



Klage over Odsherreds Kommunes afvisning af udarbejdelse af lokalplan samt godkendelse af sommerhusbebyggelse på over 200 m². Skansehagevej 28, 4581 Rørvig Journalnummer 00.01.00.G01-22-31

Rørvig, den 6. januar 2023

Klager

Denne klage indgives af formand Anders Holst og bestyrelsesmedlem Anders Klüver Rasmussen (repræsentant) på vegne af Foreningen Rørvig By og Land (RVBL). Foreningen har over 600 medlemmer blandt såvel fastliggere som landliggere i Rørvig og omegn. 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 Rørvig, 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 problematisk, at udviklingen sker uden en sammenhængende vurdering af områdets samlede og lokale særlige karakter og uden tilstrækkeligt hensyn til det bebyggede land og de omkringliggende områder.

Bekymringen går særligt 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 13. december 2022 blev der under dagsordenspunkt 191** besluttet

”... ikke at følge Kommuneplan 2021 generel hovedregel om, at der ikke kan opføres sommerhuse over 200 m² i et ikke lokalplanudlagt område.”

Referat 13. december 2022, Byrådsmøde, punkt 191

Klagen

RVBL klager over, at kommunen på Byrådsmødet den 13. december 2022 under punkt 191, journalnummer 00.01.00.G01-22-31, understøtter administrationen og endeligt beslutter, at der ikke skal laves en lokalplan i forbindelse med ansøgning om et sommerhusbyggeri, der overskrider kommuneplanens fastsatte grænse på 200 m².

RVBL mener, at beslutningen går imod den gældende Kommuneplan for Odsherred Kommune. Ydermere forventes denne afgørelse at danne præcedens for senere afvisninger af lokalplaners udarbejdelse i Odsherred Kommune, når ansøgninger modtages om byggeri over 200 m².

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

I sin praksis fraviger Odsherred Kommune sin egen Kommuneplan. I sagsbehandlingen godkendes byggesager, der går direkte imod kommuneplanens formuleringer om at sikre at der ikke bygges sommerhus på over 200 m². Kommunen fraviger at bruge lokalplanen som det værktøj, der skal sikre dette på trods af, at det står eksplicit i Kommuneplanen.

Argument 2

Kommunens argumenter for at fravige kommuneplanens krav om lokalplan kan ikke retfærdiggøre en tilsidesættelse af borgernes beskyttelse imod overskridelser af kommuneplanen. Argumentationen frygtes at skabe præcedens for en længere række af afvisninger af lokalplaner.

Specielt argumentet om at en lokalplan kan afføde erstatningskrav imod kommunen kan læses som et altid gældende argument ved udarbejdelse af lokalplaner. Accepten af en administrativ beslutning på denne baggrund om ikke at udarbejde lokalplan kan således bruges i alle sager, hvor en henvendelse fra en borger burde udløse en lokalplan i henhold til kommuneplanen. Derved sættes kommuneplanen reelt ud af kraft i sådanne sager.

Ad Argument 1. Afvigelse fra Kommuneplanens krav om lokalplan ved ny sommerhusbebyggelse på over 200 m²

I kommuneplanen fremgår det, at det er muligt at fravige kommuneplanens generelle ramme på 200 m² sommerhuse, men at det kræver en lokalplan.

”Odsherred kommune indfører derfor en generel ramme i kommuneplanen på 200 kvm for nye sommerhuse jævnfør planlovens §12 stk 3 ... Det vil ikke være umuligt at bygge store sommerhuse hvor det understøtter kommunens turistpolitiske målsætninger. Blot er intentionen så at man i disse særlige tilfælde udarbejder en lokalplan.”

Kommuneplanen, side 71

Der henvises til planlovens §12, stk 3. I denne sag er det også værd at hæfte sig ved §12, stk 1: ”Kommunalbestyrelsen skal virke for kommuneplanens gennemførelse, herunder ved udøvelse af beføjelser i medfør af lovgivningen, ...”.

Denne sag er det andet eksempel i nyere tid, hvor kommunen administrativt fraviger rammebetingelserne i den gældende kommuneplan; først vedrørende Trollesvej 16 (påklaget af RVBL i sag 1040934), hvor det var størrelsen af sommerhusgrunde, der blev fraveget, og nu denne, hvor det er størrelsen af selve sommerhuset, der fraviges.

