

8 Redegørelse samt tilbagekaldelse af lokalplansforslag 104 for et sommerhusområde i Boderne

01.02.05P16-0198

Behandling	Mødedato	Åbent punkt	Lukket punkt
Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget	17-06-2020	8	

Hvem beslutter

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

Resumé

I forlængelse af indsigelser fra Forsvaret vedrørende lokalplansforslag 104, og Planklagenævnets afgørelse vedrørende en byggesag på Boderne 38, foreslås dels en tilbagekaldelse af lokalplansforslaget, dels en ændret administrativ praksis, der orienteres om, at en proces med fysisk lovliggørelse af Boderne 38 igangsættes, og der peges på finansiering af de kommunale udgifter til forventet erstatningspligt i forbindelse med denne erstatning.

Indstilling og beslutning

Kommunaldirektøren indstiller, at

- a) lokalplansforslag 104 for et sommerhusområde ved Boderne tilbagekaldes
- b) orienteringen samt den ændrede administrative praksis tages til efterretning
- c) at sagsomkostninger i forbindelse med eventuel erstatningssag mellem ejerne af Boderne 38 og Bornholms Regionskommune midlertidigt finansieres af konsulentpuljen under bevilling 62 Administration og it
- d) når resultatet af en eventuel retssag kendes, vil ØEPU få forelagt en sag, hvor der skal tages stilling til finansiering af eventuelt erstatningskrav og sagsomkostninger. Erstatningskravet og sagsomkostninger må dog forventes at skulle finansieres af kassebeholdningen.

Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget den 17. juni 2020:

Indstillingen anbefales.

Sagsfremstilling

Arbejdet med udarbejdelsen af en lokalplan for et sommerhusområde ved Boderne har, som det er udvalget bekendt, været vanskeliggjort af en række forhold.

Forsvarets Ejendomsstyrelse har nedlagt veto mod lokalplanen, idet de frygter, at et sommerhusområde på sigt vil kunne medføre helårsanvendelse af fritidsboligerne, hvilket vil skærpe kravene til støj. På baggrund af dialogen med Forsvarets Ejendomsstyrelse og Erhvervsstyrelsen anbefales det derfor, at lokalplanen trækkes tilbage.

Det er på Erhvervsstyrelsens opfordring blevet afsøgt, hvilke muligheder en landzonelokalplan vil give. En landzonelokalplan vil dog fastlåse området i en restriktiv praksis, hvorfor udarbejdelsen af en sådan ikke anbefales igangsat før en dialog med grundejerforeningen og beboerne.

Dette betyder, at administrationen af byggesager i Boderne foreløbigt må forblive under landzoneadministrationen. Med udgangspunkt i Planklagenævnets afgørelse vedr. Boderne 38 er det administrationens vurdering, at den fremtidige administrationspraksis vil være restriktiv, således at mindre sommerhuse som udgangspunkt kan udvides med op til 8 m², mens større sommerhuse kan udvides med op til 4 m². Dette skyldes, at Planklagenævnets afgørelse lægger vægt på, at Boderne 38 er placeret i et særligt værdifuldt landskab, hvilket i udgangspunktet dækker hele området i Boderne. Planklagenævnets vurdering af, at Boderne ligger i et særligt værdifuldt landskab, underbygges af, at området i Boderne i kommuneplanen tillige er udpeget som særligt naturområde og værdifuldt kystlandskab. Hver sag vil dog blive behandlet på baggrund af en konkret vurdering, hvor flere hensyn kan spille ind. Fremtidige afgørelser i Planklagenævnet kan ændre den restriktive praksis i mere liberal retning.

Det er blevet drøftet, om en mere liberal tilgang kunne vælges, hvor administrationen på egen hånd lægger større vægt på de markante forskelle, der er i landskabet i Boderne og derigennem udfordrer planklagenævnets afgørelse. Dette vil dog ikke nødvendigvis føre til en afklaring af planklagenævnets linje, idet der kun vil komme afgørelser i de sager, hvor en tilladelse vil blive påklaget af eksempelvis naboer. En mere liberal linje, der udfordrer planklagenævntes afgørelse, vil i stedet kunne føre til en større grad af tilfældighed i tilladelserne afhængigt af, om der i den enkelte sag er eksempelvis naboer, der påklager en tilladelse. Denne tilfældighed vil også betyde, at administrationen ikke vil få opbygge et sikkert administrationsgrundlag, og der vil være en risiko for, at der bliver givet tilladelser, som efterfølgende bliver underkendt i Planklagenævnet. Administrationen har derfor valgt en linje, som er restriktiv, men hvor klager til Planklagenævnet, der falder ud til klagers side, kan give et mere sikkert grundlag for en fremtidig mindre restriktiv praksis.

I vedhæftede notat redegøres nærmere for forløbet.

I notatet fremgår det endvidere, hvordan Planklagenævnets afgørelse vedrørende byggesagen om Boderne 38 får betydning for regionskommunen. Der er i notatet lagt op til en proces, hvor regionskommunen påbegynder en fysisk lovliggørelse (dvs. fjernelse af bygning eller tilpasning i forlængelse af Planklagenævnets afgørelse).

Endelig indeholder notatet et oplæg til, hvordan lignende sager undgås i fremtiden. Indsatserne for dette omfatter bl.a.

- et nyt konfliktsøgningsværktøj, der er under implementering
- en mere restriktiv administrationspraksis på baggrund af planklagenævnets afgørelse i forbindelse med Boderne 38

Økonomiske konsekvenser

De økonomiske konsekvenser er endnu uafklarede. Der kan blive tale om en erstatningssag mellem ejerne af Boderne 38 og Bornholms Regionskommune. Tvisten vil formentlig i sidste ende skulle afgøres ved en retssag bl.a. for at få fastslået størrelsen af ejers økonomiske tab. Sagsomkostninger finansieres midlertidigt af konsulentpuljen, med henblik på samlet finansiering sammen med erstatningskravet, når sagen er

afsluttet. Sagen om finansiering af eventuelt erstatningskrav og sagsomkostninger vil blive forelagt ØEPU, når resultatet af eventuel retssag kendes.

Supplerende sagsfremstilling

-

Bilag til Økonomi-, Erhvervs- og Planudvalget 17. juni 2020

[Boderne notat til ØEPU \(DOCX\)](#)

1.