

100. Lokalplan for Avlegård Grundejerforening, Vejby Strand

01.02P00 - 2016/08452

Sagsfremstilling

Plan- og Miljøudvalget behandler sagen for, at træffe beslutning om igangsættelse udarbejdelsen af Lokalplan for Avlegård Grundejerforening.

Gribskov Kommune modtog ansøgning om, at igangsætte ny lokalplan for Avlegård Grundejerforening 01.03.2016. En ny lokalplan vil sikre ensartede rammer for området, da kun nogle af ejendommene i grundejerforeningen er begrænset af deklARATIONEN. Lokalplanen skal erstatte nuværende forældede servitutter, da det vil være med til at nedbringe behandlingstider på almindelige byggesager i området.

Ansøgning

Avlegård Grundejerforening ved Vejby Strand, ansøger om at igangsætte en lokalplan dækkende deres område med formålet:

- At fastholde og styrke områdets iboende kvaliteter i disse år, hvor medlemmerne ønsker at renovere, og bygger om på grund af bebyggelsens alder og tilstand.
- At fremtidssikre et attraktivt sommerhusområde, ved at sikre en homogenitet og en kvalitet i overensstemmelse med nutidens byggestandarder.

Begrundelse for ansøgning

Grundejerforeningen udtrykker fire overordnede problematikker som grundlag for den ønskede ændring:

1. Servitutter for området er utidssvarende og er ikke ajour med gældende byggeslovgivning.
2. Udstykningen er fra primo 1960, og husene har nu nået en alder, hvor en del af dem er utidssvarende og saneringsmodne. Hvilket har betydet, at foreningen modtager en række henvendelser omkring byggesager, da alle søger om dispensation til gældende servitutter, og servitutterne er forbundet med en del sagsbehandling hos kommune og grundejerforening.
3. Der ønskes et entydigt og tidssvarende grundlag for renovering, ombygning og opførelse af nye sommerhuse i området i forhold til deres udtryk, størrelse, placering i terræn mv.
4. Servitutter og regler skal være nemme at administrere. Arbejdet med de utidssvarende servitutter er tidskrævende for foreningen og kommunen, og resulterer ofte i lang sagsbehandlingstid, med høringer og dispensationsansøgninger. (Foreningen har d.d. 3 forskellige servitutter med modstridende bestemmelser selvom områderne støder op til hinanden).

Tidligere behandling

Den omtalte deklARATION fra 1961 (se bilag 1) har givet anledning til en række dispensationer, særligt i forhold til Stk. 3:

"Ingen parcel må bebygges med mere end 100 m² incl. eventuel garage m.v. og mindre

end 30 m2 excl garage m.v."

Deklarationen er tinglyst den 29.08.1961, og kommunen har ved påtegning 10.04.2015 slettet deklarations pkt. 3.

Baggrunden for påtegningen (sletningen) på omhandlende deklaration, var at Plan- og Miljøudvalget på mødet den 08.09.14 besluttede generelt ikke at ville håndhæve deklarationens pkt. 3. I stedet besluttede man at regulere efter gældende bygningsreglement der foreskriver bebyggelsesprocent på op til 15%.

Sagens Forhold

I henhold til planloven kan kommunen ved forbud og påbud håndhæve bestemmelser i en deklaration, som kan indeholdes i en lokalplan. Det er bl.a. bestemmelser om en bebyggelses omfang, placering og udseende, der kan være omfattet af muligheden. Det er endvidere en forudsætning, at bestemmelsen er entydig, samt at bestemmelsen rent faktisk har en planmæssig relevans.

Deklarationen fra 1961 er tinglyst på matriklerne 13em - 13eø og 13fa - 13fq, hvilket svarer til ca. 30 af i alt 170 matrikler i grundejerforeningen. Derfor er ca. 1/5 af ejendommene begrænset af de indskrænkninger deklarationen i dag giver i forhold til gældende byggereglement. Gribskov Kommune har gennem årene primært håndhævet deklarationen, men ved tidligere gennemgang af samtlige matrikler, ses at kommunen ikke har været konsekvent i sin håndhævelse (se dagsordenspunkt 08.09.2014). I nogle tilfælde er der givet dispensation, og i andre tilfælde er der givet afslag. Det er ikke en hensigtsmæssig sagsbehandling, men en naturlig afledning grundet behovet for dispensation i området.

