

LOKALPLANLÆGNING I BODERNE, OPLÆG TIL MØDE

Grundejerforening Boderne har fremsendt en række ønsker, som de/I gerne ser imødekommet i den kommende lokalplan. Nærværende dokument redegør for disse ønsker, med bemærkninger om, hvordan de kan (eller ikke kan) medtages i en lokalplan.

Baggrund for en lokalplan for Boderne

Grundejerforeningen har gennem mange år ønsket, at Boderne sommerhusaftaleområde kunne få formel status som sommerhusområde. Da Boderne ligger i kystnærhedszonen, har dette hidtil været forhindret af planlovens bestemmelser. Imidlertid afklarede Erhvervsstyrelsen i slutningen af 2017 retsstillingen for sommerhusaftaleområderne i kystnærhedszonen på Bornholm, og nåede frem til, at planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, omhandlende planlægning for sommerhusområder i kystnærhedszonen, faktisk ikke er til hinder for, at kommunerne overfører sommerhusaftaleområder til sommerhusområde ved lokalplan. På denne baggrund, besluttede Økonomi-, Erhverv- og Planudvalget den 23. maj 2018 at igangsætte en lokalplan for Boderne.



Sommerhusaftaleområdet, som kan overføres til sommerhusområde, er skraveret i billedet ovenfor.

Lokalplaner for ejendomme, som skal overgå til byformål eller sommerhusbebyggelse, skal efter planlovens § 15, stk. 3, indeholde bestemmelser, som sikrer en samlet

planlægning af udstyknings-, bebyggelses- og trafikforholdene i området. D.v.s. den i mindste fald indeholder bestemmelser om områdets anvendelse, udstykningsforhold og vej- og stiforhold.

Hvad er en lokalplan og hvad den kan indeholde?

Lokalplanlægningen sikrer, at anvendelse af et areal sker inden for rammerne af den overordnede planlægning, og at borgerne inddrages i beslutningsprocessen. En lokalplan regulerer kun fremtidige dispositioner og kun kan omfatte de forhold, som redegøres for i planlovens §15. Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret inden offentliggørelsen af lokalplanforslaget, og som ikke er i overensstemmelse med denne, kan fortsætte som hidtil. Ejerskifte medfører heller ikke pligt til at ændre på eksisterende forhold, som reguleres i lokalplanen, med mindre forholdet er person-baserede, som f.x. pensionistens ret til helårsbeboelse i et sommerhus.

I en lokalplan kan der således optages bestemmelser om:

- 1) overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter,
- 2) områdets anvendelse, herunder om at nærmere angivne arealer forbeholdes til offentlige formål,
- 3) ejendommens størrelse og afgrænsning,
- 4) vej- og stiforhold og andre forhold af færdselsmæssig betydning, herunder om adgangsforholdene til færdselsarealer og med henblik på adskillelse af trafikarterne,
- 5) beliggenhed af spor- og ledningsanlæg, herunder til elforsyning,
- 6) bebyggelsers beliggenhed på grundene, herunder om den terrænhøjde, hvori en bebyggelse skal opføres,
- 7) bebyggelsers omfang og udformning, herunder til regulering af boligtætheden,
- 8) anvendelse af de enkelte bygninger,
- 9) krav om, at op til 25 pct. af boligmassen skal være almene boliger, jf. lov om almene boliger m.v.,
- 10) udformning, anvendelse og vedligeholdelse af ubebyggede arealer, herunder om terrænregulering, hegnsforhold, bevaring af beplantning og beplantningsforhold i øvrigt, herunder beplantningens tilladte højde, samt belysning af veje og andre færdselsarealer,
- 11) bevaring af landskabstræk i forbindelse med bebyggelse af et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse,
- 12) tilvejebringelse af eller tilslutning til fællesanlæg i eller uden for det af planen omfattede område som betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse,
- 13) foretagelse af afskærmningsforanstaltninger såsom anlæg af beplantningsbælte, støjvold, mur og lignende, herunder bebyggelse i første række i transformationsområder, som betingelse for ibrugtagningen af ny bebyggelse eller ændret anvendelse af et ubebygget areal,

14) krav om mekanisk ventilation, hvor luftindtag skal placeres i en højde, hvor grænseværdier for lugt, støv og anden luftforurening er overholdt til opførelse af ny bebyggelse til kontorformål og lign. og ved ændret anvendelse af eksisterende bebyggelse til kontorformål og lign.,

