



Høringssvar

Lokalplanforslag 2024-06 **Lokalplan for sommerhuse ved Telegrafvej i Rørvig** **7. august 2025**

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

Lokalplanforslag 2024-06 (LPF) vedrører kun matr.nr 6f, Nakke, Rørvig.

Opsummering

Rørvig By og Land anbefaler, at Lokalplanforslag 2024-06 afvises. Grundene er følgende:

1. Manglende grundlag i Kommuneplanen
2. Kulturhistorisk område skal bevares
3. Retningslinjer for Grønt Danmarkskort respekteres ikke
4. Kommuneplanens udlægning af bevaringsværdige naturlandskaber tilsidesættes
5. Rydning af store dele af Telegrafvej 8 vil medføre grundvandsstigninger og forværre problemer med vand i området

Derudover er der følgende uklarheder i materialet

6. Maksimal bebyggelse er uklar
7. Angivelse af taghældninger er misvisende

Uddybende

Ad 1. Lokalplantillægget afvises grundet manglende grundlag i Kommuneplanen

Rørvig By og Land mener ikke at Lokalplanforslag 2024-06 er lovligt i henhold til Planloven, da der ikke er hjemmel i Kommuneplanen for at udstykke matriklen til sommerhuse.

Kommunens Kommuneplantillæg 23 skulle lovliggøre dette, men kommuneplantillægget vurderes ikke at være lovligt, se andet høringssvar fra Rørvig By og Land, der er vedlagt dette høringssvar som bilag.

Ad 2. Kulturhistorisk område bør bevares

Området Telegrafvej, Klitfogedvej, Kirkestien 40 samt Kirkevænget indeholder nogle af de tidligste sommerhuse i Rørvig. Mange af sommerhusene er Odsherred Kommune ved at SAVE registrere for at beskytte dem mest muligt.

Rørvig By og Land var høringspart vedrørende SAVE på Kirkevænget. Her anbefalede Rørvig By og Land, at man lavede en bevarende lokalplan for Kirkevænget.

Dette gælder ikke kun Kirkevænget, men hele det område ovennævnte veje indbefatter. En hurtig gennemgang af BBR-oplysninger på tilstødende adresser til Telegrafvej 8 viser fx følgende om sommerhusenes alder:

Adresse	Matr.nr.	Hus opført
Klitfogedvej 1	6c	1923
Klitfogedvej 2	6e	Ubebygget
Klitfogedvej 4	6d	1933
Telegrafvej 8	60b	1934
Telegrafvej 3	6f	1942
Kirkestien 40	60k	1930
Kirkevænget 11-13	ingen oplysninger	
Kirkevænget 15	9c	2016
Kirkevænget 17	9ø	1962
Kirkevænget 19	9k	1919

Det er et område stærkt præget af ældre sommerhuse, som denne lokalplan nu vil ændre voldsomt ved at tillade byggeri af 8 splinternye huse med en potentiel tagflade på 245 kvm stykket (inkl. 35 kvm overdækket terrasse og 10 kvm skur). Eller i alt 1.960 kvm under tag – 10% af hele arealet.

Det mener Rørvig By og Land er en potentiel stor fejl, som ikke kan gøres om igen, når man fortryder at have ødelagt et kultur- og naturlandskab, som er unikt.

Udstykningen bør derfor ikke tillades. I stedet bør kommunen overveje at lave en bevarende lokalplan for hele området.

Ad 3. Retningslinjer for Grønt Danmarkskort respekteres ikke

Området, der planlægges udstykket, er i sin helhed et Naturbeskyttelsesområde (kort.plandata.dk, lag 2.1 "Naturbeskyttelsesområder, vedtaget").

På Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside om Grønt Danmarkskort står der under overskriften; "Udviklingsområder og Grønt Danmarkskort" følgende:

"Kommuner, der har arealer beliggende i kystnærhedszonen, kan ansøge indenrigs- og boligministeren om at udpege udviklingsområder.

Udviklingsområder må ikke overlappe med områder i Grønt Danmarkskort, og udpegning af udviklingsområderne i kommuneplanlægningen er betinget af udpegningen af Grønt Danmarkskort."

(<https://www.plst.dk/plantemaer/natur-miljoe-og-landskab-mv/groent-danmarkskort>

Forvaltningen mener selv, at udpegning af 19 træer som bevaringsværdige på en grund på 19.711 kvm er tilfredsstillende til at opfylde Grønt Danmarkskort. Det skal ses i lyset af, at der kan bygges 8 huse på 200 kvm med alt hvad deril hører af p-pladser mv.

