Skjold_navn_lille_4f

Til medlemmerne af

Stege Facaderåd

Valdemarsgade 43

4760 Vordingborg

Tlf. 55 36 36 36

www.vordingborg.dk

Sagsnr.: 12/4110

Dokumentnr.: 146938/14

Afdeling:

Plan og Byg

Sagsbehandler:

Karen Bruunsgaard

Dir. 55 36 24 22

kab@vordingborg.dk

15-12-2014

# Referat fra møde i Stege Facaderåd den 30. oktober 2014

**Til stede:** Formand Carsten Nøhr Larsen, Axel Knuhtsen, Bente Bille, Jens Refstrup og Jesper Øager Jensen

**Fraværende:** Klaus Pedersen

**Referent:** Sekretæren

**Dagsorden:**

**1** – Godkendelse af referat fra mødet den 22. november 2012.

Referatet blev godkendt.

♦♦♦

**2 –** Plansekretariatet har omorganiseret sit arbejde, så de 3 sekretærer har skiftet Facaderåd. Anne-Line Møller Sutchliffe bliver derfor sekretær for Stege Facaderåd. Undertegnede bliver sekretær i Vordingborg og Dorit i Præstø. Anne-Line deltager i mødet torsdag den 30.

♦♦♦

**3 –** Der skal vælges en ny formand og næstformand jf. Forretningsorden for Facaderåd i Vordingborg Kommune. Facaderådets medlemmer skal derfor aftale, med de foreninger de repræsenter, om de skal fortsætte som repræsentant eller om der skal vælges en ny.

Det næste facaderådsmøde vil derfor være et konstituerende møde, hvor medlemmerne vælger en formand og næstformand.

**Facaderådet anbefaler**:

Facaderådets medlemmer synes, det var unødvendigt, at vente til næste møde med at få valgt en formand – valg af formand har tidligere været nævnt på et facaderådsmøde, så medlem-merne har været opmærksom på, at der på et tidspunkt skulle vælges eller genvælges en formand. På møde blev formanden derfor genvalgt, så det stadig er Carsten Nøhr Larsen – som næstformand blev Jesper Øager Jensen. Stege Facaderåd har hermed konstitueret sig.

♦♦♦

**4 – Noret 2, 4780 Stege**

Jehovas Vidner har søgt om at opsætte skilt med loge på deres rigssal. Skiltet henviser til foreningens hjemmeside. Skilte måler 60 x 60 centimeter, der har blå baggrund og hvide bogstaver. Skiltet henviser til foreningens hjemmeside-logo. Det ønskes op sat til venstre for indgangsdøren.

**Lovgrundlag:**

* Ejendommen er omfattet af Lokalplan 46 ”For et område til bolig- og centerformål ved Storegade i Stege”. Noret 2 er beliggende i Delområde C2.
* 7.14 Ingen form for skiltning eller reklamering må finde stede uden byrådets godkendelse.

**Facaderådet anbefaler:**

Stege Facaderådet anbefaler i mødet den 30. oktober 2014, at godkende det fremsendte forslag til skilt. Facaderådet mente dog, at der var meget stor forskel på farven og materialevalg i det eksisterende bronzeskilt med teksten ”Jehovas Vidners Rigssal” – og det nye med en meget stærk blå baggrundsfarve og hvide bogstaver.

Et medlem foreslog, at man evt. kunne udstanse teksten ”JW.org” og udføre den i samme bronzemateriale, som det eksisterende skilt, for derved at skabe en bedre harmoni mellem det eksisterende og det nye skilt.

Hvis, det ikke kan lade sig gøre, blev det foreslået, at man sætter det blå skilt op på en dør, et vindue, på postkassen eller som et fritstående skilt tæt på huset.



Forslag til ekstra skilt på Rigssalens facade.

♦♦♦

**Evt.: Nedenstående sager var ikke med på dagsordenen!!!!**

**5 - Storegade 14, 4780 Stege:**

Huset brændte ned til soklen og skal genopbygges.

Facaderådet ønsker, at det fremgår af referatet, at de **IKKE** har anbefalet, at der bliver givet en tilladelse til et mansardtag på bygningen. Snittegningen, der viser en lille mansard, var ikke med på det forslag til facade, som Facaderådet fik forelagt (snittegningen var ikke sendt med).

På facadetegningen fremgår det ikke specielt tydeligt, at taget udføres med en mansard.

Ifølge nogle af Facaderådets medlemmer er et mansardtag, på den pågældende bygning, ikke i overensstemmelse med husets arkitektur. Huset har ikke samme højde som de nabohuse, det er bygget sammen med, det vurderes, at der vil være et teknisk problem ifm. overgangen til nabo-tagene, som har saddeltag uden mansard. Der vil sandsynligt komme en mærkelig uharmonisk ”trekant” til at stikke ud fra taget.

