

# Forslag til lokalplan nr. 153

## Sommerhusområde ved Strøby Ladeplads

### Kommentarer fra Grundejerforeningen Kystvejen

(Vedtaget af foreningens bestyrelse den 15.9. 2016)

#### 1. Generelt om forslaget

Nærværende lokalplanforslag er foreløbigt sidste led i en langvarig bestræbelse fra den i 2007 fusionerede kommunalforvaltnings side på at få ændret den tidligere Vallø Kommunes lokalplaner omkring Kystvejen i mere restriktiv retning. Disse bestræbelser tog deres begyndelse i august 2009, hvor Plan- og Teknikudvalget meddelte dispensation til et byggeri på Kystvejen. Ved samme lejlighed anmodede udvalget forvaltningen om at iværksætte en revision af lokalplanerne for sommerhusområdet ved Strøby Ladeplads og langs Kystvejen. Flere borgere ønskede nemlig mulighed for at bygge med andre tagformer end symmetrisk sadeltag, som var den eneste tagform, lokalplanerne tillod. Medarbejdere fra den gamle Stevns Kommune ønskede imidlertid at benytte lejligheden til at gennemføre mere omfattende ændringer af de gældende lokalplaner for området omkring Kystvejen. De var modstandere af de byggemuligheder, som de gældende lokalplaner havde skabt på Kystvejen, og ønskede reglerne rullet tilbage, så det i fremtiden kun blev muligt at bygge, hvad de betragtede som "traditionelle sommerhuse".

Bortset fra en kort periode fra november-december 2013 og til og med første halvår af 2014, hvor forvaltningen gennem diverse manipulationer fik "fremtryllet" et mandat til at foreslå mere omfattende lokalplanændringer, har der på intet tidspunkt været noget ønske om, eller mandat til, større ændringer i de gældende lokalplaner, hverken fra det politiske flertal eller fra borgerne. "Mandatet" fra foråret 2014 viste sig da også at være blevet til uden den fornødne politiske opbakning, og det stort opblæste initiativ løb hurtigt ud i sandet. Det eneste ønske, der reelt har været under hele forløbet, er afskaffelse af begrænsningerne omkring de tilladte tagformer. Forvaltningen kunne derfor, i den aktuelle situation, have sparet både arbejdstid og udgifter til ekstern konsulentbistand ved at begrænse sig til det, der reelt er behov for, og ønske om, nemlig en fjernelse af §§ 6.2 og 6.3 om obligatorisk sadeltag i lokalplanerne 5-03, 5-04 og 5-05 og en tilpasning af bebyggelsesprocenterne til bygningsreglementets nye regler.

Ser man på introduktionen til forslaget, anføres der da heller ikke nogen reel begrundelse for at erstatte de bestående lokalplaner med en ny. Som begrundelse angives alene: "*Denne lokalplan udarbejdes for at sikre bevaring af den karakter området har både, hvad bebyggelse og beplantning angår*". Da der på intet tidspunkt har hersket tvivl om de gældende lokalplaners mulighed for at tilgodese dette formål, og da der heller ikke i forslaget anføres noget, som kan give anledning til en sådan tvivl, kan det konkluderes, at der ikke er noget behov for en ny lokalplan som den foreslåede.

Hvis der endelig skulle udarbejdes forslag til en ny lokalplan, skulle der, som minimum, have været fremlagt to forslag, da de områder, som nu foreslås samlet i en enkelt lokalplan, er vidt forskellige, både hvad angår topografi, zonestatus og historisk baggrund. Det var man bevidst om, da de

nuværende lokalplaner blev udarbejdet, og man tog højde for det gennem udarbejdelse af lokalplaner for de enkelte områder. Derfor giver det ingen mening nu at forsøge at samle disse områder i en enkelt lokalplan.

Grundejerforeningen Kystvejen foreslår derfor, at det fremlagte forslag til lokalplan 153 trækkes tilbage, og at man begrænser sig til at foretage de ovenfor anbefalede ændringer i de bestående lokalplaner.

Det nye lokalplanforslag er, som det nedenfor vil blive påvist, intet andet end et nyt forsøg fra forvaltningens side på at begrænse byggemulighederne på Kystvejen. Denne gang i en let gennemskuelig forklædning i form af et nyt lokalplanforslag. Nedenstående kommentarer tager ikke stilling til delområde 2 i forslaget, da dette ikke omfatter Kystvejen.

## **2. Kommentarer til forslagets enkelte bestemmelser**

### **§ 1 Lokalplanens formål**

Denne bestemmelse er mindre specifik end den tilsvarende bestemmelse i de bestående lokalplaner og udgør derfor ikke nogen forbedring. Den tidligere formulering bør opretholdes.

