

## FORSLAG TIL LOKALPLAN NR. 189

### OVERFØRSEL AF SOMMERHUSOMRÅDE TIL BYZONE I STRØBY EGEDE

Stillingtagen fra Grundejerforeningen Kystvejen

(Maj 2019)

Det politiske udgangspunkt for det foreliggende forslag har været, at de borgere, som bor i området, skulle have afgørende indflydelse på lokalplanens indhold. Forud for fremsættelsen af forslaget har der derfor været en omfattende konsultationsproces, og på mange områder bærer forslaget præg af, at man har lyttet til borgerne. Som det vil fremgå af det følgende, har man dog, hvad angår visse centrale bebyggelsesregulerende bestemmelser, valgt at ignorere ønsker, som har været fremført i enighed af samtlige grundejerforeninger i området. Ligeledes bør enkelte bestemmelser i forslaget formuleres, så det helt klart fremgår, hvad det er tilladt at bygge.

I det følgende vil alene de bestemmelser i forslaget, som ønskes slettet, eller hvor der ønskes ændringer i indhold eller formulering, blive omtalt. Ønskede ændringer vises i kursiv.

**Bestemmelser, hvis indhold og/eller formulering foreslås ændret:**

#### **§§ 5.2 og 5.3**

Da disse to paragraffer vedrørende bebyggelse i delområde B og C stort set er identiske, vil det gøre forslaget mere forståeligt og let læseligt, hvis de samles i en enkelt paragraf, som omhandler byggeri i begge delområder. Vi foreslår, at den nye § 5.2 formuleres som følger, idet ændret/ny tekst er anført i kursiv:

#### **§ 5.2 Delområder B og C**

§ 5.2.1 Bebyggelsesprocenten for den enkelte parcel må ikke overstige 30. Der kan maks. opføres en bolig på 350 m<sup>2</sup>.

*§ 5.2.2 Bebyggelse må opføres i ét plan med maksimal byggehøjde på 5.50 meter og maksimal sidehøjde på 3.25 meter.*

*§ 5.2.3 Der må tillige opføres bebyggelse i 1½ etage med en byggehøjde på op til 8.50 meter, hvis dette kan ske uden generende skyggeeffekt for naboerne. Beregningen af dette skal ske efter formlen: tilladt højde for bygningsdele over 5.50 meter = 0,65 x afstand til naboskel.*

*§ 5.2.4 På skrånende terræn i delområde B er det tillige tilladt at opføre bebyggelse i to etager under forudsætning af, at den nederste etage består af en delvist frilagt kælder. Den frilagte del af*

## GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN STRØBY EGEDE/STRØBY LADEPLADS

*kælderen må maksimalt udgøre 50% af stueetagens areal. Bygningens højde beregnes fra det fastlagte niveauplan for stueetagen og må maksimalt udgøre 5,5 m.*

§ 5.2.5. Boligbebyggelsen skal holde en afstand på 3,5 meter til naboskel.

§ 5.2.6 Udhuse må maksimalt være 2,5 meter høje og må *placeres i skel mod nabobebyggelse.*

**§ 5.3.** Bortfalder, da indholdet er dækket af § 5.2. i den nye formulering.

### **Begrundelse for de foreslåede ændringer:**

I en juridisk tekst er det logisk at begynde med det generelle, som er tilladt overalt i området. Derfor foreslås det at begynde med dette i **§ 5.2.2.**

Herefter fortsætter man i **§ 5.2.3** med byggeri, som efter vores mening kun bør være tilladt under bestemte forudsætninger. Udgangspunktet for vores forslag er, at byggeri over en højde på 5,5 m kun bør være tilladt, hvis skyggevirkningen på nabogrunden ikke er større end den, der udgår fra tagryggen af et 5,5 meter højt og 10 meter bredt hus med symmetrisk sadeltag. Ved at dividere naboafstanden (3,5 m + 5 m halv husbredde) 8,5 m ind i højden 5,5 m får man en beregningsfaktor på 0,65. Anvender man denne beregningsfaktor på bygningshøjden 8,5 m får man en obligatorisk naboafstand på 13,08 m. Har man en 27 m bred grund, kan man altså uden videre bygge et 8,5 m højt hus med symmetrisk sadeltag midt på grunden. Det siger sig selv, at man også kan benytte en højere beregningsfaktor. Bygningsreglementets beregningsfaktor på 1,4 x afstand til nabo medfører dog en alt for stejl højdebegrænsningslinje og vil på sigt kunne ødelægge områdets åbne og grønne karakter.

Vi forudsætter, at bygningsreglementets højdebegrænsningslinje (1,4 x naboafstand) anvendes på bygningsdele op til 5,5 m, hvorefter linjen flader ud til den ovenfor foreslåede (0,65 x naboafstand).

