

## **Vurdering af indsigelser, bemærkninger [PMU-møde den 14. august 2017]**

Forslag til aflysning af Byplanvedtægt nr. 1 for Tisvilde-området har været fremlagt offentligt i perioden **fra den 24.03.2017 til 29.05.2017**. I alt er der modtaget 8 skriftlige indlæg i offentlighedsfasen.

I det følgende gennemgås essensen af de i offentlighedsperioden skriftligt modtagne indlæg. Desuden præsenterer administrationen sine vurderinger og anbefalinger i forhold til disse indlæg. Indlæggene ligger i sagen.

Sagsfremstillingen i dagsordenspunktet indeholder de væsentligste hovedpointer, som administrationen har modtaget til forslaget i høringsfasen. Sagsfremstillingen indeholder også de væsentligste anbefalinger i forhold til eventuelle planændringer.

Nr.	Afsender	Indlæg	Administrationens vurdering og anbefaling
L1+ L2	Jesper Christiansen Sankt Helene Vej 10 B 3220 Tisvildeleje	<p>Afsender har indsendt to kommentarer. Afsender mener, at dokumenterne svære at forstå, uhensigtsmæssigt formulerede, og at folk ikke har bygningsreglementet liggende.</p> <p>Administrationen har skrevet forklarende svar tilbudt indsiger om at kontakte administrationen for uddybning eller andre spørgsmål.</p>	<p>Administrationen <b>vurderer</b>, at afsenders kommentarer ikke har relevans i forhold til indholdet af forslaget. Desuden er bygningsreglementet offentligt tilgængeligt via internettet.</p> <p>Administrationen <b>anbefaler</b> ud fra kommentarerne ikke at ændre på planen.</p>
L3	Christian Friis Jensen Sankt Helene Vej 7 3220 Tisvildeleje	Afsender accepterer forslaget.	Administrationen og <b>anbefaler</b> at bemærkningen tages til efterretning.
L4	Birte Marie Friis Forsell Kastanievej 5 3220 Tisvildeleje	Afsender accepterer forslaget.	Administrationen og <b>anbefaler</b> at bemærkningen tages til efterretning.
L5	Dennis Duelund Tjørnevej 6 3220 Tisvildeleje	Afsender accepterer forslaget.	Administrationen og <b>anbefaler</b> at bemærkningen tages til efterretning.
L6	Janne Elander Normasvej 32 2000 Frederiksberg	Afsender skriver, at hun er uinteresseret i en aflysning, da Tisvilde er et naturområde og ikke skal bygges til.	<p>Det formodes, at afsender måske henviser til Tisvilde Hegn syd for området.</p> <p>Administrationen <b>vurderer</b>, at der tages hensyn til eventuel natur i kommuneplanrammerne med videre.</p> <p>Administrationen <b>anbefaler</b> ud fra kommentaren ikke at ændre på planen.</p>
L7	Leif Andersen Spættestien 6 3220 Tisvildeleje	<p>Afsender ønsker følgende:</p> <p>1. Bevaring af byplanvedtægten, da kommuneplanrammerne ikke yder en tilstrækkelig og detaljeret nok beskyttelse. Geografisk dækker kommuneplanen desuden ikke samme arealer som byplanvedtægten.</p>	<p>Administrationen <b>vurderer</b> følgende:</p> <p>1. Samtlige af de områder, der i dag er dækket af den eksisterende lokalplan, er omfattet af kommuneplanrammer.</p>