15) meddelelse af ibrugtagningstilladelse til en udvalgswarebutik i et aflastningsområde som betingelse for ibrugtagning af en dagligvarebutik i området,

16) oprettelse af grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg,

17) bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres,

18) etablering af afværgeforanstaltninger til sikring mod oversvømmelse eller erosion i områder, der kan blive udsat for oversvømmelse eller erosion, som betingelse for ibrugtagning af det, som skal sikres mod oversvømmelse,

19) friholdelse af et område for ny bebyggelse, når en bebyggelse kan blive udsat for sammenstyrtning, oversvømmelse eller anden skade, der kan medføre fare for brugernes liv, helbred eller ejendom,

20) ophør af gyldigheden af udtrykkeligt angivne tilstandsservitutter, hvis servituttens opretholdelse vil være i strid med lokalplanens formål, og hvis servitutten ikke vil bortfalde som følge af § 18,

21) sammenlægning af lejligheder i eksisterende boligbebyggelse,

22) isolering af eksisterende boligbebyggelse mod støj,

23) forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, således at sådanne arbejder kun kan udføres med kommunalbestyrelsens tilladelse eller efter krav fra en offentlig myndighed med hjemmel i lovgivningen,

24) oprettelse af haveforeninger for nye kolonihaveområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at vedtage bestemmelser, der skal godkendes af kommunalbestyrelsen, om opsigelse eller ophævelse af brugsretskontrakter og haveafståelser,

25) isolering mod støj af ny boligbebyggelse i eksisterende boligområder eller områder for blandede byfunktioner,

26) anvendelsen af vandområder i et byomdannelsesområde,

27) udformningen af anlæg på vandområder i et byomdannelsesområde, inden for eller i tilknytning til en havns dækkende værker, herunder inddæmning og opfyldning, etablering af faste anlæg og anbringelse af faste eller forankrede indretninger eller genstande samt anbringelse af fartøjer, der agtes anvendt til andet end sejlads, uddybning eller gravning m.v., og

28) installation af anlæg til opsamling af regnvand fra tage til brug for wc-skyl og tøjvask i maskine som betingelse for ibrugtagning af ny bebyggelse.

Lokalplanprocessen er opdelt i 6 faser, som kan have en samlet varighed af op til 9-18 måneder:

1. En politisk beslutning om igangsættelse af en lokalplan, evt. efter anmodning
2. Udarbejdelse
3. Udvalgsbehandling (Godkendelse til offentlig fremlæggelse)
4. Offentlighedsfase (Høring i 2-8 uger)
5. Udvalgsbehandling (Endelig vedtagelse)
6. Offentliggørelse

Grundejerforeningens input

Grundejerforeningen har kommenteret (i rød) en række bestemmelser i BRKs administrationsgrundlag for Boderne (i blå). Administrationsgrundlaget er baseret på de to oprindelige deklARATIONER for Bodernes udstykning og den gældende lovgivning.

Anvendelsesperiode. Områderne må kun anvendes til sommerhusformål med beboelse 1. april til 30. sept. og derudover kun kortvarige ophold/ferieophold. Vi ønsker at drøfte om denne tidsmæssige begrænsning kan fjernes. Note: Et fåtal huse anvendes lovligt til helårsboligformål.

Det er, ifølge Planloven, ikke tilladt at bo i et sommerhusområde hele året, da sommerhusområderne skal blive ved med at være rekreative arealer, hvor sommerhus- og friluftslivet bevares. Med mindre man bor i et hus med helårsstatus eller har personlig tilladelse til at bo i sit sommerhus hele året (se nedenfor), har huse i sommerhusområder sommerhusstatus, og her er der sat begrænsninger for, hvor meget de må anvendes. I perioden fra 1. marts til 31. oktober må man opholde sig ubegrænset i sommerhuset. I vinterperioden, dvs. 1. november til udgangen af februar, må sommerhuset benyttes til "kortvarige ophold", som sammenlagt højst må udgøre halvdelen af vinterperioden. Det betyder, at man lovligt kan benytte sommerhuset ubegrænset i 34 uger i sommerperioden og 9 uger i vinterperioden – altså i alt 43 uger årligt.