Den foreslåede ændring af **§ 5.2.4.** drejer sig udelukkende om formuleringen. Senest på borgermødet den 9. maj 2019 blev det bekræftet, at forvaltningens forestilling om, hvilke former for byggeri, der skulle være tilladt på skrånende terræn i delområde B, var i overensstemmelse med opfattelsen hos grundejerforeningerne i området.

Da man jo vil forbyde etablering af kælder i hele lokalplanområdet, anvender man ikke ordet kælder, selv om bestemmelsen reelt vedrører byggeri med delvist frilagt kælder. Det vil af denne grund blive vanskeligt for fremtidige byggesagsbehandlere og bygherrer at forstå, hvad der præcist menes med den uklart formulerede § 5.2.2. Derfor bør man benytte det ovenfor anførte forslag til en ny, klart formuleret § 5.2.4., hvilket ikke vil volde problemer, når man, som foreslået nedenfor, fjerner det meningsløse forbud mod kælder eller i det mindste begrænser det til delområderne A og C.

Det, vi ønsker at få fastslået, er, at det ikke skal være muligt at bygge fritliggende huse i to fulde etager i delområde B. Det skal, som hidtil, være muligt at bygge ind i terrænet med en delvis frilagt kælder som underetage. For at hindre, at der reelt bliver tale om huse med to fulde etager, finder vi, at grænsen på 50% af stueetagens areal for den frilagte del af kælderen er passende. Samtidig

## GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN STRØBY EGEDE/STRØBY LADEPLADS

finder vi, at det ikke bør være muligt at kombinere en frilagt kælderetage med udnyttet tagetage. Derfor foreslår vi højdebegrænsningen på 5,5 m målt fra det fastlagte niveauplan for stueetagen. Uden disse begrænsninger kunne man risikere at få facadehøjder på op til 11,5 m ud mod Kystvejen.

**§ 5.2.6.** Udhuse må maksimalt være 2,5 meter høje og må *placeres i skel mod nabobebyggelse*.

### **Begrundelse for den foreslåede ændring:**

Hvis man opretholder kravet om en afstand på 75 cm, vil man i skellet få et 1,5 m bredt ingenmandsland, som ingen kan bruge til noget og derfor vil indebære spild af plads.

**§ 5.3.** Bortfalder, da indholdet er dækket af § 5.2. i den nye formulering.

## **§ 5.4 Hele området**

**§ 5.4.1.** Der må ikke etableres kælder.

Denne bestemmelse bør bortfalde, subsidiært begrænses til delområderne A og C.

### **Begrundelse for den foreslåede ændring:**

Forbuddet mod etableringen af kælder savner enhver saglig begrundelse. Lokalplanområdet er ikke oversvømmelsestruet, hverken som følge af usædvanligt højvande eller ekstrem nedbør. Vi har heller ikke kendskab til situationer, hvor grundvandsniveauet har været et problem for eksisterende kældre. Forbuddet vil, alt andet lige, medføre, at en større del af grundene bebygges, hvorved landskabets evne til at absorbere nedbør reduceres. Ingen, hverken borgere eller politikere, har bedt om et sådant forbud. Samtidig skaber bestemmelsen, som nævnt ovenfor, problemer for formuleringen af byggemuligheder i delområde B (§ 5.2.).

I praksis vil et forbud mod etablering af kælder dog være af meget begrænset betydning. Tendensen har i mange år været i retning af at bygge uden kælder, da det tillader en hurtigere og billigere byggeproces. I delområde C, som er det eneste område, hvor et forbud mod kælder vil have en reel betydning, vil man, over en tiårs periode, næppe få mere end én eller to ansøgninger om tilladelse til byggeri med kælder. Hvis en bygherre i fremtiden søger om tilladelse til at bygge med kælder, vil det typisk være begrundet ud fra individuelle ønsker og behov (for eksempel ønske om større friarealer omkring et hus på en lille grund). Det synes på denne baggrund ikke rimeligt at begrænse borgernes byggemuligheder med et forbud mod etablering af kælder.

## § 6.1 Facader

6.1.4 Tagrender og nedløbsrør skal udføres i *gængse materialer*.

### Begrundelse for den foreslåede ændring:

Det synes ikke rimeligt at forbyde anvendelse af tagrender af, for eksempel, kunststof.

## § 6.2 Tage

### § 6.2.2

Ordene "uden afvalmning" bør udgå, så teksten herefter lyder som følger:

I delområde B og C skal tage udføres som symmetriske sadeltage eller som tage med énsidig hældning. Jf. bilag 6. Udhuse, garager mv. kan dog opføres med fladt tag.

### Begrundelse for den foreslåede ændring:

Forbuddet mod valmtage er uden saglig begrundelse. Moden inden for byggeri af enfamiliehuse skifter med tiden. For øjeblikket er valmtage ikke moderne, men det kan meget vel ændres i løbet af en lokalplans gyldighedsperiode. Hvad angår skyggevirkninger, har valmtage den fordel, at skyggevirkninger fra gavle reduceres.

