

Foretræde for Vækst- og Udviklingsudvalget 11. juni 2024

Dagsordenspunkt Anmodning om lokalplan 2024-02 for Danmarks Midtpunkt, Rørvig 01.02.05-P16-24-5

Bevaringsforeningen Rørvig By og Land har anmodet om foretræde for Vækst- og Udviklingsudvalget i Odsherred Kommune. Som baggrund for foretrædet har foreningen udarbejdet nærværende notat.

Det er ikke muligt at fremlægge sagen i dens kompleksitet på 15 minutter. Foreningen har derfor valgt at fremsende oplæg til egentlige beslutninger, som foreningen mener, at udvalget bør træffe.

Nedenfor er en prioriteret liste af beslutninger, foreningen anbefaler udvalget.

Beslutning A. Afvisning af anmodning om lokalplan

Rørvig By og Land anbefaler Vækst- og Udviklingsudvalget at træffe følgende beslutning:

Vækst- og Udviklingsudvalget afviser anmodningen om lokalplanudarbejdelse.

Afvisningen sker bl.a på baggrund af kommunens overordnede politik indenfor planlægning og turisme udtrykt i:

- *Statens udlægning af området som Nationalt Geologisk Interesseområde og Nationalt Kystlandskab.*
- *Kommuneplanens udlægning af området som Bevaringsværdigt Kulturlandskab.*
- *Kommunens Strategiske-fysiske Udviklingsplan, der betoner udvikling af turisme i andre steder af kommunen og som fremhæver, at Rørvig i forvejen er presset af turister i højsæsonen.*
- *Planlovens intention om at friholde kystnærhedszonen i landzone for byggeri og aktivitet, der ikke kræver kystnærhed.*
- *Naturbeskyttelseslovens beskyttelse af arealer omkring fortidsminder,*

Og på baggrund af de ulemper det ansøgte projekt kan medføre for området i øvrigt i form af nabogener, larm, støj, trafikale udfordringer, mm. beslutter Vækst- og Udviklingsudvalget at afvise anmodningen om en lokalplan.

Baggrunden for anbefalingen uddybes på siderne 4-6.

Alternativ. Beslutning B. Anmodning om yderligere informationer i lokalplan anmodningen

Såfremt Vækst- og Udviklingsudvalget ikke træffer Beslutning A, så anbefaler Rørvig By og Land at udvalget træffer følgende beslutning:

Vækst- og Udviklingsudvalget kan ikke træffe beslutning om godkendelse eller afvisning af lokalplan anmodning, da det tilgrundliggende materiale er mangelfuldt.

Vækst- og Udviklingsudvalget vurderer, at baggrunden for ansøgningen om udarbejdelse af en lokalplan er et skitseforslag til en egentlig forlystelsespark. Derfor skal ansøger udarbejde en VVM undersøgelse baseret på mere detaljerede oplysninger til klarlægning af konsekvenser af anlægget.

Ansøger skal derudover udbygge sit materiale med følgende:

- *Begrundelse af at etableringen af forlystelsesparken vil medføre økonomisk vækst og kunne holde åbent hele året.*
- *Angivelser af forventede antal besøgende fordelt over året samt angivelser af, hvorledes ansøger forestiller sig at afledte problemstillinger (som fx, men ikke udelukkende; trafik, støj, nabogener) vil blive håndteret.*
- *Præcise angivelser af Tårnets placering, afstand til naboer og indkig i private parceller med og uden beplantning omkring tårn eller i de private parceller.*
- *Eventuelt andet forvaltningen måtte mene mangler i nærværende anmodning.*

Når ansøger har udarbejdet materialet og genfremsendt anmodningen om en lokalplan, vil Vækst- og Udviklingsudvalget genbehandle anmodningen.

Baggrunden for anbefalingen uddybes på siderne 7-9.