Ved indstillingen til Plan- og Miljøudvalget 08.09.2014 blev en stikprøve af ejendommene indenfor Avlegård Grundejerforening gennemgået, bestående af 5 forskellige ejendomme på 5 forskellige veje. Stikprøven viste at de er omfattet af en anden deklaration tinglyst 20.04.1963, som omfatter ca. 100 matrikler. Denne deklaration tillader en udnyttelsesgrad på 0,1 og herudover må der opføres garager og udhuse samlet på 35 m², hvilket er en væsentlig højere udnyttelse end den der er gældende for de 50 matrikler hvor der kun må bygges 100 m² inklusiv garage.

Der dispenseres stadig for deklarationen af 29.08.1961 i forhold til stk. 6:

"Ingen bygning må opføres med større højde end 2,80m regnet fra terrain til den linie, hvor ydervæg og tagflade mødes."

Denne del af deklarationen er uhensigtsmæssig i forhold til det meget kuperede terræn, der med stejl hældning gør det svært at administrere efter deklarationen uden at dispensere.

Vurdering

Det er administrationens vurdering, at den omtalte deklaration tinglyst d.29.08.1961 giver en uhensigtsmæssig sagsbehandling. Dette skyldes at almindelige byggesager er svære at administrere uden at give dispensationer for deklarationen.

Dispensationerne medføre længere sagsbehandlingstid, hvilket er til gene for borgerne, og

er et unødigt forbrug af administrationen og Plan- og Miljøudvalgets ressourcer.

Samtidigt vurdere administrationen, at det vil være mere hensigtsmæssigt at opdatere bestemmelserne fra gældende deklarerationer i Avlegård Grundejerforening område, for at sikre ensartede rammer i overensstemmelse med gældende byggreglement. På den måde vil borgerne i Avlegård Grundejerforening have lige betingelser, og opnå hurtigere og mere smidig sagsbehandling.

Administrationen har ikke undersøgt alle ejendommene for hvilke yderligere deklarerationer, der er gældende og skærpende for ejendommene i grundejerforeningen. Derfor vurderes det at dette skal undersøges nærmere i forbindelse med udarbejdelsen af et forslag til lokalplan.

Tildeling af beslutningskompetencen til Plan- og Miljøudvalget

Byrådet har den 31.08.2015 besluttet principper for delegationskompetence i forbindelse med lokalplanlægning.

Da lokalplanen vurderes at kunne blive udarbejdet indenfor rammerne af den gældende kommuneplan, vurderer administrationen at beslutningen om at godkende lokalplanforslaget til offentlig fremlæggelse kan delegeres til Plan- og Miljøudvalget.

Anbefaling

Administrationen anbefaler at der arbejdes videre med Avlegård Grundejerforening omkring at afdække gældende servitutter i grundejerforeningen. Dette med henblik på at skabe et overblik over hvilke servitutter der er gældende for området og begrænser en nutidig bebyggelse og en hensigtsmæssig regulering.

Administrationen anbefaler at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for Avlegård-området. Med fokus på at ophæve de servitutter, der kan erstattes af en ny lokalplan, for at skabe grundlag for en mere smidig og hensigtsmæssig regulering. I forbindelse med lokalplanens udarbejdelse, vil den nærmere afgrænsning af lokalplanområdet blive fastlagt, blandt andet på baggrund af analysen af gældende servitutter. Lokalplanen vil blive udarbejdet i tæt samarbejde med grundejerforeningen og berørte grundejere.

Administrationen anbefaler følgende formål for lokalplanen:

- At fastholde og styrke områdets iboende kvaliteter.
- At fremtidssikre et attraktivt sommerhusområde, ved at sikre en homogenitet og en kvalitet i overensstemmelse med nutidens byggestandarder.

Lovgrundlag

Deklaration tinglyst den 29.08.1961

Lov om planlægning (Planloven) lovebekendtgørelse nummer 1529 af 23.11.2015, § 43
Kommuneplan 2013-25 for Gribskov Kommune

Økonomi

Miljøforhold

Miljøforhold vil blive vurderet jf. Lov om miljøvurdering af større programmer og planer.

Bilag

[Bilag 1 PMU 06-06-16 Deklarationen er tinglyst den 29.08.1961. sagsnr. 2016/08452 005.](#)

[Bilag 2 PMU 06-06-16 Oversigt over matrikler berørt af deklaration fra 1961. sagsnr. 2016/08452 004](#)

Administrationens indstilling

Administrationen indstiller til Plan- og Miljøudvalget:

1. At godkende videre undersøgelser af gældende deklarationer i området for Avlegården.
2. At igangsætte udarbejdelse af forslag til Lokalplan for Avlegaarden-området.
3. At godkende at beslutningskompetencen i forhold til godkendelse af planforslag til offentlig fremlæggelse kan delegeres til Plan- og Miljøudvalget.