



Åben dagsorden

Teknik- og Miljøudvalget 2018-2021

Teknik- & Miljøsekretariatet

Mødedato: 13. januar 2021
Mødet påbegyndt: kl. 10:00
Mødet afsluttet: kl.
Mødested: Elektronisk i Teams
Fraværende:

01.02.05-G01-65-20

5. Harevej 4, Løkken – Nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14

Resumé

Grundejerforeningen i sommerhusområdet ved Harevej i Løkken ønsker at komme i dialog med Hjørring Kommune om en nærmere vurdering af den gældende lokalplan og udstede et forbud efter Planlovens § 14 for at forhindre opførelse af store sommerhuse. Teknik- og Miljøudvalget skal tage stilling til spørgsmålet om videre dialog, og om der skal nedlægges forbud efter Planlovens § 14.

Sagsfremstilling

Hjørring Kommune har i november 2020 modtaget en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et sommerhus på ca. 300 m² på Harevej 4 i Løkken, jf. bilag 1 – Oversigtskort.

I forbindelse med partshøring har flere gjort indsigelse mod byggeriet, herunder grundejerforeningen for området, der dækker ca. 170 sommerhuse. Der ønskes nedlagt et forbud efter Planlovens § 14, hvorefter der inden for et år skal laves en ny lokalplan. Ønsket om et forbud er principiel, og sagen sendes derfor til Teknik- og Miljøudvalgets afgørelse.

Sagens forløb



Ejeren af Harevej 4 rettede i 2019 henvendelse til administrationen med spørgsmål om muligheden for at realisere et sommerhusbyggeri på 300 m². Ejeren har henvendt sig flere gange, og Teknik- og Miljøområdet har svaret, at så længe byggeriet er i overensstemmelse med lokalplanen, kommuneplanen og byggeretten, kan byggeriet gennemføres.

Ejeren har på eget initiativ orienteret naboerne i sommerhusområdet om sit projekt. Grundejerforeningen og flere naboer har reageret negativt. De henvender sig til kommunen, hvor de beder om at komme i dialog, idet de ønsker en nærmere vurdering af den gældende lokalplan, og at der nedlægges forbud efter Planlovens § 14, der skal forhindre opførelse af sommerhuset, fordi opførelse af store sommerhuse vil ændre områdets karakter.

Ejeren har fremsendt ansøgning om byggetilladelse i november 2020, jf. bilag 2 – Projektansøgning, hvorefter Hjørring Kommune har gennemført partshøring indenfor lokalplanområdet, jf. bilag 3 – Arealstørrelser og svar efter partshøring. Her er modtaget flere negative svar og et enkelt positivt svar.

Plangrundlag

Harevej 4 er omfattet af Lokalplan nr. 4.7.0.0 for sommerhusområderne i Løkken-Vrå kommune. Lokalplanen er vedtaget i 1991. Lokalplanens formål er at fastlægge ensartede bestemmelser for sommerhusområderne i den tidligere Løkken-Vrå Kommune, hvorfor en del af formålet samtidigt har været at rydde op i forskellige deklamationer for området.

Lokalplanen har ikke mange bestemmelser, der regulerer byggeriet, men der er fastlagt en bebyggelsesprocent på max 10, og at der må være ét sommerhus på hver grund.

Harevej 4 ligger inden for kommuneplanens rammeområde 900-R44, der udlægger området til sommerhusområde. Her er fastlagt en bebyggelsesprocent på maks. 10. Det ansøgte projekt er således også i overensstemmelse med kommuneplanen.

Byggesagsbehandling

Der er ansøgt om byggetilladelse, og ansøgningen omhandler opførelse af et sommerhus på ca. 300 m², hvor det ansøgte er i overensstemmelse med byggeretten og lokalplanen. Der kan derfor efter partshøring meddeles byggetilladelse.

I overensstemmelse med reglerne om offentlighed har byggeprojektet været forelagt i partshøring, jf. bilag 3 – Oversigtskort og partshøring, hvor flere har udtrykt utilfredshed med byggeriet, og grundejerforeningens bestyrelse har



ønsket at komme i dialog om udviklingen af sommerhusområdet, og at der skal laves et forbud efter Planlovens § 14. Det skal bemærkes, at der også er positiv tilkendegivelse på projektet, fordi det bidrager til øget turisme.

Det skal bemærkes, at det først er ved ansøgning om byggetilladelse i november 2020, at Teknik- og Miljøområdet ser tegningsmateriale, hvor byggeriet på 300 m² er indrettet med henblik på udlejning, idet der udlægges 4 p-pladser, og byggeriet rummer 8 værelser og 5 toiletter. Dette ændrer ikke på, at projektet er i overensstemmelse med lokalplanen.

Planlægningsmæssig vurdering

Et sommerhus på 300 m² kan umiddelbart opføres i overensstemmelse med lokalplanen. I den forbindelse er det underordnet, at sommerhuset er indrettet med henblik på udlejning, og om der kommer én eller flere p-pladser. I planlægningsmæssig sammenhæng er det helt lovligt at have gæster og udleje sit sommerhus.