Alternativ. Beslutning C. Udvidet lokalplansudarbejdelse

Såfremt Vækst- og Udviklingsudvalget ikke træffer Beslutning A eller B, så anbefaler Rørvig By og Land at udvalget træffer følgende beslutning:

Vækst- og Udviklingsudvalget beslutter, at forvaltningen skal starte en proces imod udarbejdelse af en lokalplan, der lægger vægt på inddragelse og tidlige indsigelsesmuligheder.

Der er mange ukendte parametre i den fremsendte anmodning, som under udarbejdelsen af en lokalplan vil blive afklaret.

Det er udvalgets beslutning, at lokalsamfundet i Rørvig skal inddrages i den proces og der skal gives mulighed for at afgive høringssvar på et skitseforslag til en lokalplan inden den endelige lokalplan skal udarbejdes.

De analyser og rapporter, der skal udarbejdes, skal foreligge inden høringsperioden kan starte, herunder en vvm-undersøgelse.

Processen kan foreløbe efter denne aktivitetsplan

1. *Materiale fra anmoder fremskaffes*

2. *Skitse til lokalplan udarbejdes, når de ekstra informationer og analyser, der som minimum skal laves, er fremkommet*
 - a. *Skitsen præsenteres på et borgermøde i starten af høringsperioden*
 - b. *Høringen gennemføres*
 - c. *Resultatet danner grundlag for forvaltningens indstilling til politikerne*
2. *Politikerne træffer beslutning om rammerne for næste fase; udarbejdelse af lokalplan med de rammer, som første fase kortlagde ELLER forkaste, at der laves en lokalplan.*
 - a. *På baggrund af høringssvar, politiske konsekvenser (planer, dispensationer mm)*
 - b. *På baggrund af de yderligere informationer, der ikke foreligger i dag. Fx kommunale omkostninger, trafikanalyser, analyser af lokaløkonomisk påvirkning og andet*
3. *Lokalplan udarbejdes, hvis den ikke er forkastet*
4. *Sidste høringsperiode gennemføres*
5. *Lokalplan tilrettes og godkendes/forkastes*
6. *4-ugers indsigelsesperiode for Planklagenævnet*

Baggrunden for anbefalingen uddybes på side 10

Begrundelse

I dette afsnit begrundes de enkelte anbefalinger til udvalget.

Indholdsfortegnelse

1. Beslutning A. Afvisning af lokalplansanmodning.....	4
1.1 Med baggrund i Nationale interesseområder og Kommuneplan	4
1.1.1 Overordnet om kommuneplanens tilgang til Kulturanlæg	4
1.1.2 Nationalt Geologisk Interesseområde og Nationalt Kystlandskab	5
1.1.3 Bevaringsværdigt kulturlandskab	5
1.2 Med baggrund i Strategisk-fysisk Udviklingsplan	5
1.3 Med baggrund i Planlovens Kystnærhedszone	5
1.4 Med baggrund i Naturbeskyttelsesloven.....	6
2. Beslutning B. Anmodning om yderligere informationer i lokalplan anmodningen	7
2.1 Med baggrund i uargumenteret påstande.....	7
2.2 Med baggrund i mangelfuldt materiale.....	8
2.3 Med baggrund i mange usikkerheder.....	9
3. Beslutning C. Udvidet lokalplansudarbejdelse.....	10

1. Beslutning A. Afvisning af lokalplansanmodning

Rørvig By og Land anbefaler, at Vækst- og Udviklingsudvalget afviser anmodningen om en lokalplan.

1.1 Med baggrund i Nationale interesseområder og Kommuneplan

Kommuneplanen skal ændres på flere betydelige områder – også områder, hvor en tilladelse vil gå imod de nationale interesser i området – hvis lokalplanen skal danne vej for projektet.

1.1.1 Overordnet om kommuneplanens tilgang til Kulturanlæg

Kommunens politik indenfor anlæg af kulturanlæg er beskrevet i Kommuneplanens kapitel 6.5. Her fremgår det bl.a i underafsnit 6.5.1:

”6.5.1. Udvidelse og placering af nye forlystelsesparker, temaparker, aktivitetsparker, dyreparker og andre kulturanlæg, der er arealkrævende og forudsætter nye bygningsanlæg, skal placeres på baggrund af en helhedsvurdering, som afvejer de forskellige interesser, herunder trafikale forhold, landbrugsinteresser, vandindvinding og anvendelse til rekreative formål. Naturbeskyttelsesinteresser, lavbundsarealer, samt kulturhistoriske og landskabelige bevaringsværdier må ikke tilsidesættes.”

