

REFERAT Plan- og Udviklingsudvalget d. 24-06-2019

Mødedato Mandag d. 24. juni 2019 kl. 15:25

Mødested Biblioteket

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Lukket: Fortroligt bilag til åben sag.....	4
Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder.....	5

Punkt 1: Godkendelse af dagsorden

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Ingen

Godkendt.

Sagsfremstilling

1. Godkendelse af dagsorden

Sagsnr.: 253-2018-22983 Dok.nr.: 253-2019-77398 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget.

Resume

Godkendelse af dagsorden for mødet den 24. juni 2019.

Indstilling

Center for Politik, Organisation & Borgerbetjening indstiller, at dagsordenen godkendes.

Punkt 2: Lukket: Fortroligt bilag til åben sag

Punkt 3: Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder

Plan- og Udviklingsudvalgets beslutning den 24. juni 2019:

Ikke til stede: Ingen

1.-2. anbefales.

Sagsfremstilling

3. Etagebyggeri på Strandvejen i B-områder

Sagsnr.: 253-2019-18903 Dok.nr.: 253-2019-75885 *Åbent*

Sagsprocedure

Plan- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet.

Resume

Plan- og Udviklingsudvalget drøftede de fire strandvejslokalplaner på mødet den 28. maj 2019, og udvalget ønsker, at administrationen arbejder videre med højder og afstand i de eksisterende lokalplaner. Dette rejser spørgsmålet om, hvordan kommunen skal forholde sig i forhold til modtagne og kommende byggeansøgninger, som er i strid med de ændringer, som Plan- og Udviklingsudvalget ønsker, at administrationen arbejder med.

Indstilling

Center for Teknik & Miljø indstiller;

- 1. at administrationen i byggesager, hvor projektet er i strid med de politiske ønsker på Plan- og Udviklingsudvalget den 28. maj 2019 om ændret etagehøjde og afstand til skel, og hvor der ikke er givet forhåndstilsagn eller lignende, går i dialog med ansøgerne. Hvis ansøgerne ønsker at fastholde projektet, foretager administrationen partshøring af ansøgerne med henblik på nedlæggelse af § 14-forbud med forbehold for Byrådets godkendelse.*
- 2. at der ikke nedlægges § 14-forbud i forhold til byggeriet på Tranevej 2*

Sagsbeskrivelse

Der har – foranlediget af sagen vedrørende Tranevej 2 – i en længere periode været stor opmærksomhed på de muligheder for bebyggelse, som de fire strandvejslokalplaner åbner op for.

Plan- og Udviklingsudvalget drøftede de fire strandvejslokalplaner på møde den 28. maj 2019. Udvalget ønsker, at administrationen arbejder videre med højder og afstand i de eksisterende lokalplaner, idet der i område B ønskes højst 2 etager bortset fra de særlige B-områder samt en mindsteafstand på 10 meter til skel i hele område B ind mod område A.

De påtænkte ændringer af plangrundlaget i B-områderne rejser spørgsmålet om, hvordan kommunen skal forholde sig til såvel modtagne som kommende byggeansøgninger, som er i strid med de påtænkte ændringer.

Det fremgår af planlovens § 14, at kommunen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år, og hvis kommunen ikke offentliggør et lokalplanforslag, inden den fastsatte frist udløber, er forbuddet ikke længere bindende.

Der kan ikke nedlægges forbud, mod et byggeri som har modtaget en gyldig byggetilladelse. Endvidere kan et bindende forhåndstilsagn afskære muligheden for at nedlægge et forbud efter § 14. Kommunen skal partshøre ejeren, inden der nedlægges § 14-forbud.

Kommunen har modtaget byggeansøgninger vedrørende etagebyggeri i B-områder, som er i strid med de påtænkte ændringer af plangrundlaget på yderligere tre ejendomme. Dialogen er dog endnu ikke færdig omkring også andre forhold.

