

221. Forslag til lokalplan 063 for sommerhusområder Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården

Sagsbehandler:

Sagsnr.: 01.02.05-P16-10-15

Resume

Kompetenceudvalg: Byrådet

Plan- og Ejendomsudvalget har på mødet den 11.01.2016 taget en principbeslutning om igangsættelse af lokalplan 063 for 4 sommerhusområder i Karrebæksminde, på Lungshave og Enø. Administrationen har i en dialog med de respektive grundejerforeninger udarbejdet forslag til lokalplanen med tilhørende kommuneplantillæg nr. 12, der forelægges til byrådets godkendelse.

Indstilling

Administrationen indstiller, at

1. forslag til lokalplan 063 og kommuneplantillæg nr. 12 godkendes med henblik på offentliggørelse i 8 uger,
2. der afholdes borgermøde torsdag den 15.12.2016 kl. 16.30.

Sagsfremstilling

Administrationen har i samarbejde med de respektive grundejerforeninger udarbejdet forslag til lokalplan 063 for sommerhusområder Enø Strand, Lungshave, Højboparken og Lundegården. Forslag til lokalplanen ledsages af kommuneplantillæg nr. 12.

Baggrunden for lokalplanen er et ønske om at skabe et samlet administrationsgrundlag for 4 sommerhusområder i Karrebæksminde, på Lungshave og Enø. Lokalplanen skal sikre retningslinjer for udstykning, skelregulering, placering og udformning af ny bebyggelse og bygningsændringer, der tager udgangspunkt i områdernes særkende og karakteristika. Planen fastlægger desuden retningslinjer for bevaringsværdig bebyggelse og for bebyggelse, beliggende i et kulturmiljø. Lokalplanen fastlægger derudover retningslinjer for bebyggelse, beliggende i et bevaringsværdigt landskab for at sikre bebyggelsens indpasning i landskabet.

Samtidig opretholdes eksisterende friarealers anvendelse og sikres eksisterende stiforløb. Kystnære dele af Enø Strand, Højboparken og Lundegården, som i dag ligger i landzone, overfører lokalplanen til sommerhusområdet.

Formålet med kommuneplantillægget er at muliggøre en større bebyggelsesprocent på de mindste grunde, end der er fastlagt i kommuneplanen.

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet består af ældre fuldt udbyggede kystnære sommerhusområder. Områderne er sammensat af en blanding af de mindste sommerhuse, opført helt tilbage i 20'erne og 30'erne, som beskedne træbeklædte badehuse, præget af mange tilbygninger, samt af flere moderne sommerhuse. Enkelte nyere sommerhuse fremstår som små parcelhuse med ydervægge i tegl, og med arkitektur, der ikke tager afsæt i områdernes karakter. Sommerhusgrundene, der er både på ejer- lejer- og

andelsbasis, er overvejende små grunde og med flere smalle grunde med vanskelige byggeforhold. De mindste grunde er på under 100 m². Flere sommerhuse er ved registrering i 1991 udpeget som bevaringsværdige. Mange af bevaringsværdierne er siden registreringen gået tabt som følge af nedrivning og uhensigtsmæssig ombygning. I forbindelse med planarbejdet blev alle bevaringsværdier revurderet, og enkelte bygninger er medtaget som bevaringsværdige i lokalplanen.

Den del af sommerhusområderne Enø Strand og Lungshave, der vender mod kysten, og som indeholder flest af bevaringsværdierne, er i kommuneplanen udpeget som et kulturmiljø. Lokalplanen fastlægger derfor særlige bestemmelser for udstykning og udformning af bebyggelse, der sikrer, at kulturmiljøet opretholder det kulturhistoriske og arkitektoniske særpræg med lave tagpapdækkede træhuse på små grunde.