*Kommuneplan 2021 for Odsherred Kommune,
Redegørelse og retningslinjer. Side 124*

Det er Rørvig By og Lands opfattelse at imødegåelsen af en anmodning om lokalplan, der kan rumme de mange aktiviteter, som skitseforslaget beskriver, vil være i konflikt med afsnit

6.5.1 ovenfor og ikke mindst med de politiske beslutninger, kommunale politikere har truffet de seneste år.

Disse beslutninger inkluderer også, at Odsherred Kommune har nogle nationale ansvarsområder, som kommunen skal leve op til i plejen og administrationen af Rørvig halvø og de landskabstyper, der er på halvøen og som projekt Danmarks Midtpunkt vil berøre i strid med retningslinjerne. Det gælder ikke kun Tårnet, men også mange af de andre tiltænkte installationer i parken.

1.1.2 Nationalt Geologisk Interesseområde og Nationalt Kystlandskab

Rørvig halvøen er udpeget som Geologisk Interesseområde NGI214. I Kommuneplanens Redegørelse og Retningslinjer 2021 fremgår det fx

”De nationale geologiske interesseområder i Odsherred – Odsherred 132 og Rørvighalvøen 214 - må ikke sløres eller ødelægges af gravning, bebyggelse, tekniske anlæg, skovbeplantning, bioenergiagrøder, samt kystsikring. ...”

*Kommuneplan 2021 for Odsherred Kommune,
Redegørelse og retningslinjer. Side 143*

Hele Rørvig halvø er derudover også udpeget som ét af 99 nationale kystlandskaber (NK7), som kommunen er forpligtet til at bevare (Kommuneplanen 2021, side 144). Området grænser op til litorinaskrænter, der er begrundelsen for at hele halvøen er et nationalt kystlandskab.

1.1.3 Bevaringsværdigt kulturlandskab

I Kommuneplanen udlægges bakkedraget ved Nørrevang som bevaringsværdig ”Det enkle landbrugslandskab”. Det står bl.a. om denne landskabstype:

”I administrationen af landskabstypen er det væsentligt at værne om landskabets kulturhistoriske spor i form af mark- og hegnsstrukturer, vejstrukturer og bebyggelsesstruktur. Desuden bør der værnes om landskabernes uforstyrrede karakter. Ved indpasning af ændringer i landskabet bør der lægges vægt på, at udsigterne på tværs af landskabets enkle udtryk ikke forringes.”

*Kommuneplan 2021 for Odsherred Kommune,
Redegørelse og retningslinjer. Side 187*

1.2 Med baggrund i Strategisk-fysisk Udviklingsplan

I kommunens Strategisk-fysisk Udviklingsplan fra september 2022 forholder kommunen sig til udviklingen af Rørvig i afsnittet; ”Udvikling af destination, byer og fyrtårne”.

Her nævnes Rørvig eksplicit på følgende måde

”Den konkrete udvikling af Rørvig behandles ikke i den strategiske-fysiske udviklingsplan. Det betyder ikke et fravalg af udvikling i Rørvig, men dels at man allerede i dag er lykkedes med at udvikle Rørvig til en stærk (by)destination og dels at man ikke på nuværende tidspunkt vurderes at have plads og kapacitet, til at rumme større udviklingsprojekter og mere pres på byen i særligt højsæsonen.”

Strategisk-fysisk Udviklingsplan, side 15

Rørvig vurderes – med rette – til ikke at have plads og kapacitet til større udviklingsprojekter.

1.3 Med baggrund i Planlovens Kystnærhedszone

Planlovens §5a og §5b sætter rammerne for hvad der kan godkendes af nybyggeri indenfor Kystnærhedszonen på 3 km fra kysten. Dvs. at Projekt Danmarks Midtpunkt ligger indenfor zonen.