- Greve Strandvej 9

Der ønskes genopførelse af nedbrændt bebyggelse (blandet bolig og erhverv) men med fravigelser fra det oprindeligt opførte. Ejendommen er beliggende i område B. Byggeriet ansøges placeret i naboskel mod område A og ønskes opført i 2 etager uden udnyttet tagetage. Projektet vil ikke kunne realiseres i henhold til gældende plangrundlag, medmindre byggeriet genopføres som det tidligere opførte, hvilket administrationen har meddelt ansøger.

Østre Strandvej 1

Der ønskes opført en bygning i 2 etager uden udnyttet tagetage. Bygningen ønskes placeret fem meter fra skel mod et A-område, hvilket vil være i strid med de påtænkte ændringer af plangrundlaget. Ansøgeren afventer kommunens andet mangelbrev, og sagen er således endnu ikke fuldt oplyst.

Karlsunde Strandvej 80

Der ønskes opført etageboliger i 2 etager med udnyttet tagetage. Administrationen har gjort ejer opmærksom på, at det med de påtænkte ændringer af lokalplanen for området ikke vil være muligt at opføre byggeriet.

I forhold til Østre Strandvej 1 og Karlsunde Strandvej 80 vil administrationen gå i dialog med ansøgerne. Hvis ansøgerne ønsker at fastholde et projekt, der er i modstrid med de påtænkte ændringer, anbefaler administrationen, at der foretages partshøring af ansøgerne med henblik på nedlæggelse af § 14-forbud med forbehold for byrådets godkendelse.

Der er ikke grundlag for at nedlægge et § 14-påbud i forhold til Greve Strandvej 9, da der heller ikke kan gives byggetilladelse efter det nuværende plangrundlag. Hvis ansøger fastholder sit nuværende projekt, må der meddeles afslag på byggetilladelsen.

Det anbefales, at kommunen følger ovennævnte procedure i kommende sager, hvor byggeansøgningen måtte være i strid med de påtænkte ændringer af lokalplangrundlaget i B-områderne.

Tranevej 2

Der gør sig særlige forhold gældende i forhold til sagen vedrørende Tranevej 2, da kommunen i denne sag har tilbagekaldt en allerede meddelt byggetilladelse til projektet. Tilbagekaldelsen skyldes, at kommunen efter meddelelsen af byggetilladelsen blev opmærksom på, at kommunen ikke havde foretaget partshøring af naboerne. Da det var advokatfirmaet Hortens vurdering, at kommunen burde have foretaget partshøring, og at byggetilladelsen som følge heraf med overvejende sandsynlighed var ugyldig, traf kommunen den 5. april 2019 afgørelse om at tilbagekalde byggetilladelsen. Denne afgørelse er nu påklaget af bygherre.

Administrationen har på ovennævnte baggrund også anmodet advokatfirmaet Horten om at vurdere, hvorvidt kommunen lovligt kan nedlægge et § 14-forbud i sagen vedrørende Tranevej 2. Den samlede vurdering fremgår af det lukkede bilag. Se en opsummering side 2 til 4.

Det er Hortens samlede vurdering, at der foreligger en betydelig risiko for, at en klageinstans eller en domstol ud fra en konkret vurdering af omstændighederne kan nå frem til, at et § 14-påbud er ugyldigt. Det er i den forbindelse bl.a. af afgørende betydning, at ansøgeren tidligere har modtaget en egentlig færdigbehandlet byggetilladelse til byggeprojektet, som efterfølgende er tilbagekaldt som ugyldig.

Som det fremgår af notatet, vil der kunne være flere begrundelser for, hvorfor muligheden for at nedlægge et § 14-forbud i sagen er udelukket, herunder at kommunen ved en genbehandling anses at være forpligtet til inden for lokalplanens og lovens rammer så vidt som det er muligt at gentage sin konklusion og meddele en tilsvarende eller eventuelt modificeret byggetilladelse. Der henvises til side 13 og 14 i det lukkede bilag.

Administrationen anbefaler på baggrund af Hortens juridiske vurdering, at kommunen ikke nedlægger et § 14-forbud i forhold til byggeprojektet på Tranevej 2. Hvis Byrådet beslutter, at der skal arbejdes for et §14, vil ejerne skulle partshøres, inden der kan træffes endelig beslutning. En endelig beslutning om at nedlægge et § 14 forbud skal bero på en saglig afvejning af de involverede hensyn til bygherres projekt og hensynet til naboernes interesse.