Administrationen vurderer, at der er forskellige muligheder for en afgørelse. Man kan lade lokalplanen gælde fortsat og meddele byggetilladelse. Man kan nedlægge forbud og forhindre opførelse af sommerhuset på Harevej med en ny lokalplan. Man kan lade sommerhuset opføre og samtidigt indlede en dialog med grundejerforeningen om at ændre planlægningen af området.

Det vurderes, at store sommerhuse med henblik på udlejning vil bidrage til, at sommerhusområdet ændrer karakter. Det skal dog bemærkes, at mange sommerhuse udlejes, og man kan spørge, om det er udlejningen eller sommerhusenes størrelse, der er medvirkende til at sommerhusområder ændrer karakter.

Lokalplanen har været gældende i mange år, og der er sket en udvikling af sommerhusområder med tendens til, at sommerhusene bliver større, omfanget af udlejning er steget, og antallet af borgere, der bor permanent i deres sommerhuse, er stigende. På den baggrund er der ikke noget usædvanligt ved, at det også sker inden for dette lokalplanområde i Løkken. Hvis Hjørring Kommune havde ønsket at bremse denne udvikling, har kommunen haft god mulighed for at lave en ny lokalplan, inden denne konkrete sag opstår.

Det skal også bemærkes, at området er kendetegnet ved mange store grunde, hvor der er grunde op til 5.000 m², og hvor området er domineret af sommerhuse mellem 60 m² og 100 m². Der er allerede enkelte store sommerhuse i lokalplanområdet med størrelser på 160 m² til 280 m². Det kan derfor være svært at afgøre, at der ikke må være et sommerhus på 300 m².



Det kan være en mulighed at lave ny planlægning og fastlægge en ny ramme for, hvor store sommerhusene må være. Her skal afvejes hensyn til, hvad der kræves af et moderne sommerhus, herunder også at sommerhusene er tidssvarende og kan leve op til de forventninger, der er til huse, der udlejes.

Administrationens anbefaling

Administrationen ønsker, at Teknik- og Miljøudvalget beslutter, om der skal nedlægges et forbud efter Planlovens § 14 til opførelse af et nyt sommerhus på 300 m² og samtidigt gå i dialog med grundejerforeningen om at udarbejde ny lokalplan med ændrede rammer for sommerhusstørrelser.

Det skal bemærkes at der er hjemmel til at nedlægge et forbud efter planlovens § 14, jf. bilag 4, udover at der skal foreligge hjemmel skal der også foreligge den fornødne saglige begrundelse, "et planlægningsmæssigt hensyn", som kan være følgende:

1. Samfundsmæssige og funktionelle hensyn – sikre en hensigtsmæssig arealrelateret udvikling til gavn for borgere og samfund.
2. Æstetiske og kulturhistoriske hensyn – Æstetiske hensyn har en særlig betydning i lokalplanlægningen, idet den planlægningsmæssige relevans af konkrete lokalplanbestemmelser ofte vil være knyttet til den ydre fremtoning af f.eks. bebyggelse, hertil regnes varetagelse af landskabsmæssige hensyn.
3. Natur og miljøhensyn - fremtidig udvikling, dvs. at der navnligt må lægges vægt på at forebygge negativ påvirkning af natur og miljø, f.eks. ved at planlægge for en arealanvendelse, der vil være uforenelig med varetagelse af natur- og miljøhensyn.

Som yderligere betingelse for lovligheden af en beslutning om nedlæggelse af § 14 forbud må imidlertid stilles, at indgrebet ikke er videregående, end formålet tilsigter. Denne skønsmæssige afvejning er begrænset af proportionalitetsprincippet. Hvor der er et valg mellem flere typer af indgreb til opnåelse af et ønskeligt resultat, følger det af princippet, at der er en pligt til at vælge det mindst indgribende, som er tilstrækkeligt til at opnåelse af formålet. Såfremt den planlægningsmæssige hensyn er "hensynet til bygningens ensartede præg i kvarteret" altså byggeriets størrelse, skal man være opmærksom på, at der i området er etableret flere større sommerhuse, og dermed kan anvendelse af dette planlægningsmæssige hensyn være en tilsidesættelse af den forvaltningsretlige lighedsgrundsætning, og der skal således foreligge en saglig begrundelse for at nedlægge et forbud efter



Planlovens § 14, i denne konkrete sag, som er forskellig fra de andre store sommerhuse, som er etableret i området.

Det skal bemærkes, at det er sjældent, at der nedlægges forbud efter Planlovens § 14. Der kan nedlægges forbud mod forhold, der kan reguleres med en lokalplan. Der kan ikke nedlægges forbud mod forhold, der allerede er lovligt etablerede.