### **§ 2 Område og zonestatus**

#### *§ 2.2 Lokalplanområdet er og forbliver i zonen sommerhusområde*

Ordene "og forbliver" bør udgå. En lokalplan kan ikke træffe beslutning om forhold, som ligger uden for dens egen gyldighedsperiode.

### **§ 3 Lokalplanrådets anvendelse**

*3.1 Lokalplanområdet må anvendes til sommerhusbebyggelse. De ejendomme inden for området, som p.t. har status af helårsbeboelse, kan fortsat opretholde denne status, men kan også ændres til sommerhusbebyggelse.*

*3.2 Landværts Kystvejen må eksisterende sommerhusbebyggelse erstattes af nyt byggeri til sommerhusformål i henhold til reglerne i nærværende lokalplan og bygningsreglementet.*

Her ses det tydeligt, at der er tale om et helt uigennemtænkt og utilstrækkeligt forslag. Der tages overhovedet ikke stilling til nyt byggeri af helårshuse, som der er mange af på Kystvejen. Skal de kun kunne erstattes af sommerhuse, eller hvad er tanken?

*3.3 Søværts kystvejen må eksisterende huse genopføres på sokkelen.*

Det er vanskeligt at se nogen begrundelse for denne indskrænkning i råderetten i forhold til de nugældende regler. I det omfang indskrænkningen medfører en værdiforringelse af grunden, vil der for kommunen kunne blive tale om erstatningsansvar for det påførte tab.

## **§ 4 udstykning**

*Grunde inden for lokalplanområdet skal minimum være 800 m<sup>2</sup>*

Denne formulering er uheldig, da den ikke tager i betragtning, at lokalplanen vedrører et fuldt udbygget område, hvor der muligvis allerede findes grunde på under 800 m<sup>2</sup>. Opretholdelsen af disse grunde som selvstændige ejendomme ville med den foreslåede tekst være i strid med lokalplanen.

Det vil være bedre at bibeholde formuleringen i den eksisterende lokalplans § 4:

*Der må ikke ved udstykning eller frastykning skabes grunde, der er mindre end 800 m<sup>2</sup>*

## **§ 5 Vej og parkering**

Disse bestemmelser giver ikke anledning til bemærkninger.

## **§ 6 Om bebyggelsen**

Disse bestemmelser, specielt § 6.4, er alt for upræcise og generelt helt utilstrækkelige sammenlignet med de tilsvarende bestemmelser i §§ 5 og 6 i de eksisterende lokalplaner 5-03 og 5-04. Det vil være umuligt at planlægge et byggeri på basis af de foreslåede bestemmelser, da forvaltningen til enhver tid kan give afslag på en ansøgning om byggetilladelse under henvisning til, at materialer og farvevalg ikke svarer til det, "der er naturligt i et sommerhusområde".

Det er tillige yderst påfaldende, at den meget væsentlige regel om byggeri af sommerhuse på skrånende terræn med kælder synlig fra vej (§ 5.3. i de bestående lokalplaner) ikke er medtaget, til trods for, at der ikke er noget politisk flertal for dens fjernelse. Afskaffelse af denne regel, vil, i det omfang den medfører et værditab for de berørte grunde, kunne medføre et erstatningsansvar for kommunen. Grundejere, som har investeret i en sommerhusgrund på skrånende terræn i tillid til den gældende lokalplan, vil nemlig opleve en væsentlig indskrænkning af deres byggemuligheder, og grundens handelsværdi vil reduceres tilsvarende.

Hvad angår afstand til nabo sondres der ikke længere mellem helårshuse og sommerhuse. Hvis et helårshus erstattes af nybyggeri, vil det derfor skulle holde en afstand til naboen på 5 meter. Det betyder en væsentlig indskrænkning i ejerens råderet, og kommunen vil kunne ifalde erstatningsansvar for det økonomiske tab, som ejeren herved påføres.

Teksten i §§ 6.2 til 6.5 bør derfor erstattes af teksten fra §§ 5.1 til 6.6 i de eksisterende lokalplaner 5.03 og 5.04, dog med undtagelse af §§ 6.2 og 6.3. (om obligatorisk sadeltag). Desuden skal bebyggelsesprocenterne i den gamle § 5.1 ændres til det nugældende niveau i Bygningsreglementet: 15 % for sommerhuse og 30% for helårshuse.