Facaderådets medlemmer har ikke set, at der blev foreslået et mansard tag, i Kommunes tilladelse er der givet tilladelse til en mansard.

♦♦♦

**6 - Hagesvej 5, 4780 Stege:**

Det er en gammel sag fra 2009, ejeren søgte om, at måtte etablere hække i forhaven - på tværs af vejen - og ikke langs med vejen, det fik vedkommende afslag på. Husets ejer har fjernet beplantningen og indrettet forhaven til p-pladser.

Der er nogle af Facaderådets medlemmer, der ønsker, at man skal holde fast i, at forhaverne skal være grønne og udlagt som haver. De har foreslået, at sekretæren (undertegnede) tager kontakt til ejeren, for at få vedkommende til at fjerne p-pladserne og i stedet anlægge en forhave.

Jeg har Googlet Hagesvej og der er flere forhaver, der ikke er i overensstemmelse med de intentioner, der er i Lokalplan nr. 94:

* **Hjørnet Langgade 58 og Hagesvej**, der er flethegn ud mod Langgade, men der er til gengæld en flot og frodig beplantning der er højere end hegnet. Beplantningen vokser (”vælter”) ud over hegnet mod Hagesvej og er i allerhøjeste grad med til at give vejen et grønt præg.
* **Hagesvej 13 -** Den lille forhave er belagt med grus og noget der måske kunne minde om en japansk have.
* **Hagesvej 14 -** Forhaven er grusbelagt helt ud til fortovet, der er plantet nogle opstammet buske(træer), den er en blanding af have og p-plads, selvom det ikke er praktisk muligt, at parkere på arealet!
* **Hagesvej 8A –** Der er et stort areal, der er belagt med fliser, meget lidt beplantning – den er mere p-plads end have.
* **Hagesvej 4-** Flethegn på 3 sider, der rammer forhaven ind og der er fast belægning på næsten hele arealet, få planter.

Hvis vi skal give en af borgerne et påbud, bør vi gennemgå hele det område, der er omfattet af Lokalplanen – for at behandle borgerne ens.

Lokalplanen er ikke helt skarp i sine bestemmelser, det kan som borger være svært at vide, hvad man må og ikke må. Jeg har foreslået min chef (Peter Haugan Vergo), at man udarbejder en ny lokalplan for området.

**Lovgrundlag:**

Lokalplan nr. 94 - "Bevarende lokalplan for en del af bymidten i Stege".

* **§ 1 Lokalplanens formål er:**

At eksisterende bebyggelse af arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi med tilhørende omgivelser træer, haver, belægninger mv. bevares.

* **§ 5 Bevaring af træer, belægninger mv.**

5.2 Større nyplantninger og større flader med ny belægning må ikke etableres uden kommunens tilladelse.

§ 9.4 Hegning mod gade og vej kan alene udføres som traditionelt, lavt stakit med en højde på maksimalt 80 cm. eller som levende hegn.

Problemet med ovenstående tekster er, at det kan være meget svært for en borger at afgøre, hvad der har en arkitektonisk, kulturhistorisk eller miljømæssig værdi.

Det kan også være svært for en borger (eller sagsbehandler) at afgøre, hvad der er større flader – er det en lille forhave eller er der tale om en p-plads ved et supermarked?

Der burde have været en angivelse af størrelsen i Lokalplanens tekst – eller - hvis en have eller et hus er bevaringsværdig skal de være udpeget på et kort - eller det skal stå tydeligt i en §, at der er forbud mod at nedlægge forhaverne, men Lokalplanen indeholder ikke en sådan §. Det er den samme problematik, som ved Hages Stiftelse!! Se venligst nedenstående – uddybende tekster findes på siderne 5 og 6.

**Forholdsnorm:**

Det skal direkte af teksten kunne læses, hvad der er tilladt eller ikke er det.

**Kompetencenorm:**

Kræver byrådets særlige tilladelse i form af dispensation fra en bestemmelse. Dispensationen gives i henhold til Planloven §§ 19 og 20

♦♦♦

**7- Skilte i rabatten ved Sukkerfabrikken - Kostervej 2, Lendemarke, 4780 Stege:**

Facaderådet ønsker, at der bliver ryddet op i alle de løse skilte, der står i rabatten ved Sukkerfabrikken. Efterfølgende har Kommune modtaget klage fra Vejdirektoratet, de klager over skilteskoven ved Sukkerfabrikken - Færdslovens § 99!!! Vejdirektoratet opfordrer Kommunen til at sørge for at Lokalplanen bliver overholdt. Jeg tager kontakt til Bent Lykke.