De kystnære arealer på Enø og i Karrebæksminde er i kommuneplanen udpeget som bevaringsværdige landskaber, hvor der skal værnes om landskabelige, naturmæssige og kulturhistoriske værdier. Lokalplanen sikrer, at disse værdier ikke forringes ved udstykning, terrænregulering og bebyggelse, der med dimensioner, udformning og materialevalg afviger fra den traditionelle sommerhusbebyggelse.

Eksisterende plangrundlag

Områderne er ikke lokalplanlagt og er kun omfattet af administrative, bebyggelsesregulerende interne regler. Manglende entydigt juridisk bindende plangrundlag var medvirkende til mange uansøgte byggerier i strid med administrationsgrundlaget. Sommerhusområderne Enø Strand og Lungshave ligger inden for kommuneplanens rammeområde 6.1 S3.1, mens Højbohaven og Lundegård ligger i rammeområde 6.1 S 2.1. Områderne er i kommuneplanen udlagt til sommerhusområde. Kommuneplanen fastlægger for begge områder en maksimal bebyggelsesprocent på 15, maksimal bygningshøjde til 5 meter, og maksimal etageantal til en etage.

Den grønne kile i den sydøstlige del af Lungshave er omfattet af kommuneplanens rammer for område 6.1 F 13, mens de kystnære arealer af Lungshave og et grønt areal i den nordøstlige del af Enø Strand er omfattet af rammeområde 6.1 F14. Arealerne er i kommuneplanen udlagt til rekreative formål.

For friarealer på Enø og Lungshave gælder en ældre lokalplan F 3.1. Lokalplanen udlægger de ubebyggede arealer som fælles friarealer og sikrer eksisterende stiforløb. Hovedparten af lokalplanens bestemmelser videreføres i forslag til lokalplan 063. Samtidig skal lokalplan F 3.1 aflyses for de områder, der ligger inden for forslaget afgrænsning, ved dets endelige vedtagelse.

Forslag til kommuneplantillæg nr. 12

Forslag til lokalplanen er ikke i overensstemmelse med kommuneplanens rammer, da lokalplanen åbner mulighed for en større bebyggelsesprocent end 15, som er fastlagt for sommerhusområderne. Lokalplanen åbner mulighed for bebyggelse på op til 51 m² på de mindste parceller med et areal på under 340 m², som vil medføre en stigning af bebyggelsesprocent på op til 45.

Tidligere Politisk Behandling

Plan- og Ejendomsudvalget

Økonomiudvalget

Byrådet

Supplerende bemærkninger

Ifølge den af Byrådet vedtaget procedure for uddelegering af kompetence til vedtagelse af lokalplaner mm., skal beslutninger om vedtagelse af lokalplaner, ledsaget af kommuneplantillæg forelægges for Økonomiudvalget og Byrådet. Da lokalplan 063 følges af kommuneplantillæg nr. 12, skal forslagene forelægges Økonomiudvalget og Byrådet.

Beslutning

Plan- og Ejendomsudvalget, 24.10.2016

Ad 1: Anbefales med følgende ændringer i lokalplanforslaget:

Redegørelsesdelen tilføjes et afsnit om håndtering af vand på egen grund.

Ordet ”generelt” udtages af bestemmelserne i de tilfælde, hvor det skaber usikkerhed.

4 medlemmer (Helge Adam Møller, Mette Stensgaard, Elmer Jacobsen og Cathrine Riegels Gudbergsen) går ind for, at der kan anvendes kompositmaterialer som facadematerialer, hvor der ikke er synlig forskel med undtagelse af bevaringsværdige bygninger.

3 medlemmer (Daniel Lillerøi, John Lauritzen og Dusan Jovanovic) ønsker at fastholde oplægget til materialevalg.

Kommuneplantillægget anbefales over for byrådet.

Ad 2: Borgermøde afholdes torsdag den 5.1.2017 kl. 17.00.

Økonomiudvalget, 31.10.2016

Jette Leth Buhl var fraværende.

Anbefales.

Bilag

-  [063 FORSLAG](#)

[Til toppen](#)