		<p>2. Ingen dispensation fra bebyggelsesprocenten på 10 procent for sommerhuse. Her er paragraf 12 relevant.</p>	<p>2. Vedrørende paragraf 12 og bebyggelsesprocenten så gav Byrådet den 01.02.2016, dispensation til at et helårshus i sommerhusområde opnåede en bebyggelsesprocent på 13. Sagen vil have en form for præcedens, men er også speciel, da huset var opført før byplanvedtægten var gældende.</p> <p>Byplanvedtægtens §12 regulerer udnyttelsesgraden. Udnyttelsesgraden er ikke defineret på samme måde som bebyggelsesprocenten i det nugældende bygningsreglement BR15. Udnyttelsesgraden er defineret i det daværende Bygningsreglement for Købstæderne og Landet 1961, som forholdet mellem bebyggelsens bruttoareal og grundens areal med tillægsarealer. Her er tillægsarealer bl.a. afstanden fra grunden og ud til vejmidte, der kan være op til 10 m. Bebyggelsesprocenten er defineret som etagearealets procentvise andel af grundens areal. Arealet der tæller med til bolig udregnes nogenlunde ens, men øvrige arealer der indgår i etagearealet/bebyggelsens bruttoareal er lidt forskellige. Et eksempel på at sammenligne byggemulighederne i de to bestemmelser kan være med udgangspunkt i en grund på 1200 m<sup>2</sup>, med et skel mod vej på ca 30 m, afstand til vejmidte på mellem 3 og 10m. Hvis der ikke er andre bygninger på grunden kan sommerhuset jf. byplanvedtægtens §12 være mellem 130 m<sup>2</sup> og 150 m<sup>2</sup> afhængig af vejbredde og skellængde mod vej. Jf. BR15 kan sommerhuset være 150m<sup>2</sup>. Hvis der er andre bygninger på grunden reduceres sommerhusets mulige størrelse hvor disses arealer udgør mere end 35 m<sup>2</sup> jf. BR15, hvorimod BR1966 ikke er ligeså tydelig i forhold til hvilke andre arealer der tæller med og hvilke der ikke gør, så det skal vurderes.</p> <p>BR15 regulerer mere tydeligt hvor meget der må</p>
--	--	--	---

		<p>3. Man må fortsat kun bygge én beboelse per grund. Paragraf 6 er her relevant angående boligbebyggelse.</p> <p>§ 7 er her relevant i forhold til sommerhusbebyggelse.</p>	<p>bygges på de enkelte grunde og det afhænger kun af grundstørrelsen og ikke af vejbredde og længden af skel mod vej. Det er ikke givet, at området vil udvikle en tættere bebyggelse da forskellen i beregningsreglerne i nogen grad udligner den højere bebyggelsesprocent der forekommer i det nuværende bygningsreglement, BR15.</p> <p>Hvor bebyggelsesprocenten ikke er reguleret af en lokalplan/byplanvedtægt, er den altid reguleret af bygningsreglementet og nogle gange kommuneplanen. Fordelen ved at lade bygningsreglement og evt kommuneplan regulerer bebyggelsesprocenten frem for en lokalplan/byplanvedtægt, er at bygningsreglement og kommuneplan justeres med jævne mellemrum i forhold til den generelle udvikling, i modsætning til en lokalplan/byplanvedtægt. Det er kun en fordel at lade lokalplan/byplanvedtægt regulere bebyggelsesprocenten, når der er tungtvejende argumenter for at bebyggelsesprocenten skal afvige væsentligt fra bygningsreglementet.</p> <p>3. I dag regulerer paragraf 6, at der kun må bygges én bolig per ejendom. Her vil kommuneplanrammer og bygningsreglement fremover regulere rammerne for områderne.</p> <p>Vedrørende § 7 henviser administrationen til, at i områderne med kommuneplanrammerne 8.S.05-07 må man fremover stadig kun have én bolig per ejendom. Disse tre rammer dækker en stor del af det eksisterende lokalplanområde.</p> <p>For at opsummere vil man således fremover også i vid udstrækning i området kun måtte opføre én bolig per ejendom.</p>
--	--	--	--

