

Referat 18. april 2023 kl. 16.00

Planudvalget 2022-2025 - Lokale 505, Rådhuset

Udvalg: Planudvalget 2022-2025
Mødedato: Tirsdag den 18. april 2023 kl. 16.00
Mødested: Lokale 505, Rådhuset

Hent hele referatet

Punkt Titel

23 Godkendelse af dagsorden

⋮

24 Revidering af administrationsgrundlag for store sommerhuse
01.02.05-P16-4-22

1

⋮

Resume

Planudvalget skal i denne sag tage stilling til revision af administrationsgrundlaget for store sommerhuse i Gribskov Kommune.

Administrationen indstiller overfor Planudvalget:

1. at godkende følgende nye retningslinjer for administration af store sommerhuse:

- a. Byggeansøgning til et sommerhus med mere end 10 værelser og 3 badeværelser forelægges Planudvalget med henblik på vurdering af, hvorvidt udvalget vil nedlægge et forbud mod det ansøgte.
- b. Byggeansøgning til et sommerhus (med hver 7 værelser og 2 badeværelser) på ubebyggede ejendomme forlægges Planudvalget med henblik på vurdering af, hvorvidt udvalget vil nedlægge et forbud mod det ansøgte.

Sagsfremstilling

Planudvalget besluttede på deres møde i marts 2022, at udvalget gerne vil tage stilling til, hvorvidt udvalget vil forhindre konkrete projekter for store sommerhuse i Gribskov Kommune ved at nedlægge et forbud efter planlovens § 14. Store sommerhuse er defineret ved at have 7 værelser og 2 badeværelser.

Et § 14-forbud i henhold til planloven kan nedlægges mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for ét år, og kommunen skal derfor inden for et år have vedtaget og offentliggjort et forslag til lokalplan, som hindrer det ansøgte projekt. Kommunen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom.

Administrationsgrundlaget har nu været gældende i ca. 1 år (fra den 22. marts 2022). Planudvalget har i perioden behandlet 11 ansøgninger og Planudvalget har ikke ønsket at nedlægge et forbud mod de ansøgte sommerhuse. Sommerhusene i Gribskov kommune er karakteriseret ved at være relativt dyre (liebhaveri) og mange steder er ønsket om et stort sommerhus et udtryk for et ønske om øget komfort og funktionalitet - ikke ønsket om opførelse af et intensivt udlejet sommerhus til party brug, Vedlagte undersøgelse understøtter også denne pointe (se bilag 1),

Administrationen anbefaler derfor, at kriterierne for hvornår Planudvalget skal behandle byggeansøgninger til store sommerhuse, ændres til alene at omfatte sommerhuse med mere end 10 værelser og 3 badeværelser eller ansøgning om opførelse af sommerhuse med 7 værelser og 2 badeværelser på ubebyggede ejendomme.

Fremadrettet vil nedenstående vurderingskriterier fortsat indgå i vurderingen af, hvorvidt administrationen vil anbefale Planudvalget at nedlægge af forbud mod det ansøgte sommerhus med hjemmel i planlovens §14:

Vurderingskriterier

Den kommunale planlægning skal sikre en afvejning af de lokale interesser, fx hensynet til naboer, hensyn til natur- og landskabsinteresser, ønsket om vækst og udvikling samt sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

I forbindelse med planlægning for sommerhuse foretager kommunen typisk en række overvejelser og vurderinger i forhold til placering af ny bebyggelse, grundstørrelser, bebyggelsesprocent og udformningen af bebyggelse samt beplantning, vedligeholdelse af ubebyggede arealer og fællesareal samt behov for infrastruktur m.m. kan indgå.

Forskellige vurderingskriterier er relevante at tage hensyn til, når man skal vurdere, om der bør nedlægges § 14-forbud, eller hvorvidt projektet er lokalplanpligtigt. Relevante temaer gennemgås nedenfor:

Hvor placeres sommerhuset, og hvordan er tilkørselsveje?

Hvis et potentielt stort sommerhus, der er velegnet til udlejning, placeres i udkanten af et sommerhusområde, vil det som udgangspunkt genere færre, end hvis det placeres midt i et område.

Hvor store er øvrige sommerhuse i området, og hvordan anvendes de?

Områder med mindre sommerhuse samt en stærk grundejerforening og et stærkt sammenhold vil ofte synes, at et udlejningssommerhus vil forstyrre meget, fordi det bruges på en meget anden måde end de øvrige (oprindelige sommerhuse).