Eftersom omlægning af zonestatus, en udstykning af én grund til 9 parceller, lokalplan med tilladelse til at opføre huse på 8 parceller må betegnes som en udvikling af det pågældende område, så er det i strid med Plan- og Landdistriktsstyrelsens retningslinjer.

Ad 4. Kommuneplanens udlægning af Bevaringsværdige Landskaber tilsidesættes

Forvaltningen peger selv på, at Telegrafvej 8 ligger i et område, der i kommuneplanen er udpeget som bevaringsværdigt landskab (LPF, side 12).

Det passer godt med Grønt Danmarkskort og med Rørvig By og Lands påpegning af at området er gammelt og bevaringsværdigt.

Forvaltningen afslutter så med, at 8 nye huse på hver 200 kvm, en ny privat fællesvej, 2 p-pladser pr grund ikke er et problem, da man " ... *For at varetage landskabsinteresserne i området, [har] ... fastsat bestemmelser om bebyggelsens placering, størrelse og udformning.*"

Rørvig By og Land mener, at så omfattende ændringer af det Bevaringsværdige Landskab ikke er foreneligt med kommuneplanens retningslinjer.

Ad 5. Rydning af beplantning vil medføre grundvandsstigning

Området inkl. husene på Klitfogedvej dør med grundvandsstigning især i perioden oktober til ud på foråret. Arealet nord for området – Naturstyrelsens areal – er meget vådt og har drænløb til at holde grundvandsstanden nede.

Stigende grundvand, øget mængder regn og tilstrømmende vand vil kun blive et større problem i årene fremover. Lokalplanen vil gøre problemet endnu større for områdets eksisterende huse og for de påtænkte 8 nye huse.

Telegrafvej 8 er en næsten 20.000 kvm stor naturgrund med mange store og mindre træer. Det vil være en konsekvens, hvis Telegrafvej udstykkes til 8 byggefelter, vejsystem og dobbelte p-pladser at en stor del af træerne vil blive fjernet. Træerne er en vigtig del af dræningen af området, da de forbruger og dermed bortskaffer store mængder vand.

Såfremt kommunen alligevel vil tillade byggeriet, så skal lokalplanen pålægge grundejerforeningen at etablere et drænsystem med pumpestation, der kan bortskaffe vandet til Kattegat.

Lokalplanen skal ligeledes forbyde jordpåfyldning ved bygning af de påtænkte huse. Jordpåfyldning kan mindske problemet for de nye huse, men vil bare øge problemet for de eksisterende huse, der jo ikke kan hæve deres huse. De eksisterende grunde og huse vil blive drænområder for eventuelt hævede grunde, hvorved stigende grundvand bliver et endnu større problem.

Ad 6. Maksimal bebyggelse er uklar

LPF fastsætter følgende om etageareal;

§ 5.5 Etageareal

Det maksimale etageareal fastsættes til 200 m² pr. ejendom, inkl. annekser, skure, carporte mv.

Note § 5.5: etagearealet beregnes iht. beregningsreglerne i bygningsreglementet

I Bygningsreglementet beregnes etagearealet ikke som et samlet areal for hus, annekst, skure, carporte mv. (BR10, bilag 1, Beregningsregler, B.1.1.3). Fx står der;

- Skure under 10 kvm indgår ikke
- For garager, carporte, udhuse, drivhuse, skure, åbne overdækninger, herunder åbne overdækkede terrasser indregnes kun det areal, der overstiger 35 kvm.

Husene og areal under tag risikerer altså at blive væsentligt over 200 kvm. Noten til punktet er altså i konflikt med selve §5.5.

Ad 7. Angivelse af taghældning misvisende

§ 6.3 Tagudformning tillader taghældninger imellem 0 og 45 grader – det skal dog være sadeltag. Det er vel ikke muligt at lave sadeltag med 0 graders hældning? Der bør angives en minimum hældning, der svarer til øvrig bebyggelse i området – og måske er 45 grader for meget?

§6.6 Solenergianlæg. Også her optræder flade tage.

BILAG 1

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.

Det skal bemærkes, at selvom forvaltningen skulle få ret i antagelse 1 og 2, så kan et kommuneplantillæg ikke vedtages uden at kommunen får en tilladelse i henhold til planloven.

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, hvormed 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 Kystnærheds