			<p>Der kan også være væsentlige udfordringer med at håndhæve byplanvedtægter i et stort set fuldt udbygget område. En kommune skal her være villig til realistisk at kunne håndhæve retningslinjerne.</p> <p>Med det i mente og med udgangspunkt i vurderingerne i forhold til de tre punkter, vurderer administration, at der mere vægtige grunde for at aflyse end for at bibeholde byplanvedtægten.</p> <p>Administrationen <b>anbefaler</b> at aflyse byplanvedtægten.</p>
L8	<p>Grundejerforeningen for Tisvilde &amp; Omegn (ved kontaktperson Flemming West Clausen)</p>	<p>Grundejerforeningen har forståelse for ønsket om at afvikle en anakronistisk byplanvedtægt.</p> <p>Dog mener grundejerforeningen, at kommuneplanrammerne og bygningsreglementet i sig selv ikke yder en tilstrækkelig og detaljeret nok beskyttelse af "det unikke Tisvildeleje", som tiltrækker turister med videre.</p> <p>Her fremhæver foreningen særligt følgende temaer:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• bebyggelsesprocent</li> <li>• afstand til skel</li> <li>• regler for hegn</li> <li>• højde på huse</li> </ul> <p>Grundejerforeningen henviser også til, at der fremover skal være fokus på at overholde regler og rammer i forbindelse med en eventuel ophævelse. Her fremhæver de, at udviklingen flere steder ikke lever op til de gældende planer og rammer.</p>	<p>Administrationen <b>vurderer</b>, at en ophævelse af byplanvedtægten måske kan medvirke til, at det er sværere at fastholde det unikke Tisvildeleje fremover. Dog påpeger administrationen, at området allerede er stort set fuldt udbygget. En ophævelse af byplanvedtægten vil kunne frigøre ressourcer, som eventuelt ville kunne bruges til håndhævelse til andre områder/opgaver.</p> <p>Desuden har kommunen efter en ophævelse af byplanvedtægten, hvis det skulle blive aktuelt, stadig mulighed for at modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse og også at nedlægge forbud mod forhold, som kan hindres ved en byplanvedtægt/lokalplan.</p> <p>Angående bebyggelsesprocenten henviser administrationen til vurderingen i L7 ovenfor.</p> <p>Mindsteafstand til skel for sommerhuse i sommerhusområder samt fritliggende enfamiliehuse er henholdsvis 2,5 m og 5,0 m i både paragraf 11, stk. 1 i eksisterende byplanvedtægt og bygningsreglementet. Der gælder andre bestemmelser i bygningsreglementet end i byplanvedtægtens paragraf 11, stk. 2.</p> <p>Administrationen vurderer vedrørende skel, at disse forskelle er så umarkante, at de nok ikke vil/bør medvirke til ophævelsen af det unikke Tisvildeleje.</p>

			<p>Vedrørende regler for hegn er det kommuneplanens rammebestemmelser der regulerer i forhold til hegn. Byplanvedtægten regulerer i dag ikke forhold omkring hegn.</p> <p>I gældende lokalplan må bygningshøjden (i fladen mellem terræn og linjen, hvor ydervæg og tagflade mødes) for helårshuse maksimalt være på 4 m, mens sommerhuse maksimalt må være på 3 m. I visse tilfælde tillades en bygningshøjde på 4 m for sommerhuse.</p> <p>En ophævelse af planen vil medføre, at bygningsreglementets bestemmelser fremover regulerer bygningshøjden. Disse bestemmelser er lidt mere lempelige end gældende byplanvedtægt.</p> <p>Dog er området allerede stort set fuldt udbygget. I øvrigt kan der som nævnt i L7 være væsentlige udfordringer med at håndhæve byplanbestemmelser i et stort set fuldt udbygget område. At lade bygningsreglementet regulere området, lader også området blive mere tidssvarende.</p> <p>Administrationen vurderer, at risikoen for, at området ikke længere vil være tilstrækkeligt unikt, ikke er overhængende. Desuden kan kommunen som nævnt modsætte sig bebyggelse eller ændret anvendelse og også nedlægge forbud mod forhold, som kan hindres ved en byplanvedtægt.</p> <p>Angående overholdelse af reglementer og rammer vurderer administrationen, at en ophævelse af byplanvedtægten vil have en positiv indvirkning på sagsbehandlingstiden i kommunen og nok også højne sandsynligheden for, at man overholder og håndhæver gældende love, reglementer, rammer og lignende.</p> <p>Afslutningsvis vurderer administrationen, at</p>
--	--	--	--

			<p>grundejerforeningen har flere gode pointer. Dog vurderer administrationen, at der samlet set stadig er mere tungtvejende grunde for at ophæve byplanvedtægten frem for at bevare den. Herunder at samtlige af områderne, der i dag er omfattet af byplanvedtægten er dækket af kommuneplanrammer, som i nogen udstrækning regulerer blandt andet antal boliger per ejendom (én i sommerhusområder) og indeholder bestemmelser om hegn.</p> <p>At ophæve byplanvedtægten vil medføre mere lempelige bestemmelser for arealanvendelsen i området, men kan samtidig på den anden side være med til at sikre mere tidssvarende regler og rammer. Administrationen vurderer, at dette kan være med til at lette plan- og byggesager for både borgere og kommune uden væsentlig risiko for u hensigtsmæssigt negative følger virkninger for området.</p> <p>Som nævnt kan kommunen også om nødvendigt modsætte sig tiltag eller nedlægge forbud. Administrationen <b>anbefaler</b> fortsat, at man ophæver byplanvedtægten.</p>
--	--	--	--