



Høringssvar

Kommuneplantillæg 23 Telegrafvej - Sommerhusområde - Rørvig 26. august 2025

Rørvig By og Land er høringsberettiget i ovenstående høring og afgiver hermed sit høringssvar.

Kommuneplantillæg 23 (KPT 23) omhandler 4 matrikler; Matr.nr. 6c, 6d, 6f og 6e, Nakke By.

Baggrunden for KPT 23 er at lovliggøre en lokalplan, der vedrører matr.nr. 6f ved at indlemme matriklerne i sommerhuszone. Området er i gældende kommuneplan ikke udlagt til sommerhusområde.

Opsummering

Rørvig By og Land mener ikke at Kommuneplantillæg 23 er lovligt i henhold til Planloven.

Indstilling:

- Kommuneplantillægget bør derfor afvises af Byrådet.
- Sekundært; Vedtagelse udsættes til lovligheden er afklaret

Kommunen har tidligere haft sager, hvor tilladelser senere blev trukket tilbage grundet afgørelse i Planklagenævnet (fx Amalievej). Tidsforskydningen imellem kommunens vedtagelse og Planklagenævnets afgørelse kan få afgørende betydning.

Hvis ikke kommuneplantillægget afvises, så bør det derfor udskydes til vedtagelse efter at lovligheden er afklaret. Det vil forhindre, at bygherre går i gang med udstykning, byggeri og andet før der er vished for lovligheden af kommunens afgørelse.

Uddybende

Kommunens påstand

Kommunen har en gennemgående påstand i KPT 23, som lyder – i forskellige udgaver:

Områdets zonestatus betyder at der er tale om et eksisterende sommerhusområde.

Denne påstand bygger på 3 antagelser:

1. At sommerhuszonen "ved en fejl" ikke er overført fra regionplan til kommuneplan
2. At zonekortet har prioritet over Kommuneplanen
3. At "fejlen" kan genoprettes ved KPT 23

Rørvig By og Land vil nedenfor tilbagevise de 3 antagelser.

Forvaltningens antagelse 1: En "fejl" at sommerhuszonen ikke fremgår af Kommuneplan

Forvaltningen mener i sagsfremstillingen til Vækst- og Udviklingsudvalget, Økonomiudvalget og Byrådet, at det må bero på en fejl, at området ikke er inkluderet i sommerhuszonen i kommuneplanen.

"... at det pågældende område (matrikel 6f, 6e, 6d og 6c) ikke kan udelukkes at have været en del af et større sommerhusområde, som fremgår af Regionplan 2001-2012. Kommunen antager, at matriklerne muligvis ikke blev overført som en kommuneplanramme på grund af en teknisk fejl."

Dagsordenspunkt 80, Vækst- og Udviklingsudvalget møde den 10. juni 2025.
"Sagsfremstilling, 4. afsnit,

En teori, der ikke føres bevis for i sagsfremstillingen. Det er altså et gæt – eller en "antagelse", som det fremgår. Det kan jo også have været en aktiv politisk/administrativ beslutning.

Kommunens forvaltning mener, at politikerne bare kan vedtage et kommuneplantillæg, der "retter op på fejlen".

Det er Rørvig By og Land ikke enige i – uanset om det er en fejl eller ikke.

Forvaltningens antagelse 2: Zonekort har prioritet over Kommuneplan

Forvaltningen henviser til, at de 4 matrikler indgår i sommerhuszonen i zonekortet. De mener således at det må bero på en fejl, at området ikke også er indenfor sommerhuszonen i kommuneplanen.

Rørvig By og Land mener ikke, at zonekortet kan danne grundlag for administrative beslutninger eller andet lignende. Det er et kort, hvorom kommunen selv skriver

Kortdata stilles til rådighed, som de er, og Odsherred Kommune har intet ansvar for hverken indhold, oprindelse, fejl og mangler eller nogen form for skade eller tab, der måtte følge af brug af data.

<https://www.odsherred.dk/da/se-mere-om-kommunen/odsherred-paa-kort/>

Dvs at kommunen ikke tillægger kortet en præcision, men nævner, at der kan være fejl og mangler i kortet.

Udover at zone kortet ikke kan overtrumfe Kommuneplanen, så mener Rørvig By og Land heller ikke at kortet har en nøjagtighed, der berettiger til at anvende det i sagsafgørelser eller administrative beslutninger.

I modsætning hertil er Kommuneplanen retningsgivende for udarbejdelse af lokalplaner. Det er således ikke muligt at udlægge sommerhusområder, der ikke allerede er godkendt i en kommuneplan.

Forvaltningens antagelse 3: At Kommunen kan genoprette sommerhusstatus ved kommuneplantillæg

Forvaltningen henviser til Plan- og Landsstyrelsens svar på en forespørgsel forvaltningen har rettet til dem.

På grund af uklar zonestatus, hvor området ikke er udlagt som sommerhuszone i kommuneplanen, men fremgår som sommerhusområde på plandata.dk, har Odsherred kommune haft en forespørgsel om zonestatus og muligheden for overførsel til sommerhuszone, hos Planstyrelsen. På baggrund af svar herfra, tolker kommunen styrelsens svar som positiv i forhold til en udstykning. Lokalplansarbejdet er herefter igangsat. Det skal dog bemærkes at svaret ikke er helt entydigt og at det endelige projekt vil skulle godkendes af Planstyrelsen i forhold til at området ændrer status til sommerhusområde. Dette er udvikler bekendtgjort med.

Dagsordenspunkt 80, Vækst- og Udviklingsudvalget møde den 10. juni 2025.
"Sagsfremstilling, 3. afsnit,

Rørvig By og Land læser svaret fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen helt anderledes. De skriver således;

" ...
Hvis et sommerhusaftaleområde var omfattet af oversigterne i den efterfølgende regionplanlægning, og som ikke blev fastholdt som et område i landzone til sommerhusbebyggelse, betragtes området som udgangspunkt på samme måde som en ophævet eller frafaldet arealreservation. Dette fremgår af §§ 6 og 7 i Cirkulære af 19. december 1991 om planlægning og administration af kystområderne og senere planlovens §§ 6 a og 11 a, stk. 2, der er ophævet.
På baggrund af en fortolkning af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, herunder baggrunden for reglen, der bl.a. omfatter de omtalte cirkulærer, er det Plan- og Landdistriktsstyrelsens opfattelse, at det som udgangspunkt er en forudsætning, at et sommerhusaftaleområde fremgår af kommuneplanen"

Dagsordenspunkt 80, Vækst- og Udviklingsudvalget møde den 10. juni 2025.
"Lovgrundlag", "Uddrag af Planstyrelsens udtagelse...",

En manglende fastholdelse af et sommerhusaftaleområde betragtes som en ophævet arealreservation. Og at et sommerhusaftaleområde skal fremgå af kommuneplanen. Det gør det ikke – og må derfor være at opfatte som frafaldet!

Kommunen kan ikke selv vedtage at et område skal falde ind under sommerhuszonen, når området ligger indenfor Kystnærhedszonen.