

# Grundejerforeningen Damhusene

Dato. 22. april 2022

Til:

Jette Haugaard, Formand for Lokalforeningsrådet for Gribskov Kommune  
Bo Jul Nielsen, Formand for Planudvalget og  
Brian Lyck Jørgensen, Formand for Klima, Teknik og Miljø

## **Klage over tilladt bebyggelse på Langedam, 3230 Græsted**

Grundejerforeningen er blevet bekendt med, at Kommunen har meddelt byggetilladelse for en bebyggelse placeret som nabo til vores grundejerforening Damhusene. Byggeriet er påbegyndt den 20. april 2022.

Grundejerforeningen kan oplyse, at projektet er i strid med bestemmelserne i gældende Lokalplan nr. 16.33, § 8.2, 8.9, 8.10, 8.43, 11,1 og 11.3, hvorefter der må opføres rækkehuse i op til 2 etager, hvor rækkehuse må opdeles i boliggrupper på maksimalt 5 huse, hvor facadelængden er maksimalt 12 m. Projektet er endvidere i strid med Lokalplanens kortbilag 3, hvorefter der skal etableres et fælles friareal langs sydsiden af Langedam, og der skal udarbejdes en terrænregulering, der viser, at § 3 Naturbeskyttelseslinien mod nærliggende småsøer skal respekteres.

Der har endvidere ikke været afholdt de nødvendige nabohøringer og partshøringer.

Det aktuelle projekt viser en bebyggelse med et etagebyggeri med vandrette lejlighedsskel i 2 etager, hvor enkelte bygninger indeholder mere end 5 boliger og hvor facadelængden er langt over 28 m. Projektet viser intet om et grønt fællesareal langs sydsiden af Langedam, eller hvorledes terrænreguleringen for bebyggelsen udføres mod naboomgivelserne bl.a. mod nærliggende småsøer, jf. Naturbeskyttelseslovens § 3. Der er ganske enkelt ikke udarbejdet et terrænreguleringsprojekt.

Lokalplanen viser 2 bebyggelsesforslag, der udnytter der kuperede terræn. Fulgte man disse retningslinier, ville alt være meget lettere.

I forbindelse med byggetilladelsen er der meddelt en række tvivlsomme dispensationer, uden den fornødne naboorientering og partshøring. Kommunen oplyser godt nok, at der har været foretaget en nabohøring hos en enkelt naboejendom, men alle andre berørte naboejendomme, 20 ejendomme, ejendomme der indgår i samme lokalplan, er aldrig blevet hørt, hvilket ikke følger lovgivningen.

Dispensationer fra bestemmelser i en lokalplan, jf. planlovens paragraf 19, stk. 1, er ikke mulig, hvis den er i strid med principperne med lokalplanen. Jf. gældende lokalplan, er delområde A (vores boligområde), netop inddelt i boliggrupper med henholdsvis fritliggende enfamiliehuse, rækkehuse, klyngehuse, etagebyggeri og institution, hvilket er helt entydigt, og således ikke kan tolkes/skønnes.

En dispensation til at udelade det grønne fællesareal langs sydsiden af Langedam er ligeledes ikke muligt, da det ødelægger den bærende ide i Lokalplanen om en grøn adgangsvej til området (grønne områder på begge sider af adgangsvejen var en af årsagerne til, at vi valgte at bo ved Langedam).

## Grundejerforeningen Damhusene

En dispensation fra at overskride § 3 Naturbeskyttelseslinien er ikke tilladt, uden at der foreligger et projekt, jf. Bilag B i Lokalplanen.

Ved et rækkehus forstås – når mere end 2 enfamiliehuse er bygget sammen i en række med lodret adskillelse mellem de enkelte boliger. Ved rækkehuse befinder den juridiske adskillelse mellem ejendomme sig ofte i midten af den fælles mur mellem de to boliger.

Klagesagen er indbragt for Nævnenes Hus, og har klagenummer 1033260.

Kopi af brevet videresendes til pressen.

Det må være i offentlighedens interesse at få indblik i, hvorledes Gribskov Kommune administrerer kommunens lokalplaner.

Vores lokalplan er fra 2004, og således temmelig ny. Det burde derfor ikke være vanskeligt at følge bestemmelserne i lokalplanen.

Hvorfor udarbejder Gribskov Kommune lokalplaner, når de alligevel ikke bliver fulgt?  
Dette giver kun en falsk tryghed og frustrationer for alle berørte borgere.

Med venlig hilsen

Geert Ahrends  
Langedam 46  
På vegne af Grundejerforeningen Damhusene  
geertahrends@hotmail.com