



Klage over Odsherreds Kommunes afvisning af udarbejdelse af lokalplan vedrørende Trollesvej 16, 4581 Rørvig

Rørvig, den 1. november 2022

Klager

Denne klage indgives af formand Anders Holst og bestyrelsesmedlem Anders Klüver Rasmussen (repræsentant) på vegne af Foreningen Rørvig By og Land (RVBL). Foreningen, der har over 600 medlemmer blandt såvel fastligere som landligere. Foreningens formål er bl.a. at sikre bevaringen af den kultur og natur, der er i Rørvig og Nakke området i Odsherred.

Klagens baggrund

RVBL oplever et stigende pres på forandring af det oprindelige land og den oprindelige by inkl. tilstødende sommerhusområder. Mange nye og gamle ejere af byhuse og sommerhuse vil gerne udbygge, istandsætte og udstykke arealer.

Det er positivt, at der sker en udvikling. Der kan imidlertid være en frygt for, at udviklingen sker uden en sammenhængende vurdering af områdets samlede og lokale særlige karakter med hensyn til det bebyggede land og de omkringliggende områder.

Bekymringen går på, om udviklingen skal styres via sagsbehandling af enkeltsager eller via samlede vurderinger af en sags påvirkning af et lille og sårbart kulturelt og naturligt miljø via en lokalplan og de vurderinger, der går forud for en sådan. I Kommuneplanen for Odsherred Kommune fremgår det, at kun 10% af sommerhusene i kommunen er omfattet af en lokalplan, hvilket er den laveste %-sats i landet (Kommuneplanen side 70).

RVBL er derfor meget opmærksom på, at de faglige vurderinger, der skal indgå i en sammenhængende planlægning, prioriteres i kommunen i det omfang planloven tilsiger.

På Odsherreds Kommunes Byrådsmøde 11. oktober 2022 blev der under dagsordenspunkt 174 indstillet af byrådsmedlem Thomas Nicolaisen, at kommunen udarbejdede en lokalplan i forbindelse med en udstykning af en sommerhusgrund, der allerede var gennemført. Indstillingen blev nedstemt. RVBL er ikke enig i denne tolkning – og efter klagers mening tilsidesættelse – af planloven.

Klagen

RVBL klager over, at kommunen på Byrådsmødet den 11. oktober 2022 under punkt 174, journalnummer 02.00.00-P21-22-1, understøtter administrationen og via et flertal endeligt beslutter, at der ikke skal laves en lokalplan for det område, hvori udstykningen af Trollesvej 16, 4581 Rørvig er udført.

RVBL mener, at beslutningen strider imod Planlovens §13, stk. 2. Derudover går beslutningen imod den gældende Kommuneplan for Odsherred Kommune. Ydermere frygtes denne afgørelse at danne præcedens for senere afvisninger af lokalplaner i Odsherred Kommune.

RVBL anmoder Planklagenævnet om at pålægge Odsherreds Kommune at udarbejde en lokalplan for området subsidiært at tilrettevise kommunens administration af Planlovens bestemmelser og intentioner.

RVBL anmoder ligeledes om at Planklagenævnet nedlægger forbud imod, at kommunen retligt eller administrativt etablerer forhold, der kan blive forhindret eller påvirket af en lokalplan, herunder at udstede byggetilladelser.

Klagepunkter

Klager vil nedenfor anføre de enkelte argumenter og efterfølgende uddybe og dokumentere dem

Argument 1

Ændringen af området, udstykningens størrelse, nedrivning af eksisterende gammelt sommerhus, bebyggelsens grundlæggende anderledes karakter, den store ændring i bebyggede m², er alle forhold, der ifølge planlovens §13, stk 2 betinger at Odsherred Kommune var forpligtet til at udarbejde en lokalplan før udstykningen blev administrativt godkendt.

Argument 2

I sin praksis fraviger Odsherred Kommune sin egen Kommuneplan. I sagsbehandlingen godkendes udstykninger, der går direkte imod kommuneplanens formuleringer om at sikre gamle sommerhus grunde deres størrelse samt sikre, at der ikke udstykkes under 2000 m² sommerhusgrunde. Kommunen fraviger at bruge lokalplanen som det værktøj, der skal sikre dette på trods af, at det står eksplicit i Kommuneplanen.

Argument 1. Stor ændring af området

RVBL gør opmærksom på, at der er tale om en stor udstykning og ændring af området. Der er tale om:

- Udstykningen af én grund til 4 nye grunde i et lille lokalsamfund.
- Etablering af 4 nye store sommerhuse på hver 166 beboet m² i et sammenhængende, integreret byggeri under tag på 227 m².
- Nedrivning af et af de ældste sommerhuse i området.
- Rydning af skovlignende beplantning på grænsen imellem by og sommerhusområde.