Man kan søge kommunen om tilladelse til at bo i sommerhuset hele året, hvis man har ejet huset i 1 år og derudover tilhører en af disse grupper:

- Er fyldt 65 år.
- Er pensionsmodtager, der er fyldt 60 år.
- Er førtidspensionist.
- Er efterlønsmodtager.
- Modtager fleksydelse.

En eventuel ægtefælle, samlever eller nært beslægtet må godt bo i sommerhuset sammen med dig, hvis du er pensionist. Hvis pensionisten, der har lov til at bo i sommerhuset hele året dør, kan ægtefælle/samlever eller en nært beslægtet, der har boet sammen med pensionisten, fortsætte med at bo i sommerhuset. Men tilladelsen er personafhængig og derfor kan en arving til sommerhuset ikke overtage retten til at bo i sommerhuset hele året. Retten til helårsbolig kan heller ikke overføres til en køber af sommerhuset.

Parkering. Deklarationsområder angivet med grøn farve i kortbilag må kun anvendes som fællesarealer. Vi ønsker at etablere særligt P-areal for de beboere som ikke kan parkere

ved eget hus. Den store bakke/skråning overfor den offentlige P-plads er vi OK med kan anvendes i sommermånederne til beboeres parkering, sådan at de ikke tager pladsen for besøgende til stranden.

I henhold til byggelinjer og fredninger, må der ikke på det foreslåede areal anlægges eller udpeges et areal, som gennem anvendelse får karakter af en parkeringsplads. Ud over det offentlige parkeringsareal i den sydligste del af området, findes der et mindre parkeringsareal midt i området. Det er ikke tilladt at holde i vejkanterne langs Boderne.

Der vil kunne indrettes 1-2 mindre aflastningsparkeringsarealer i til 3-5 biler i 1 række på 2 mindre fællesarealer tættest på de huse, som mangler p-adgang på egen grund. Et beplantningsbælte langs græsarealernes nordlige grænse vil skjule disse og der skal være ca. 5 meter mod skel i øst og vest.



Bygningshøjde. Ifølge kommuneplanen gælder en maks. bygningshøjde på 5 m. Tænk at vi i lokalplanen kan indføre en højdebegrænsning på de 5 meter. Gælder jo kun for nyt byggeri og dermed matcher vi kommuneplanen.



De forskellige tagformer. Illustration: Jan Pasternak, arkitekt MAA

Lokalplanen vil fastholde de 5 meter. Med udgangspunkt i, at der findes forskellige tagformer, vil der også være en facade- højdebegrænsningen med en max. på f.x. 3,0 m. Således kan der forebygges, at der bliver bygget et hus med fladt tag i fulde 5 meters højde eller et hus med en ensidig taghældning, hvor den ene facade kommer op i 5 meters højde.

Solceller eller -paneler vil kunne monteres på egnede tag; disse skal følge tagets hældning og der må ikke opsættes fritstående solcelleanlæg. Parabolantenner opsættes på facaden; der må ikke opsættes fritstående parabolantenner.

Der udarbejdes særlige beskrivelser for A-huse og huse med fremspring (forskudte bygningsdele).

Terrænregulering kræver tilladelse fra kommunalbestyrelsen. Vurderes konkret i landzoneadministrationen, men praksis er, at der maks. tillades +/- ½ m terrænregulering i forbindelse med bebyggelse. Vi foreslår at vi holder den til konkret vurdering, dog således at der i lokalplanen altid tillades op til +0,5meter

Den endelige formulering bliver mere specifik, således at terrænregulering kun må foretages under igangværende byggeri, hvor der skal være jordbalance i forhold til afgravning og opfyldning. Så kan der f.x. udelukkes, at mindre jordvolde eller høje efterfølgende bliver etableret som haveelement.

Tag- og kvistvinduer. Deklarationerne forhindrer kviste, men ikke vinduer i tagflader eller gavle. I landzonesagsbehandlingen tillades normalt kun vinduer i stueniveau og evt. et mindre vindue i gavlspids. Vi ønsker at lokalplanen tillader tagvinduer/velux etc., men ikke kviste, idet de som udgangspunkt er meningsløse når man kun har én etage. Tag og gavlvinduer kan give mening ved loft til kip eller ved hems.

