, da bestemmelserne ikke er i strid med lokalplanens formål eller anvendelse. Der skal fortages naboorientering inden der gives dispensation jf. planlovens § 20.

Der er som beskrevet ovenfor, givet dispensationer for bebyggelsesprocenten på Gilleleje Strandvej, her iblandt til bebyggelsesprocenter over 30. Kommuneplanrammen giver mulighed for en bebyggelsesprocent på 30.

Administrationen vurderer at det vil kræve en grundig gennemgang af dispensationssagerne for at kunne meddele afslag til en dispensation for bebyggelsesprocenten. Administrationen vurderer umiddelbart, at der ud fra lighedsbetragtningen, ikke er sagligt grundlag for at meddele afslag i den konkrete sag.

Administrationen vurderer, at facaden mod nord kræver en dispensation fra lokalplanen, fordi den opføres i to etager. Der er i 2007 givet dispensation til facade i to etager på Gilleleje Strandvej 11, og taler derfor for en dispensation i denne konkrete sag.

Det skal bemærkes, at hvis der gives dispensation fra lokalplanens bestemmelser, er det muligt at stille vilkår om placering af vinduer og deres størrelse. Der kan f.eks. stilles vilkår om, ikke at isætte vindue i karnappens østlige side. Der kan ikke stilles vilkår om at undlade at isætte vindue i gavlen mod øst, fordi der er tale om en eksisterende bygning.

Fysisk lovliggørelse

Hvis kommunen beslutter, at der ikke er grundlag for at meddele dispensation fra lokalplanen, skal der ske en fysisk lovliggørelse af byggeriet. Det vil betyde, at det igangværende byggeri skal standses, og der vil blive sendt afgørelse om fysisk lovliggørelse. Kommunen må forvente krav om erstatning fra ejer, så fremt der bliver stillet krav om fysisk lovliggørelse. Se afsnit om økonomi.

Lovgrundlag

Planloven: LBK 287 af 16.04.2018

Økonomi

Administrationen vurderer, at ejeren af Gilleleje Strandvej 10, vil kunne kræve erstatning, såfremt kommunen beslutter at standse byggeriet og kræve en fysisk lovliggørelse af dele af tilbygningen. Administrationen kender ikke omfanget af nødvendige ændringer i bærende konstruktioner og andre ombygninger, indkøbte byggematerialer, omkostninger til ændrede tegninger, forsinkelse i byggeriet m.m. Det er derfor pt. ikke muligt at skønne størrelsen på et eventuelt erstatningskrav. Dette må bero på et udspil fra ejendommens ejer og vurderes på baggrund af ejers gennemgang af tabsposter.

Hvis der meddeles dispensation til at opføre tilbygningen i to etager mod nord, kan der stilles vilkår om ikke at sætte vindue i karnappens østlige side, Et eventuelt erstatningskrav vil i givet fald være af begrænset omfang.

Høringsperiode og høringsparter

Der er ikke udført naboorientering på nuværende tidspunkt. Før den endelige afgørelse kan træffes, skal der jf. planloven § 20 foretages naboorientering.

Beslutning

1a). Tiltrådt

1b). Tiltrådt Det skal afklares om der er tale om 1½ eller 2 plan. I givet fald skal der partshøres ift. dispensation fra lokalplanens § 6.1

2. Udgår

Pernille Søndergård og Morten Jørgensen fraværende

Bilag

Bilag 1: Klage til statsfovaltningen

Bilag 2: Tegningsmateriale

Punkt 278: Meddelelser

00.22.00-A01-2-18

Sagsfremstilling

Hvis der er mødemeddelelser eller anden form for orientering bliver det behandlet under dette punkt.

Havnevej 16 - orientering om vinduesfarve

Ejer af Havnevej 16 har oplyst til administrationen, at han gerne vil gerne have blå ("Gilleleje-blå") døre og vinduer (var før røde hhv. hvide). Administrationen agter at svare ejer, at dette er i overensstemmelse med lokalplanen.

Der er ingen bestemmelser i lokalplanen, der regulerer farver på døre og vinduer. Der er alene en bestemmelse i § 5.1 vedr. bevaringsværdige ejendomme om, at bygningens detaljer "tagmaterialer, kviste og karnapper, døre og vinduer, husets farve og lignende ikke må ændres uden tilladelse." Der kan ved brug af en sådan såkaldt kompetencenorm ikke fastsættes yderligere krav end dem, der i forvejen fremgår af lokalplanen. Da lokalplanen ikke regulerer døre og vinduers farve, er farvevalget i overensstemmelse med lokalplanen.

Administrationen indstiller til Udvikling, By og Land:

1. at tage orienteringen til efterretning

Beslutning

1. Taget til efterretning

Administrationen orienterede vedr. affald og græsslåning i grøfter og rabatter

Knud Antonsen spurgte til opsætning af nye kantpæle

Bent Hansen spurgte til vejledning for beskæring af træer og buske langs veje

Knud Antonsen spurgte til manglende beskæring omkring Birkely

Knud Antonsen spurgte til henstillede gamle biler på Tibirkebrovej 2

Pernille Søndergård og Morten Jørgensen fraværende

Bilag

Orientering til MKK og UBL vedr. affald og græsslåning i grøfter og rabatter