Ad Argument 2. Kommunens bevæggrunde for at fravige kommuneplan

Når kommunens administration og Byrådet vælger at fravige sin egen kommuneplan, er det væsentligt at vurdere om argumentationen kan berettiggøre dette. Dette gælder også selvom overskridelsen af sommerhusarealet kan vurderes at være mindre (8 m²). Det er ikke overskridelsen størrelse, der er vigtig. Det er fravigelsen af kommuneplanen samt de argumenter, der danner baggrund for afgørelsen, da disse argumenter kan skabe præcedens for administrationens fremtidige praksis.

Administrationens argumentation fremgår af referatet fra byrådsmødet den 13. december 2022 og består af følgende:

1. Ansøgning blev indgivet ”få dage efter kommuneplanens offentliggørelse”.
2. Det vurderes, ”at der fra ejer kan stilles krav om erstatning, hvis der udarbejdes en lokalplan, der forhindrer det ønskede byggeri”.

Punkt 1

Det er administrationens argument, at de vurderer at ansøger og bygherre ikke har været bekendt med overskridelsen af den ramme kommuneplanen fastsætter på 200 m², fordi ansøgningen blev angivet få dage efter kommuneplanens offentliggørelse.

Kommuneplanen er gældende fra dens offentliggørelse. Det kan ikke gøres gældende, at ansøger ikke forventes at være vidende om, at der foreligger en offentliggjort kommuneplan. Manglende viden om lovgrundlag og vedtagne planer kan aldrig være et argument for ikke at indrette sig efter gældende lov eller påberåbe sig uvidenhed om kommunale planer under en planlov.

Såfremt Planklagenævnet vurderer, at det er et validt argument fra kommunens administration, så bør det også tages i betragtning, at kommuneplanen ikke kom uden forvarsel. Den har været i høring og den har været omtalt i lokal presse.

Punkt 2

Administrationen vurderer, at der kan blive tale om erstatning.

”Administrationen vurderer, at der fra ejer kan stilles krav om erstatning, hvis der udarbejdes lokalplan, der forhindrer det ønskede byggeri. Den enkelte borger er ikke bundet af kommuneplanens retningslinjer, men alene af bygningsreglementet og evt. lokalplan, borger kan derfor med rette have en forventning om en byggeret der muliggør det ønskede byggeri.”

Dette argument kan forstås som kun gældende denne sag eller som gældende generelt. Hvis det kun gælder denne sag, så menes der, at det kan være ansvarspådragende for kommunen, at ansøger ikke har orienteret sig om, at der er en kommuneplan, der foreskriver, at der skal udarbejdes en lokalplan som konsekvens af ansøgningen. Det vil klager gerne betvivle er et validt argument i den konkrete sag.

Hvis det er et generelt argument, der ikke kun knytter sig til denne sag, så er der grund til at bekymre sig om kommuneplanens reelle status.

Den enkelte borger kan ifølge argumentationen forvente, at det er bygningsreglementet, der er gældende, når der ikke er en lokalplan. Det må forstås således, at når kommuneplanen foreskriver udarbejdelse af en lokalplan, på baggrund af en borgers ansøgning, så vil det altid være med risiko for erstatningspligt.

Denne argumentation medfører, at kommuneplanen ingen effekt har, hvis ikke der foreligger en lokalplan inden en anmodning om byggetilladelse. I en sådan situation vil borgeren ifølge argumentet være erstatningsberettiget, fordi borgeren kan gøre gældende, at bygningsreglementet blev forventet gældende på trods af at Kommuneplanen foreskriver en lokalplan udarbejdelse i disse sager.

Argumentet om erstatningsansvar er således en åben dør til administrativt at fravige lokalplanpligten, når lokalplaner, der skal udarbejdes på baggrund af kommuneplanens egne retningslinjer vedrørende fx størrelse af sommerhuse, tilsyneladende altid kan medføre et kommunalt erstatningsansvar.

Derudover er det vel også relevant, hvor meget en erstatning vil kunne løbe op på, hvis en bygherre fik et afslag med besked om, at hvis der skæres 8,1 m² af etagearealet, så kan byggeanmodningen imødekommes for så vidt størrelsen af sommerhusbyggeriet holder sig i overensstemmelse med gældende retningslinjer.

På Foreningen Rørvig By og Lands vegne

Dato

Dato

Anders Holst
Formand

Anders Klüver Rasmussen
Bestyrelsesmedlem