### § 6.2.6

Ordet "ovenlysvinduer" bør udgå, så teksten herefter lyder som følger:

Tagmaterialer må ikke være lysreflekterende. Dette gælder også solceller og solfangere. Glanstal under 15.

### Begrundelse for den foreslåede ændring:

Det er vanskeligt at undgå, at klart glas i et vist omfang er lysreflekterende. Det er vel ikke meningen, at vi i fremtiden kun må have ovenlysvinduer af sandblæst glas?

## §6.4 Solceller og solfangere

§ 6.4.1 Solcelle/solfangeranlæg må ikke udgøre mere end 75 % af den tagflade, de ligger på.

Denne bestemmelse bør udgå.

### Begrundelse for den foreslåede ændring:

Bestemmelsen er overhalet af den tekniske udvikling. Det er i dag muligt helt at integrere solpaneler i tagfladen, så det ikke er muligt at afgøre, hvad der er solpaneler, og hvad der er almindelige tagsten.

## **§6.5 Antenner og paraboler**

**§ 6.5.1** Ordet "nabobebyggelse" bør udgå, så teksten herefter lyder som følger:

Individuelle antenner og paraboler må ikke være synlige fra offentlige veje og stier.

### **Begrundelse for den foreslåede ændring:**

Det vil i praksis være næsten umuligt at anbringe en parabol eller tv-antenne, så den ikke kan ses fra nabogrunden. Da tv-signaler i stigende grad modtages via internetforbindelser, vil bestemmelsens fremtidige betydning være meget begrænset.

## **§7.2 Hegn**

**§ 7.2.1** formuleres som følger:

*I delområde A kan opsættes hegn med en højde på max 1,8 meter. Alle hegn skal udadtil fremstå som grønne hegn med beplantning.*

### **Begrundelse for den foreslåede ændring:**

Selv om der ikke er beboelse på en strandgrund, kan der godt være et behov for beskyttelse mod indblik, når man opholder sig på stranden. I praksis vil der faktisk været et større behov for et 1,8 meter højt hegn på en ubebygget grund end på en bebygget, da bebyggelsen normalt vil hindre indblik på bebyggede grunde.

**§ 7.2.2** I delområde A, B og C skal hegn i naboskel, mod vej og sti udføres som levende hegn *eller træhegn*. Plantehegnet må suppleres med vildt- eller trådhegn med en største højde på 120 cm. Trådhegn skal placeres i midten eller på indersiden. Det levende hegn skal fuldt udvokset være minimum af samme højde som trådhegnet.

### **Begrundelse for den foreslåede ændring:**

Forbud mod træhegn i et område, som overgår til byzone, er overdrevent restriktivt og er i modstrid med beboernes ønsker og allerede etableret praksis.

## **§7.3 Dige**

**§ 7.3.1** Diget, som vist på kortbilag 3, må ikke sløjfes, gennembrydes eller ændres uden Stevns

Denne bestemmelse, som bærer præg af ikke at være blevet færdigredigeret, bør erstattes af følgende:

**§ 7.3.1** *Diger i lokalplanområdet kan, hvis det ønskes, sløjfes af de grundejere/grundejerforeninger, på hvis område digerne befinder sig.*

# GRUNDEJERFORENINGEN KYSTVEJEN STRØBY EGEDE/STRØBY LADEPLADS

## Begrundelse for den foreslåede ændring:

Medens diger, som er omgivet af dyrkede marker eller græsningsarealer, kan udgøre en værdifuld biotop for truede planter, dyre- og fuglearter, udgør de et uønsket fremmedelement i et bolig- eller sommerhusområde, hvor haverne allerede byder på tilstrækkelige levemuligheder for flora og fauna. Da digerne i lokalplanområdet ofte fremtræder som rodede jordbunker bevokset med ukrudt, vil deres fjernelse i mange tilfælde betyde en forskønnelse af området.

## 9. Tekniske anlæg

### §9.1 Tekniske anlæg

§ 9.1.2 Affaldsstativer skal placeres eller afskærmes, så de ikke er synlige fra vej.

Denne bestemmelse bør fjernes.

## Begrundelse for den foreslåede ændring:

Det fremgår ikke af sammenhængen, om denne bestemmelse vedrører private affaldsspande eller fælles affaldscontainere i området. Hvis den vedrører private affaldsspande, er den unødigt restriktiv og kan medføre problemer for adgangen til affaldsspandene. Hvis den vedrører fælles affaldscontainere, bør dette præciseres i en nyredigeret bestemmelse.

## 11. Grundejerforening

### §11.1 Opgaver

Da Grundejerforeningen Kystvejen er en ren interesseorganisation med frivilligt medlemskab og uden bundne fælles udgifter, anser vi os ikke for at være omfattet af denne bestemmelse. Vi overlader det derfor til de øvrige grundejerforeninger med tinglyst medlems- eller bidragspligt at tage stilling til dette forslag.