Det er også en mulighed at beslutte at lade sommerhuset opføre i overensstemmelse med lokalplanen og dermed ikke at meddele et § 14 forbud, og samtidig gå i dialog med grundejerforeningen om at udarbejde ny lokalplan med ændrede rammer for sommerhusstørrelser, fremadrettet.

Endelig er det en mulighed, at lade den gældende lokalplan være uændret og lade et sommerhus på 300 m² opføre.

Administrationen vurderer, at en løsning, hvor der meddeles byggetilladelse og samtidig tages skridt til en dialog med grundejerforeningen med henblik på fremover at hindre nye store sommerhuse, er en rimelig løsning. Her undgår man at nedlægge et forbud efter Planlovens § 14.

Lovgrundlag

Planloven § 14.

Det er en mulighed at nedlægge forbud efter Planlovens § 14. Hjørring Kommune har til enhver tid ret til at ændre sin planlægning. Ved forbud efter Planlovens § 14 skal Hjørring Kommune inden for 1 år udarbejde en ny lokalplan for et område med ejendommen, hvor det ansøgte byggeri ikke er muligt, se bilag 4 – Juridisk notat om Planlovens § 14.

Ved nedlæggelse af forbud efter Planlovens § 14 skal kommunen have til hensigt at udarbejde en ny lokalplan. Begrundelsen for ny planlægning kan bl.a. være at sikre sommerhusområdernes karakter ved fastlæggelse af maksimale størrelser på sommerhusene.

I november 2020 modtog administrationen ansøgning om byggetilladelse med tegninger over projektet. Det fremgår af tegningsmaterialet, at sommerhuset skal opføres med henblik på udlejning. Det ansøgte sommerhusbyggeri er i overensstemmelse med lokalplanen.



Bygherren er orienteret om grundejerforeningens og naboers udtalelser om projektet. Han gør gældende, at han har handlet i tillid til kommunens tilsagn om, at han kan bygge inden for lokalplanens bestemmelser. Han mener desuden, idet han spurgte om muligheden allerede i 2019, at kommunen har givet ham en berettiget forventning og i øvrigt forholdt sig passivt på spørgsmålet om byggeriet.

Hvis der nedlægges et forbud efter Planlovens § 14, vurderes det tidsmæssige perspektiv at regne fra tidspunktet for ansøgning om byggetilladelse, og det vurderes derfor, at der hverken kan være tale om passivitet, eller at der er givet en berettiget forventning om, at det ønskede projekt kan gennemføres.

Henvendelserne fra ejeren i perioden fra 2019 og frem til ansøgningen om byggetilladelse har været uden nærmere præcisering af byggeriet, hvorfor det vurderes, at der ikke er meddelt en bindende forhåndsbesked til det ansøgte byggeri.

Teknik- og Miljøudvalget har kompetencen til at nedlægge et forbud efter §14 i planloven.

Økonomi

Ingen bemærkninger.

Personalemæssige (herunder arbejdsmiljømæssige) konsekvenser

Ingen bemærkninger.

Miljø- og sundhedsmæssige konsekvenser

Der skal ikke foretages en screening iht. Lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter med henblik på at vurdere, om der skal laves en miljøvurdering af opførelse af et sommerhus på 300 m².

Bilag

1. Oversigtskort.
2. Projektansøgning.
3. Arealstørrelser og svar efter partshøring.
4. Juridisk notat om Planlovens § 14.



Direktøren for Teknisk Forvaltning indstiller,

- at det beslutes, om der skal nedlægges forbud efter Planlovens § 14 og laves ny lokalplan,
- eller om byggesagen kan færdiggøres med en byggetilladelse,
- eller om byggesagen kan færdiggøres med en byggetilladelse og samtidig gå i dialog med grundejerforeningen om at udarbejde ny lokalplan med ændrede rammer for sommerhusstørrelser.

Beslutning

Teknik- og Miljøudvalget behandlede sagen med udgangspunkt i, at der er ansøgt om opførelse af sommerhus indenfor den gældende lokalplanlægning for området.

Det indgik i Udvalgets behandling, at der fra flere indsigere er gjort opmærksom på, at byggeriet opfattes som et stort byggeri i forhold til den eksisterende bebyggelse i området.

Teknik- og Miljøudvalget besluttede, at byggesagen skal færdiggøres som almindelig byggesag indenfor den gældende lokalplans bestemmelser, og den nuværende planlægning for området fastholdes.

Teknik- og Miljøudvalget blev i forbindelse med punktets behandling orienteret om, at der både til politikere og forvaltning er indsendt flere bemærkninger til sagen efter dagsorden til mødet blev offentliggjort. Der svares administrativt på henvendelserne.

Forvaltningen anmodes om at arrangere et temaoplæg til udvalget om arealer til store sommerhuse.

Bilag

- Bilag 1 - Oversigtskort
- Bilag 2 - Projektansøgning
- Bilag 3 Arealstørrelser og svar efter partshøring
- Bilag 4 - Juridisk notat om planlovens § 14