Ved at tillade velux- og tagvinduer, vil A-huse kunne få vinduer og huse med bygningsfremspring få vinduer i skæringen. Bagsiden ved disse vinduer er dog, at der kan opstå utilsigtet indsigt og lys vil skinne om natten.

Grænse for fældning af træer. Højtstammede træer må kun fældes inden for 10 m fra bebyggelsen. Vi ønsker denne udvidet til 20-25 meter (dog stadig på egen grund. Begrundes i at sådanne høje træer kan være til skade for ejendommen.

Ud fra deklARATIONERNE, gælder 10 m's grænsen alene for nuværende delområde B, hvor grundene er ret store og hvor der skal bevares en "skov-karakter." Lokalplanen vil fastholde den beskrivelse men fældning vil kunne tillades med genplantningspligt.

Medlemskab af grundejerforening. Deklarationerne indeholdt ikke krav om dette. Manglende medlemskab vil dog ikke fritage ejere fra at bidrage til vedligeholdelse af fælles veje etc. iht. Vejloven. Hvis muligt ønsker vi at den nye lokalplan kræver medlemskab, i alle fald sådan at det senest træder i kraft ved førstkommande ejerskifte.

Hvad angår forholdet mellem lokalplaner og grundejerforeninger, står der i planlovens §15, stk. 2, nr. 16, at der alene kan oprettes grundejerforeninger for nye haveboligområder, erhvervsområder, områder for fritidsbebyggelse eller byomdannelsesområder, herunder om medlemspligt og om foreningens ret og pligt til at forestå etablering, drift og vedligeholdelse af fællesarealer og fællesanlæg. Udtrykket 'nye områder' dækker områder, der endnu ikke er udstykkede og bebyggede. Derfor bliver det ikke muligt at regulere dette forhold ved hjælp af en lokalplan, da området er færdigudstykket og bebygget, der, hvor bebyggelse tillades.

Bebyggelsesprocent Deklarationerne indeholder i dag forskellige regler for hver af de 3 områder og det er for område A og B groft reguleret af faste antal m² uanset grundens størrelse. Område C kører principielt efter en norm på 15% bebyggelse, men sikkert justeret sag for sag efter en masse øvrige forhold og skøn ved landzonetilladelse. Vi har diskuteret om man som en form for "normalisering" kunne overgå til en bebyggelsesprocent for området i stedet og har som udgangspunkt regnet lidt på at denne kunne være 10%, dog således at man altid vil have ret til at bygge 70m² som på de mindste grunde i dag.

Lokalplanen vil foreslå, at der på hver grund kan indrettes 1 bolig i 1 etage i højst 2 bygninger. Dette betyder, at der kan f.x. bygges en hovedbygning og et særskilt anneks eller 2 lige store beboelsesbygninger. Bebyggelsesprocenten vil ligge på 10% for alle grunde; dog har man, uafhængig af grundstørrelse, altid mulighed for at bygge 70 m². Mindste boligstørrelse sættes til 35m² og maksimum boligstørrelse til 130 m². Et hems, som defineres ved at være i åben forbindelse med etagen nedenunder og et max. gulvareal på 4,5 m², tælles ikke med. Hvis gulvarealet overstiger 4,5 m² eller hvis der er lukket af, er der tale om en indskudt etage og således ikke i overensstemmelse med specificeringen af 1 etage.

I samme forbindelse vil vi gerne diskutere om man i relation til udhuse, terrasser etc og ved beregning af bebyggelsesprocent slår det hele sammen, sådan at man betragter det hele som een ejendom og ikke forholder sig til udnyttelsen? Hvis dette er muligt skal % og m² måske ændres.

Bebyggelsesprocenten udregnes ved at sammenholde det samlede etageareal inklusiv udestuer, overdækkede terrasser, forbindelsesgange og øvrige småbygninger med grundens størrelse.

Overdækkede terrasser. Praksis i landzoneadministrationen tillader 20 m² overdækket terrasse tilbygget på husets gavle eller facader. Vi ønsker at lokalplanen skal tillade op til 20m² overdækkede terrasser ikke indgår i bygningsarealet, sådan at vi har samme regler som bygningsreglementet.

Lokalplanen vil tillade op til 20 m² overdækkede terrasse og 2 udbygninger med en samlet areal på 30 m².