Da § 5.3 i de eksisterende lokalplaner har givet anledning til forståelsesproblemer for visse medlemmer af personalet i byggesagsforvaltningen, bør denne bestemmelse omformuleres, så der ikke længere er tvivl om dens rette forståelse. En ny og klarere formulering kunne lyde som følger:

***På grunde med skrånende terræn må sommerhuse opføres med kælder, der er synlig fra vej, således at disse, set fra grundens laveste del, fremtræder som værende i to etager. Bygningens højde beregnes fra det fastlagte niveauplan for stueetagen.***

En sådan omformulering af "kælderreglen" i de eksisterende, eller nye lokalplaner, vil ikke medføre nogen materiel ændring i forhold til den nuværende tekst, men den vil være en støtte for de medarbejdere i byggesagsforvaltningen, som synes at være udfordrede med hensyn til forståelse og fortolkning af juridiske tekster.

## **§ 7**

I et planforslag fra en kompetent offentlig myndighed skulle næste paragraf i forslaget have haft nr. 7. Hvorfor det ikke er tilfældet er umuligt at vide. Hvad grunden end er, er der tale om sjusk, som, sammenholdt med forslagets øvrige mangler, bør give anledning til alvorlig tvivl om, hvorvidt den medarbejder, som har udarbejdet forslaget, besidder de fornødne faglige kvalifikationer til at udføre denne type arbejde.

## **§ 8 Ubebyggede arealer, hegn og beplantning**

Det virker ejendommeligt, at forslaget opstiller regler for ubebyggede arealer, men ikke for haver, i et område, som kun rummer meget få ubebyggede grunde. Også her vil offentligheden være bedre tjent med bibeholdelse af reglerne i de eksisterende lokalplaners § 7, som også indeholder regler for haver og for strandarealerne. Generelt kan det siges, at nye lokalplanregler om beplantning i et allerede udbygget og tilplantet område vil være af meget begrænset praktisk betydning, da de kun finder anvendelse på ny beplantning. De vil højst kunne give anledning til nabostridigheder, og det er vel ikke kommunens opgave at opmuntre til stridigheder borgerne imellem.

## **§§ 9-11**

Disse paragraffer mangler. Der henvises til bemærkningerne om § 7.

## **§ 12 Servitutter**

Denne bestemmelse giver ikke anledning til bemærkninger.

## **3. Konklusion**

Der er ikke i det fremlagte og formelt og indholdsmæssigt stærkt mangelfulde forslag fremsat en eneste holdbar begrundelse for at vedtage en ny lokalplan for det berørte område. Tvært imod vil det fremsatte forslag betyde en generelt ringere grad af regulering af forholdene i området og dermed ringere sikring af bibeholdelse af områdets karakter. En manglende præcisering af, hvilke krav der kan stilles til byggeri i området, vil fjerne enhver retssikkerhed for borgerne og umuliggøre planlægning af byggeri, som uden videre kan forventes godkendt.

Grundejerforeningen Kystvejen foreslår derfor, at det fremlagte forslag til lokalplan 153 trækkes tilbage, og at man begrænser sig til at foretage følgende ændringer i form af et tillæg til lokalplanerne 5-03 og 5-04:

## **§1**

*§ 5.1 formuleres som følger:*

*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, for helårshuse 30 %.*

## **§2**

*§ 5.3 formuleres som følger:*

*På grunde med skrånende terræn må sommerhuse opføres med kælder, der er synlig fra vej, således at disse, set fra grundens laveste del, fremtræder som værende i to etager. Bygningens højde beregnes fra det fastlagte niveauplan for stueetagen.*

## **§3**

*§ 5.8 formuleres som følger:*

*Bebyggelsesprocenten for den enkelte ejendom må ikke overstige 15, for helårshuse 30 %.*

## **§ 4**

*§§ 6.2 og 6.3 (om obligatorisk sadeltag) bortfalder.*

Ændringerne i §§ 5.1 og 5.8 følger af ændringerne i Bygningsreglementet. Ændringen af § 5.3 vedrører alene formuleringen, da nyansat personale havde svært ved at forstå den oprindelige formulering. Bortfaldet af §§ 6.2 og 6.3 svarer til, hvad der blev bedt om allerede i 2009.

Disse ændringer kunne for længst have været gennemført, hvis forvaltningen havde villet det. Det skete ikke, da visse ledende medlemmer af forvaltningen, siden kommunesammenlægningen, har haft en udpræget modvilje mod den tendens, som byggeriet på Kystvejen har taget under de nuværende lokalplaner. Denne tendens, som var udtryk for et bevidst valg fra kommunens politiske flertal, ønskede forvaltningen stoppet, og den har brugt betydelige ressourcer herpå, uden at have noget reelt mandat dertil. Lokalplanforslag nr. 153 er det seneste eksempel på dette unødige ressourceforbrug.

Det ville være ønskeligt om forvaltningen nu endelig ville respektere den arbejdsdeling, som er normal i et velfungerende demokratisk samfund: Politikerne fastlægger de politiske retningslinjer og prioriteter, og forvaltningen sørger loyalt for at føre disse ud i livet.