

Bestræbelser på ændring af lokalplaner 5-03 og 5-04 i Stevns kommune

Kronologisk overblik

Situationen 15.7. 2014

11. august 2009

Plan- og Teknikudvalget meddeler dispensation til byggeri på Kystvejen 112. Ved samme lejlighed anmoder udvalget forvaltningen om at iværksætte en revision af lokalplanerne for sommerhusområdet ved Strøby Ladeplads og langs Kystvejen.

17. november 2009

Der afholdes kommunalvalg.

8. juni 2010

Forvaltningen fremlægger et oplæg til ændring af lokalplanerne udarbejdet med deltagelse fra Byg og Plan. I dette oplæg anføres det bl.a.:

- at områdets udtryk flytter sig længere og længere væk fra et traditionelt sommerhusområdes udtryk.

- at det derfor er et vigtigt formål med drøftelsen at få afklaret de politiske ønsker for området.

Videre siges det:

Det er derfor vigtigt at have for øje, om begrundelsen for at tage spørgsmålet om ændringer af lokalplanerne op er et ønske om at lempe bestemmelserne, så administrationen modtager færre ansøgninger om dispensationer, eller om der er et politisk ønske om at bremse den udvikling bort fra et traditionelt sommerhusområde, som har været i gang i et stykke tid.

Der skitseres tre modeller:

- 1. Hvis udvalget har den holdning, at området har det udtryk, der ønskes, er der mulighed for at fastholde lokalplanerne og fastholde, at dispensationer meddeles administrativt (i langt de fleste tilfælde), og at evt. klager behandles af klagemyndigheden, som er Naturklagenævnet, eller*
- 2. Lokalplanerne ændres i forhold til de dispensationer, der er meddelt, og at bestemmelserne administreres restriktivt, eller*
- 3. hvis udvalget finder, at det er uheldigt, at områdets udvikling går mod et helårsområde med store (domicil-)huse, kan der udarbejdes nye planer, som regulerer på bestemmelser om husstørrelser, ændret niveauplan, beregning af bebyggelsesprocent (minus arealet på*

søsiden), ikke synlig kælder, begrænsninger i adgang til terrænændringer, materialevalg (ikke muret byggeri). Denne sidste model kan kombineres med model 2.

Forvaltningen indstiller til udvalget, at der arbejdes videre med model 3. kombineret med model 2.

Udvalget beslutter, at genoptage sagen til behandling på møde i august. Der foretages besigtigelse af området i forbindelse med genoptagelsen.

12. august 2010

Forvaltningen fremlægger en lidt ændret indstilling i forhold til indstillingen den 8. juni 2010:

- 1. at det på baggrund af det udarbejdede oplæg og en drøftelse herom besluttes, at der skal arbejdes videre med Model 3 - kombineret med Model 2,*
- 2. at kompetencerne præciseres, således at eventuelle mindre væsentlige dispensationer meddeles af administrationen, at væsentlige dispensationsager bringes til udvalgsbehandling, medens eventuelle klager over afgørelser behandles af klagemyndigheden, som er Naturklagenævnet.*

Udvalget beslutter genoptagelse af sagen, men ønsker, at det først skal undersøges, om det overhovedet er muligt at overføre en del af det sommerhusområde, der ligger tættest på helårsboligområdet i Strøby Egede, til byzone.

4. maj 2011

Naturstyrelsen har, som svar på en henvendelse fra forvaltningen om muligheden for overførsel af en del af sommerhusområdet i Strøby Egede til byzone, meddelt, at den ikke, under de gældende regler vurderer, at der er nogen mulighed for en sådan overførsel til byzone.

Forvaltningen indstiller til Plan- og Teknikudvalget:

- 1. at spørgsmålet om overførsel af en del af sommerhusområdet ved Strøby Egede til byzone behandles i forbindelse med sagen om revision af Fingerplan 2007, og*
- 2. at sagen om eventuel revision/ændring af lokalplanerne for sommerhusområderne genoptages, når fingerplanen er blevet revideret.*

Udvalget godkender denne indstilling.

10. maj 2012

I mellemtiden har forvaltningen i forbindelse med forhøringen af forslag til Fingerplan 2012 afgivet høringsvar indeholdende ønsket om overførsel af en del af sommerhusområdet ved Strøby Egede til byzone. På baggrund af Naturstyrelsens negative svar på det afgivne høringsvar vurderer forvaltningen, at overførslen af en del af sommerhusområdet ved Strøby Egede kræver en ændring af både landsplandirektivet, Fingerplanen og af Planloven, og at ændringen derfor ikke er

praktisk mulig. Sagen genoptages derfor med samme indstilling som til udvalgets møde den 8. juni 2010.