Er der andre store sommerhuse i nærområdet?

For det første er det relevant at vurdere, om et stort sommerhus er karakteristisk for det område, hvor det ønskes placeres. Jo flere større sommerhuse (her defineret som sommerhuse med et boligareal på over 180 m²), der er beliggende nær det ansøgte sommerhus, des mere vil det tale for ikke at nedlægge § 14-forbud. Det er i denne henseende også relevant at vurdere, om det ansøgte sommerhus minder om de andre sommerhuse i forhold til materialevalg og indretning.

Er der beplantning omkring sommerhusgrunden, der kan skærme mod støj og synet af sommerhuset?

I forhold til placering af sommerhuset er det også relevant at vurdere, om det kan indarbejdes hensigtsmæssigt i nærmiljøet for så vidt angår oplevelse af støj samt i forhold til beplantning. Beplantning af eksempelvis nabo- og vejskel kan medvirke til mindske af nabogener, da det kan have en visuel og auditiv afskærmende effekt og desuden medvirke til, at området fremstår mere rekreativt.

Hvor mange sommerhuse søges der om?

Desuden er det relevant at tage højde for antallet af sommerhuse, der ansøges om. Hvis der ansøges om flere sommerhuse (fx mindst fire sommerhuse) taler det mere for at nedlægge § 14-forbud mod projektet, end hvis der ansøges om fx 1-2 sommerhuse. Dette skyldes, at flere

sommerhuse alt andet lige må antages at kunne få en større indflydelse på nærmiljøet. Her er det også relevant at vurdere om det konkrete projekt er lokalplanpligtigt.

Er der plads til parkering på grunden, og er sommerhusvejen/adgangsvejen egnet til øget trafik?

Når man vurderer, om der bør nedlægges § 14-forbud, bør man også tage højde for, om projektet tager højde for behov til særlig adgang, infrastruktur og parkering. Dette skyldes, at et større sommerhus må antages at have en mere intensiv anvendelse end et mindre. Dette kan medføre et større antal besøgende gæster i bil. Infrastruktur og parkering bør tage hensyn til disse behov.

Er der plads til affald fra mange mennesker på ejendommen, og er der brug for at stille særlige krav til håndtering af affald fra sommerhuset?

I forhold til håndtering af affald er det også vigtigt, at den tilgodeser brugen af sommerhuset. Jo flere mennesker det kan huse, des mere aktuelt er dette kriterium. Her tænkes på, at der eksempelvis kan stilles krav om, at affaldsbeholdere har en mindstekapacitet, hvis et sommerhus' boligareal overstiger eksempelvis 90 m². Det kan også være relevant at stille krav om, at der afsættes plads til affaldsøer med videre.

Hvor stor er sommerhusgrunden?

Desuden er grundstørrelsen et relevant kriterium. En større grund må tale for, at der tillades et sommerhus med et større boligareal. På en større grund må et sommerhus med en given størrelse antages at virke mindre bombastisk end på en mindre grund.

Vores Gribskov - Udviklingspolitik og Planstrategi

Administrationsgrundlaget understøtter Vores Gribskov særligt i forhold til udvikling af turisme (også hele året), Attraktive sommerhuse er med til at give liv til kommunens byer - særligt om sommeren. Her er attraktive sommerhuse med god plads indendørs en vigtig forudsætning.

Lovgrundlag

Lov om planlægning (LBK nr 1157 af 01/07/2020).

Økonomi

Håndhævelse af administrationsgrundlaget bliver finansieret af det afsatte midler til området.

Beslutning

1. Indstillingen kom til afstemning:

For: A,B,F,C,V,NG (6)

O undlod at stemme (1)

Tiltrådt

Bilag

[PDF Bilag 1 Sommerhuse i Danmark \(1\) \(/vis/pdf/bilag/ce28ce15-78d1-42dc-8077-d95f485f0be7/?redirectDirectlyToPdf=true\)](#)

Forslag til Kommuneplantillæg nr. 10 for rekreativ anvendelse på
Maglebjergvej

26	Udviklingspolitikken: Valg af målsætninger og temaer til borger-event	..+
27	Meddelelser	..+
28	Endelig vedtagelse af Lokalplan nr. 344.04 for Søborg Skole og Kommuneplantillæg nr. 16	 3 ..+
29	Lokalplan 533.06 for Den Røde Tomat	 1 ..+
30	Befolkningsprognose 2023-2035	 1 ..+
31	Elektronisk underskrift af mødeprotokol	..+