§ 5 b. For planlægningen i kystnærhedszonen gælder,
1) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,

...

Stk. 2. Erhvervsministeren kan efter ansøgning fra kommunalbestyrelser fastsætte regler efter § 3, stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., der fraviger stk. 1, nr. 1, og således udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen, hvis udviklingsområderne ikke omfatter arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

...

Planloven. Udsnit af §5

Kommunen kan søge om undtagelser, "hvis udviklingsområderne ikke omfatter arealer med særlig natur-, miljø- og landskabsinteresser".

Som gennemgået under afsnit 1.1 er der flere nationale natur- og landskabsinteresser i det område, hvor Projekt Danmarks Midtpunkt planlægges projekteret. Man må forvente, at Erhvervsministeren vil have svært ved at give dispensation.

Planklagenævnet fastholder da også Planlovens intentioner indenfor dette område. Således fik Odsherred Kommune underkendt et kommuneplantillæg og en lokalplan i juni 2021. I den sag var det en bilmuseum under tag ved Egebjerg 870 meter fra kysten. Mange af Planklagenævnets argumenter for at afvise vil også kunne bruges i vurderingen af dette projekt.

Det er sandsynligt, at Planklagenævnet ligeledes vil underkende det foreliggende projekt udtrykt i en lokalplan og forventeligt i et Kommuneplantillæg. Et 25 meter højt tårn, nye bygninger og en forlystelsespark, der ikke er begrundet i nærhed til kysten, men som vil påvirke natur og bevaringsinteresser (både nationale og lokale) i et stort omfang.

1.4 Med baggrund i Naturbeskyttelsesloven

Lige udenfor de matrikler, der er omfattet af lokalplan anmodningen ligger et fortidsminde. Dette fortidsminde er omfattet af Naturbeskyttelsesloven.

§ 18. Der må ikke foretages ændring i tilstanden af arealet inden for 100 meter fra fortidsminder, der er beskyttet af bestemmelserne i museumsloven. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne eller lignende.

Naturbeskyttelseslovens § 18

Det fremgår af "Danmarks Midtpunkt. En naturbaseret oplevelse", side 15, at både planlagt parkeringsplads og tårnets placering vil ligge indenfor denne radius.

Eftersom tårnet skal ligge i skoven, så vil det betyde at tårnet skal flyttes væsentligt tættere på naboerne med endnu større risiko for indkig i private haver og generelle gener i form af støj mm.

2. Beslutning B. Anmodning om yderligere informationer i lokalplan anmodningen

Såfremt Vækst- og Udviklingsudvalget ikke afviser anmodningen om udarbejdelse af lokalplan (beslutning A), så anmoder Rørvig By og Land om at beslutning B træffes.

En udsættelse af beslutningen om udarbejdelse af lokalplan eller ej vil kunne medføre, at det politisk vil være muligt at vurdere om lokalplanen skal udarbejdes på et langt mere oplyst grundlag.

Der er i materialet uargumenterede påstande, uoplyste baggrundsinformationer og ikke undersøgte konsekvenser af etableringen af forlystelsesparken. Det vanskeliggør i væsentlig grad en politisk stillingtagen.

2.1 Med baggrund i uargumenteret påstande

Materialet har flere uargumenterede påstande, der er væsentlige i en politisk stillingtagen.

Allerede i indledningen påstås følgende:

"Danmarks Midtpunkt er en ny national naturoplevelses-destination med international tiltrækningskraft."

...

"Destinationen vil ... bidrage til lokalsamfundets vækst."

...

"Danmarks Midtpunkt er en helårs-feriedestination"

...

"en destination som øger viden om klima og bæredygtighed"

*Danmarks Midtpunkt. En naturbaseret oplevelse.
20. marts 2024, side 3*

Intet af det er dokumenteret i materialet. Det er ikke desto mindre nogle af disse påstande, der er de væsentligste argumenter i nogle borgeres eventuelle tilslutning til projektets ide – og nok også nogle politikeres.