Udvalget følger ikke forvaltningens indstilling men vælger at vedtage model 1, hvilket indebærer at det er udvalgets holdning, at området har det udtryk, der ønskes, at lokalplanerne fastholdes og, at dispensationer meddeles administrativt (i langt de fleste tilfælde), og at evt. klager behandles af klagemyndigheden, som er Naturklagenævnet.

6. december 2012

Forvaltningen har modtaget tre ansøgninger om byggetilladelse til sommerhuse med fladt tag. Da udvalget ved en tidligere lejlighed har givet afslag på dispensation til opførelse af lignende byggeri, vurderer forvaltningen, at det ansøgte kræver udarbejdelse af en ny lokalplan, såfremt man vil åbne mulighed for opførelse af byggeri med en ny og anderledes arkitektur med alternative bygningsformer i forhold til, hvad der er tilladt i lokalplanen.

Forvaltningen indstiller til PTU:

At der tages stilling til om lokalplanens bestemmelser om symmetrisk sadeltag skal fastholdes eller der ved udarbejdelse af en ny lokalplan, skal åbnes mulighed for opførelse af byggeri med alternative bygningsformer.

Udvalget beslutter at fastholde den nuværende lokalplan.

Leif Nielsen og Varly Jensen stemte imod, idet der ønskes udarbejdet forslag til ny lokalplan, der åbner mulighed for opførelse af byggeri med alternative bygningsformer.

Varly Jensen begærede sagen i Kommunalbestyrelsen.

20. december 2012

Sagen forelægges kommunalbestyrelsen, som returnerer den til PTU med anmodning om at udarbejde et forslag til ny lokalplan for området.

22. august 2013

Med udgangspunkt i kommunalbestyrelsens beslutning af 20. december 2012 indstiller forvaltningen til PTU,

- 1. at det drøftes, om der skal udarbejdes et tillæg til Lokalplan 5-03, som giver mulighed for at opføre bygninger som de viste eksempler (bilag),*
- 2. at der tages stilling til, om der skal foretages konsekvensrettelser i teksten som anført, og endelig*
- 3. at der tages stilling til, om der skal foretages nogen form for forhøring af naboer m.fl.?*

Plan og Teknikudvalget beslutter, at Der arbejdes forslag til tillæg til 5-03 og 5-04, der muliggør alternative tag-/bygningsformer

4. november 2013

Valgmøde i Strøby Egede Selskabslokaler med partiernes borgmester- og topkandidater. Mødet, som er arrangeret af Grundejerforeningen Kystvejen og Strøby Egede borger og Grundejerforening er særdeles velbesøgt. På mødet diskuteres en række emner af interesse for lokalområdet og kommunen som helhed. På dette møde nævnes intet om planer for vidtgående ændringer i områdets lokalplaner og emnet berøres overhovedet ikke i diskussionen med kandidaterne.

7. november 2013

Forvaltningen fremlægger et oplæg vedrørende ændring af lokalplanens bestemmelser vedrørende tagformer - og dimensioner. Oplægget består i alt væsentligt i en indarbejdelse af bygningsreglementets bestemmelser for sommerhuse.

Forvaltningen indstiller til PTU

- 1. at der tages stilling til de foreslåede ændringer.*

Forvaltningen indstiller til KB via PTU

- 2. at et forslag til Tillæg 1 til Lokalplanerne 5-03 og 5-04 godkendes med de foreslåede ændringer og udsendes i høring i 8 uger, og*
- 3. at der ikke udarbejdes miljøvurdering, hvilket annonceres.*

Udvalget følger ikke forvaltningens indstilling, men beslutter i stedet følgende:

Med udgangspunkt i konkret henvendelse bedes forvaltningen udarbejde nyt oplæg med hensyn til udsigtsgene, bygningshøjder og evt. begrænsning af husstørrelse.

Oplægget forelægges PTU inden afholdelse af borgermøde.

19. november 2013

Der afholdes kommunalvalg.

2. december 2013

Der afholdes konstituerende møde i Plan- og Teknikudvalget. Bortset fra Flemming Petersen (V), der vælges som formand, har ingen af de øvrige medlemmer haft plads i udvalget før kommunalvalget.