Det er en stor ændring af området i Rørvig by og sommerhusområde, når der udstykkes 4 nye grunde. ”Ændringen af det eksisterende miljø i kvarteret er markant”, som der står i kommunens egen sagsfremstilling til mødet den 11. oktober 2022, men heller ikke dette foranlediger kommunen til at udarbejde en lokalplan.

Byggeriet på grundene er 4 ens huse på 166,1 beboet m² i et sammenhængende, integreret byggeri under tag på 227,1 m² fremgår det af notatet fra Codex advokater (se bilag). Grundene er på 1240 – 1280 m². Eftersom der fraregnes 50 m² fra skure, carport mv. inden der regnes bebyggelsesprocent, så holder bebyggelsesprocenten sig på 14,28% og derunder og overholder derved kommuneplanens bestemmelser. Imidlertid er en samlet bebyggelse på 664 m² beboelse og over 900 m² under tag en enorm forandring fra den gamle bebyggelse på den oprindelige grund. En forandring af en størrelse, der berettiger, at der laves en lokalplan inden godkendelse af udstykningen og inden godkendelse af byggetilladelser.

Med baggrund i Planlovens §13, stk 2 mener RVBL, at kravene for at udarbejde en lokalplan er opfyldt.

”En lokalplan skal tilvejebringes, før der gennemføres større udstykninger eller større bygge- eller anlægsarbejder, herunder nedrivninger af bebyggelse, og i øvrigt når det er nødvendigt for at sikre kommuneplanens virkeliggørelse, jf. dog [§ 5 u.](#)”

Dette underbygges af den redegørelse kommunen selv har bestilt hos Codex advokater, udarbejdet af advokat Kristoffer Juul Bertelsen, 30. august 2022. Baggrunden for redegørelsen var kommunens forespørgsel om hvorvidt, der kunne nedlægges §14 forbud. Dvs. at redegørelsen handler om kommunens mulighed for at tilbageføre udstykningstilladelsen og eventuelle erstatningskrav, hvis kommunen gjorde det. I den redegørelse står bl.a.

”Som Odsherred Kommune også er opmærksom på, foreligger der bl.a. en nævnsafgørelse, hvor en udstykning til 6 sommerhuse blev anset for lokalplanpligtig. Man kan derfor ikke kategorisk afvise, at også en udstykning af fire sommerhuse kunne være lokalplanpligtig.”

[Redegørelse angående § 14-forbud mv. fra Cordes Advokater](#), Vedlagt som bilag Afsnit 4, side 5

Odsherred Kommune var således opmærksom på, at der kunne være en lokalplanpligt for denne sag. En viden, som advokaten i sit notat vælger at fremhæve. Alligevel valgte kommunen at undlade at udarbejde en lokalplan.

Ad Argument 2. Afvigelse fra Kommuneplanens krav om 2000 m2 ved udstykning af nye sommerhuse
I kommuneplanen fremgår det, at der ved fremtidige lokalplaner skal sikres, at sommerhusgrunde skal være på minimum 2000 m2.

”Fremtidige lokalplaner vil indeholde bestemmelser, der sikrer store grundstørrelser – min. 2.000 m2. En række områder, som i dag overvejende rummer grunde med en størrelse på mere end 2.000 m2, vil igennem lokalplanlægning søges bevaret med den udformning, som eksisterer i dag.

Kommuneplanen, side 71

I den konkrete sag undlader kommunens administration at følge denne kommuneplan og bruge det værktøj, der udtrykkeligt påpeges skal bruges for at undgå for små sommerhusgrunde. Trollesvej 16 er udstykket fra at være cirka 6000 m2 til nu at bestå af 4 grunde på under 1300 m2 plus vej. Et forhold Kommunen i egen kommuneplan netop vil undgå ved at udarbejde lokalplaner.

Kommunen argumenterer med, at der er flere grunde i nærområdet, der er mindre end 2000 m2. Det er ikke relevant, hvordan der tidligere er blevet administreret og hvad der har afstedkommet at andre grunde er mindre end Kommuneplanen tilsiger i dag.

Derudover er der rejst tvivl om, hvorvidt den påstand er rigtig for så vidt angår sommerhusgrunde. Trollesvej 16 ligger tæt på selve Rørvig by. I byen er der selvsagt nogle andre størrelser på grundene. Det kan ikke ligge til grund for, hvor store grundene på et tilstødende sommerhusområde skal være.

På Foreningen Rørvig By og Lands vegne

Anders Holst
Formand

Anders Klüver Rasmussen
Bestyrelsesmedlem