Med venlig hilsen

Karen Bruunsgaard

Planlægger/Sekretær for Stege Facaderåd

**Miljøministeriet - By- og Landskabsstyrelsen - Vejledning om Lokalplanlægning**

**Indhold, tilvejebringelse og retsvirkning**

**1.4.3 Kompetencenormer:**

Bestemmelser i en lokalplan skal som altovervejende hovedregel udformes som

**forholdsnormer**. Det betyder, at det skal kunne læses direkte i teksten, hvad der er

tilladt og ikke tilladt på de ejendomme, der er omfattet af lokalplanen. Eksempler

på forholdsnormer er bestemmelser som ‘Området må kun anvendes til’, ‘Beboelsesbygninger skal placeres…’ , Bygninger må ikke være højere end … ‘.

I praksis udformes de fleste lokalplanbestemmelser som forholdsnormer, men i en

del tilfælde med karakter af kompetencenorm, der går ud på, at kommunalbestyrelsen

i forskellige situationer og evt. under forskellige forudsætninger kan give tilladelse

til at fravige lokalplanens bestemmelser. Et eksempel er ‘ Området udlægges

til boligformål. Kommunalbestyrelsen kan dog tillade, at der etableres mindre

erhvervsvirksomheder, der vurderes ikke at ændre områdets karakter af boligområde’.

En sådan bestemmelse giver ikke kommunalbestyrelsen adgang til at give

tilladelse uden at overholde lovens regler om dispensation. En sådan tilladelse er

en dispensation fra hovedreglen om, at området skal anvendes til boligformål, og

de almindelige regler om dispensation, herunder særligt reglerne om forudgående

orientering af naboer m.fl., der er fastsat i § 20, skal overholdes.

**VEJLEDNING OM LOKALPLANLÆGNING:**

På grund af den usikkerhed, den type bestemmelser medfører, anbefales det, at

man ikke bruger den type formuleringer, og i stedet – i redegørelse/kommentarer –

henviser til muligheden for at dispensere, hvis man har specielt brug for at gøre

opmærksom på det.

Også bestemmelser, som alene angiver, at kommunalbestyrelsen kan tillade en

foranstaltning, uden at det angives, hvad det er man med tilladelsen fraviger, må

frarådes (ex: ‘kommunalbestyrelsen kan tillade, at der etableres hegn’, men uden

en bestemmelse om at hegn er forbudt ).

Der gælder dog undtagelser fra hovedreglen om, at lokalplanbestemmelser skal

udformes som forholdsnormer, idet lokalplanbestemmelser for bevaring af eksisterende bebyggelse skal udformes som kompetencenormer: § 15, stk. 2, nr. 14, angiver nemlig udtrykkeligt, at der i lokalplaner kan fastsættes bestemmelser om ‘bevaring af eksisterende bebyggelse, således at bebyggelsen kun med tilladelse fra kommunalbestyrelsen må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres’.

Tilsvarende forudsætter (sjældent benyttede) lokalplanbestemmelser efter § 15,

stk. 2, nr. 19, om forbud mod større byggearbejder på eksisterende bebyggelse, at

de udformes som kompetencenormer: ‘således at sådanne arbejder kun kan udføres

med kommunalbestyrelsens tilladelse’.

Kravet om formulering som kompetencenorm skal ses i sammenhæng med lovens

§ 49 om kommunalbestyrelsens pligt til på nærmere angivne betingelser at overtage

ejendommen, hvis nedrivning nægtes. Tilsvarende gælder ved større ombygning

jf. § 49, stk. 3.

Vær opmærksom på, at også tilladelse til nedrivning, ombygning eller ændring i

forhold til bevaringsbestemmelser, henholdsvis forbud mod større byggearbejder,

er dispensationer, der skal opfylde kravene i §§ 19 og 20.

Planloven indeholder ikke hjemmel til i lokalplan at stille krav om, at bygherren efterfølgende skal udarbejde udstykningsplan, bebyggelsesplan, beplantningsplan og lign., som skal godkendes af kommunalbestyrelsen, før der gives byggetilladelse (Se fx NKN afgørelse af 17. maj 2004, j.nr. 03-33/200-0203). Sådanne krav – med formuleringer som ‘bebyggelse (eller beplantning) skal ske efter en samlet plan’, og ‘bebyggelse må kun ske på grundlag af en af kommunalbestyrelsen godkendt udstyknings- eller bebyggelsesplan’ – signalerer i øvrigt, at kommunalbestyrelsen

‘ikke har gjort planen færdig’, og at lokalplanen er en rammelokalplan, der ikke kan danne grundlag for et lokalplanpligtigt byggeri. Tilsvarende er der ikke hjemmel til i lokalplanen at stille krav om, at kommunalbestyrelsen efterfølgende skal godkende materialevalg, arkitektonisk udformning og lignende (se fx NKO 193/1999 og NKO 445/2008).