11. februar 2014

På baggrund af plan- og Teknikudvalgets beslutning på mødet den 7. november 2013 forelægger forvaltningen nu et nyt oplæg, som, udover de tekniske tilpasninger, som nødvendiggøres af nye tagformer indeholder vidtgående begrænsninger i retten til bebyggelse i forhold til, hvad bygningsreglementet åbner mulighed for og i forhold til, hvad der er mulighed for under den gældende lokalplan. Det drejer sig især om begrænsninger i tilladte hus- størrelser, uanset grundens størrelse, nemlig 140 m² fra sommerhuse og 180 m² for helårshuse. Desuden foreslås det, at ingen huse må være bredere end halvdelen af grundens bredde, uanset afstanden til naboejendommen. Der gives ikke nogen egentlig begrundelse for disse vidtgående forslag ud over Plan- og Teknikudvalgets kryptiske henvisning på mødet den 7.11. 2013 til en "konkret henvendelse".

Det udarbejdede oplæg blev drøftet i Plan- og Teknikudvalget.

Der holdes borgermøde torsdag den 10. april 2014, kl. 19.00 i Strøbyhallen, hal 2.

8. april 2014

Plan- og Teknikudvalget godkender de forenklede principper og materialet til brug på mødet den 10. april.

10. april 2014

Borgermøde i Strøbyhallen. Blandt de fremmødte var der en overvejende negativ holdning til de fremlagte forslag.

20. maj 2014

Forvaltningen fremlægger resultaterne af borgermødet. Om borgernes holdning oplyses følgende:

De bemærkninger, der kom frem under debatten på mødet, er overvejende negativt indstillet overfor en lokalplan. De eneste ønsker var, at det bliver muligt at bygge med andre tagformer end sadeltag.

De bemærkninger, der fremgår af spørgeskemaerne, er overvejende positive overfor de ændringsforslag, der blev fremlagt på mødet.

Forvaltningen har til brug for mødet udarbejdet et sammendrag af de synspunkter, som er fremsat i de uddelte spørgeskemaer. Der oplyses intet om antallet af indleverede spørgeskemaer, og der foretages ikke nogen kvantificering af negative kontra positive kommentarer. I princippet kan de positive kommentarer derfor stamme fra et eller to spørgeskemaer. Det er i hvert fald påfaldende, at der er et modsætningsforhold mellem, hvad der offentligt siges på borgermødet, og de skriftlige (anonyme?) tilkendegivelser, som forvaltningen har modtaget.

Forvaltningen vurderer, at der skal arbejdes videre med forslag til tillæg til lokalplan. Det foreslås, at der arbejdes videre med følgende emner:

- *Alternative tagformer*
- *Vertikalt byggefelt*
- *Placering på grunden*
- *Koteplan*
- *Perspektivering*
- *Ændringer af bebyggelsesprocenter – i forhold til lovgivningen*
- *Samme regler for sommerhuse og helårshuse*
- *Præcisering af formålet – sommerhusområde*
- *Regler for højde på beplantning*

Forvaltningen indstiller til Plan- og Teknikudvalget:

- *at der udarbejdes tillæg til lokalplan 5-03 og 5-04*
- *at ovenstående emner indarbejdes i tillægget*

Udvalget godkender forvaltningens indstilling, dog arbejdes der ikke videre med vertikalt byggefelt, byggepligt og perspektivering.

19. juni 2014

Formanden for kommunens Plan- og Teknikudvalg, Flemming Petersen, der er inviteret som gæst til generalforsamlingen i Grundejerforeningen Kystvejen, oplyser, at referatet af udvalgets møde den 20. maj 2014 ikke er helt retvisende. Man vil gå frem efter den oprindelige plan, som udelukkende sigter mod at muliggøre nye tagformer, og tillige registrere nuværende koter for ejendommene. Direkte adspurgt, om man nu kan gå ud fra, at der ikke vil ske indskrænkninger byggemulighederne i forhold til de nuværende regler, svarer Flemming Petersen, at dette er korrekt.

24. juni 2014

Stevns Kommunes byggesagsforvaltning giver afslag på en ansøgning om byggetilladelse for en ejendom på Kystvejen. Afslaget begrundes ikke med henvisning til det ansørgtes manglende overensstemmelse gældende regler og hidtidig administrativ praksis for den type sager. Afslaget gives med følgende begrundelse:

”Plan- og teknikudvalget har besluttet, at der skal udarbejdes et tillæg til lokalplan 5-03, hvor disse bestemmelser vil blive ændret.

Stevns Kommune meddeler hermed afslag til det ansøgte, da bebyggelsens udseende vil foregribe igangværende planlægning for området.”

Forvaltningen er berettiget til at meddele afslag med den givne begrundelse, men kun under forudsætning af, at kommunalbestyrelsen med hjemmel i Planlovens § 14 har vedtaget en ”stand-

still" klausul for det pågældende lokalplanområde. En sådan vedtagelse foreligger ikke, hvorfor det meddelte afslag synes at være givet uden fornødent retsgrundlag.