



Landinspektørkontoret
att. Kristian Baatrup
kb@landinspektorkontoret.dk
og via digital post

Sag: 2016/37081 003
Id: 008998

21. november 2016

Afdelingsnavn

Byg og Miljø

Postadresse

Postboks 10, 3200 Helsingør

Personlig henvendelse

Rådhusvej 3

3200 Helsingør

tlf: 7249 6000

e-mail: TMS@Gribskov.dk

Åbnings- og telefontid

Man-ons 10-14

Torsdag 10-17

Fredag 10-13

**Ejendommen matr.nr. 89 fi Gilleleje By, Gilleleje, Sandlodvej 4
-Ikke muligt med rækkehusbebyggelse / udstykning**

Landinspektørkontoret i Helsingør har på vegne af ejeren af ovennævnte ejendom, ansøgt om principiell tilladelse til opførelse af en rækkehusbebyggelse med 3 boligenheder.

Ejendommen er beliggende i byzone med et grundareal på 869 m².

Boligerne vil hver have et areal på ca. 58 m², og i den forbindelse skal hver boligenhed udstykkes i 3 parceller på hhv. 165 m², 168 m² og 262 m². Dertil kommer et fællesareal på 274 m².

Et på ejendommen beliggende enfamiliehus vil blive nedrevet i forbindelse med projektet.

Til støtte for ansøgningen bemærkes det, at den sluttede bebyggelse (174 m²) ikke vil afvige væsentligt fra områdets øvrige bebyggelse som mestendels består af parcelhuse på ca. 140 - 180 m².

Gribskov Kommune vil hertil bemærke følgende:

Gældende planlægning

Sandlodvej 4 er i Kommuneplan 2013 - 2025 beliggende i boligområde 2.B.01.

Kommuneplanen bestemmer bl.a. følgende for området:

- Mindstegrundstørrelsen fastlægges til 700 m².
- Ejendomme med et areal på 1.000 m² og derover kan bebygges med et antal boliger svarende til at hver bolig har et nettogrundareal (jordtilliggende) på min. 500 m².

Boligerne skal opføres sammenhængende dvs. gavl mod gavl.

Det er kommunens opfattelse, at ovennævnte bestemmelse har direkte retsvirkning efter Planlovens §12, stk.3. Dette gælder dog ikke hvad angår kravet til grundstørrelser.

Hvis der opføres / indrettes flere boliger skal de dermed opføres som dobbelthuse, rækkehuse, kædehuse etc.

Det ønskede projekt vurderes for så vidt ikke at være i strid med bestemmelserne i Kommuneplan 2013 - 2025.

Byggeloven

Det fremgår at Byggelovens §10 A, at såfremt der opføres mere en et enfamiliehus på en samme ejendom, skal hver bolig kunne udstykkes med eget grundtilliggende og selvstændige vejadgang.

Bestemmelsen gælder også for dobbelthuse, rækkehuse mv.

Det ønskede projekt vurderes ikke at være i strid med Byggelovens §10 A i det er søgt om tilladelse til udstykning (påvist, at der kan ske udstykning) .

Bygningsreglement BR 15

BR 15 har overordnet set ikke noget krav til mindstegrundstørrelser, men det fremgår af kap. 2.2, at bygningsmyndigheden ikke som udgangspunkt kan modsætte sig udstykning af parceller i byzone på min. 700 m² (byggeretten).

I det projektet ikke overholder byggeretten skal ansøgningen behandles på baggrund af en helhedsvurdering som fremgår af BR 15 kap. 2.3.

I denne vurdering skal bl.a indgå karakteren af de omkringliggende ejendomme herunder grundstørrelserne. I den henseende skeles der ligeledes naturligt til Kommuneplan 2013 - 2025.

Der skal ligeledes ske en vurdering af om en evt. tilladelse i denne sag vil kunne have en præcedensskabende effekt (lighedsgroundsætningen) for andre ejendomme i boligområde 2.B.01.

Afgørelse

Gribskov Kommune har vurderet ansøgningen, og har på denne baggrund besluttet, ikke at ville meddele principiel tilladelse til opførelse af 3 rækkehuse på Sandlodsvej 4.

Både nærområdet - og hele boligområde 2.B.01 - er præget af parceller med en grundstørrelse langt over de ansøgte nye grunde som starter ved 165 m².

3 selvstændige boliger på Sandlodvej 4 vurderes helt ude at trit med området som jo netop er præget af fritliggende enfamiliehuse.

Der ses ikke at være særlige forhold i denne sag som kan medføre, at der bør meddeles tilladelse.

En tilladelse vil desuden medføre, at andre grundejere vil have samme ret til opførelse af et større antal boliger på endog meget små parceller.

Dermed vil der uden videre blive åbnet op for muligheden for en uønsket væsentligt forøgelse / fortætning af boliger i boligområde 2.B.01.

Små boliger på små parceller må henvises til de områder hvor der gennem planlægningen er åbnet mulighed herfor.

Denne afgørelse kan påklages efter vedlagte klagevejledning.

Venlig hilsen

Michael Blomquist
byg- og planmedarbejder

I henhold til byggelovens § 23, stk. 1, og § 24, stk 1 (Boligministeriets lovbekendtgørelse nr 1185 af 14/10/2010 Gældende)

Forhold, der kan påklages:

Der kan klages over retlige spørgsmål. Heri ligger, at der ikke kan klages over de skøn, som kommunen har udøvet. Derimod kan der klages, hvis du mener, at regler er fortolket forkert, eller at kompetence/procedureregler ikke er overholdt.

Klagemyndigheden tager stilling til, om klagen kan realitetsbehandles.

Klagemyndighed:

Klagemyndighed er Statsforvaltningen Hovedstaden.

Klagen skal være skriftlig og sendes enten via digital post fra borger.dk eller med almindelig mail til post@statsforvaltningen.dk. Du skal medsende den afgørelse der klages over. Se evt også Statsforvaltningen hjemmeside: www.statsforvaltning.dk.

Klagefrist:

Klagen skal være indgivet inden 4 uger fra den dag, afgørelsen er meddelt.

Opsættende virkning:

Afgørelsen skal efterleves, selv om den påklages. Klagemyndigheden kan dog bestemme, at klagen skal have opsættende virkning.

Eventuel domstolsprøvelse:

Hvis kommunen eller klagemyndighedens afgørelse ønskes indbragt for en domstol, skal dette ske inden 6 måneder efter, at afgørelsen er meddelt.