Eksempler på andre byggesager i B-områder, som overholder de påtænkte ændringer

Administrationen gør opmærksom på, at der i øjeblikket også er modtaget andre byggesager i B-områderne, men som overholder de påtænkte ændringer i strandvejslokalplanerne. Administrationen fortsætter derfor sagsbehandlingen på sagerne:

Hundige Strandvej 192

Opførelse af etagebyggeri i 2 etager uden udnyttet tagetage med placering mindst 10 meter fra A- område. Ansøgningen overholder lokalplanen og gældende bygningsreglement 2018. Der er givet tilladelse til udstykning af grund med henblik på opførelse af byggeriet. Sagen er sendt i partshøring.

Hundige Strandvej 208

Der ønskes opført etageboliger i 2 etager uden udnyttet tagetage med 5 meter til skel. Ejendommen grænser ikke op til et A-område, hvorfor projektet ikke er i strid med de påtænkte ændringer af plangrundlaget. Administrationen har endnu ikke påbegyndt sagens behandling.

Flere borgere spørger endvidere til et muligt byggeprojekt ved Hundige Strandvej 104/Lillevej. Administrationen har fået en forespørgsel fra bygherre vedrørende byggeri på Hundige Strandvej 104 som ønskes sammenlagt med Lillevej 2. Dette område ligger i et A-område i lokalplanen, og er derfor ikke berørt af de påtænkte ændringer for B-områderne. Et byggeprojekt med fx erhverv vil skulle overholde de grundstørrelser, højder mv. der gælder i lokalplanen.

Administrationen vil som udgangspunkt ikke fremlægge sager med henblik på beslutning om §14-forbud, i de byggesager, der overholder de påtænkte ændringer eller lokalplanerne i øvrigt.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at når det politisk ønskede tillæg til strandvejslokalplanerne er sendt i høring, følger det af planlovens § 17, at kommunen ikke kan give byggetilladelse til projekter, hvis kommunen derved foregriber den endelige plans indhold. Det betyder, at kommunen ikke må give tilladelse til et byggeri, som kan risikere at være reguleret af lokalplanen inkl. de evt. ændringer, der kan ske i høringen. Det kræver derfor en vurdering af det enkelte byggeprojekt at afgøre, om projektet kan tillades i høringsperioden. Eksempelvis vil der ikke kunne gives byggetilladelse til en carport i skel, hvis lokalplanen vedrører skelforhold. Derimod vil der formentlig godt kunne gives tilladelse til en carport, som ligger lagt fra skel.

Bestemmelsen i §17 gælder ikke, hvis der forud for lokalplanforslagets offentliggørelse er meddelt et bindende forhåndstilsagn. Dette indebærer f.eks., at bestemmelsen ikke vil kunne bruges i forhold til Tranevej 2. Begrundelsen er den samme, som ved risikoen for at nedlægge et § 14- forbud, nemlig den beskyttede forventning, som er opstået, fordi der allerede én gang er meddelt en byggetilladelse.

Lovgrundlag

Planlovens § 14

Økonomiske konsekvenser

Når kommunen nedlægger et § 14-forbud med henblik på vedtagelse af et nyt plangrundlag, vil der være tale om erstatningsfri regulering, medmindre ganske særlige omstændigheder gør sig gældende.

Med hensyn til kommunens mulige erstatningsansvar, hvis der nedlægges et § 14-forbud i forhold til byggeriet på Tranevej 2 henvises til side 17 til 19 i vedlagte lukkede notat fra advokatfirmaet Horten.

Det bemærkes for en god ordens skyld, at kommunen ikke må lægge vægt på økonomiske hensyn i forbindelse med vurderingen af, om der skal nedlægges et § 14-forbud.

Bilag

253-2019-77598 Partshøringsbrev

253-2019-77756 Ressourcer - prioritering

253-2019-77573 Partshøring og erstatning

Bilag

Partshøringsbrev

Ressourcer - prioritering

Partshøring og erstatning