

5. Ny lokalplan for sommerhusområderne Vollerup, Svenstrup og Saltbæk

Åbent

Sagsnr.: 326-2014-1528

J.nr.: 01.02.05

Dokumentnr.: 326-2014-7189

SAGSFREMSTILLING

Som konsekvens af en konkret sag vedr. ansøgning om tilbygning til eksisterende sommerhus ved Saltbæk, ønskes stillingtagen til hvorvidt der for området skal udarbejdes ny lokalplan til afløsning for Partiel Byplan nr. 4 for sommerhusområderne Vollerup, Svenstrup og Saltbæk (se bilag 1).

Partiel Byplan nr. 4 er fra 1965 og er ikke tidssvarende i forhold til nuværende praksis for planlægning for bebyggelse i sommerhusområder. Særligt utidssvarende er Byplanens § 9 vedr. bebyggelsesprocent, som fastlægger at den samlede bebyggelse inklusive udhuse og garager ikke må overstige 10 % af grundens nettoareal (excl. vejarealer). Den alment gældende praksis efter Bygningsreglement 2010 (BR10) er i dag 15 % for bebyggelse. Heri medregnes ikke 35 m² udhuse, garager mm. samt to små bygninger hver på max. 10 m². (BR 10). Det betyder at byplanvedtægten er mere restriktiv end Bygningsreglementets bestemmelser.

Den konkrete ansøgning om tilbygning til eksisterende bebyggelse vil ved fortsat administration efter Partiel Byplan nr. 4 betyde en så væsentlig overskridelse af den tilladte bebyggelsesprocent, at dette ikke kan betragtes som "*Mindre betydende lempelser*" jf. Byplanens § 15, stk. 1. Derfor kan Teknik og Miljø ikke meddele dispensation til det ansøgte, medmindre det besluttet at ændre administrationspraksis for så vidt angår bebyggelsesprocent.

Partiel Byplan nr. 4 har over tid ikke været håndhævet, hvilket har medført en utilsigtet udbygning af mange af områdets ejendomme, især hvad angår den tilladte bebyggelsesgrad på 10 %. På en del af disse ejendomme vil en ansøgning om dispensation ligeledes ikke umiddelbart kunne meddeles. Dette kan medføre et omfattende antal lovliggørelsessager, medmindre plangrundlaget tilpasses en tidssvarende praksis.

Endvidere er et antal helårsboliger beliggende inden for området og dermed omfattet af væsentligt mere restriktive bestemmelser end der normalt gælder for helårsboliger. Det anbefales derfor at områdefrænsningen ved ny planlægning af området ændres på en sådan måde at disse helårsboliger ikke mere er omfattet af sommerhusbestemmelserne.

BEHANDLING

Teknik- og Miljøudvalget.

INDSTILLING

Teknik- og miljøchefen indstiller at

- der inden for området omfattet af Partiel Byplan nr. 4 administreres ligesom bestemmelserne i BR10 for så vidt angår bebyggelsesprocent
- der informeres om den ændrede praksis for administration gennem ugeavis, kommunens hjemmeside og ved skrivelse til pågældende grundejerforeninger
- ny lokalplan tilvejebringes for området omfattet af Partiel Byplan nr. 4, for at sikre en tidssvarende planpraksis. Lokalplanen vil indgå i prioriteringen af lokalplaner.

ØKONOMISKE KONSEKVENSER

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Bilag

Bilag 1 - Partiel Byplan nr. 4

326-2014-19088

Teknik- og Miljøudvalgets møde den 3. februar 2014:
Udvalget vedtog at godkende Teknik- og miljøchefens indstilling.