International tiltrækningskraft

Det internationale skulle så bestå i at man i et tårn på 25 meter kan se cirka 8 km længere væk end hvis man står på jorden ifølge materialets egen illustration af radius udgik i materialet.

Selv hvis man får mulighed for at se længere væk er det så sandsynligt at turister vil rejse hundredevis eller tusindevis af kilometre for at komme op i et tårn på 25 meters højde? Eller stå på skøjter, gå i børnezoo, se på økologisk dyrkede grøntsager eller på gå frokostrestaurant?

En "international tiltrækningskraft" bør underbygges, da det sandsynligvis danner basis for projektets bæredygtighed og øvrige påstande om, at "Destinationen vil ... bidrage til lokalområdets vækst"

Vækst i lokalsamfundet

Vækst i lokalsamfundet er et væsentligt politisk og lokalt argument for at etablere erhvervsvirksomheder i Odsherred generelt. Ansøger mangler at begrunde den antagelse.

Det kan ligesåvel være, at forlystelsesparken kannibalerer på den omsætning eksisterende turister og landligger allerede lægger i selve Rørvig by og havn. Man må forvente, at mange af de nuværende besøgene kører lidt længere og får stillet deres behov for underholdning i

forlystelsesparken og altså bruger deres penge der og ikke i Rørvigs øvrige butikker, cafeer og restauranter.

Rørvig kan også blive så belastet af turisme, at karakteren af turisme forandres fra relativt velbeslåede turister til en type turisme, der bruger færre penge og har en anden karakter end den byen bygger på i dag. Forskning viser, at overturisme kan have en særdeles stor negativ effekt på et turistområde.

Helårs feriedestination

Der mangler en begrundelse for at forlystelsesparken, inkl. tårn skulle have en så stor tiltrækningskraft, at det vil tiltrække turister hele året i en grad. Det i en grad, hvor det kan holde forlystelsesparken kørende og at butikker i Rørvig by og havn skulle kunne få en omsætning, der berettiger, at der er åbent selv i skuldæsonen endsige hele året.

Det er meget få steder i Danmark, der er helårsturisme. De steder er ofte kendetegnet ved store udlejningssommerhuse – supersommerhuse. I Odsherred er den ledige kapacitet af sommerhuse til udlejning meget lav.

Der mangler dokumentation for, at forlystelsesparken vil kunne trække turister udenfor ferieperioderne, hvor de fleste danskere går på arbejde, i skole eller har andre faste forpligtelser.

Øge viden om klima og bæredygtighed

Udover, at der muligvis kommer et Geopark Besøgscenter, så står der intet om, hvordan forlystelsesparken vil løfte den opgave. Det vil kræve pædagogisk udarbejdet materiale, eventuelt guider der kan vise rundt og forklare.

Den facilitet, der skal sikre at forlystelsesparken har en lærende funktion er ikke beskrevet i materialet.

2.2 Med baggrund i mangelfuldt materiale

Forvaltningen har i en generelt udsendt mail meddelt, at materialet vedlagt anmodningen om en lokalplan er mangelfuldt:

- Hvis Vækst- og Udviklingsudvalget ønsker at gå videre med sagen starter arbejdet med en lokalplan, hvor der skal udarbejdes forskellige analyser og visuelt materiale og hvor der bliver skrevet mere specifikke retningslinjer for lokalplanområdet. Dette bliver til lokalplanforslaget. Det indsendte materiale fra rådgiveren/arkitekten, som I måske kender ser færdigt ud, men det er det ikke. Der er stadig mange ting som kan ændre sig i processen. Det ender med et lokalplanforslag der sendes i 4-8 ugers offentlig høring.

Mail fra Byplanlægger Ella Cadee 28. maj 2024

Det fremgår ikke, hvilke oplysninger der mangler. Det fremgår derimod, at der er mange ting, der kan ændre sig i processen henimod en lokalplan.

Det er foreningens bekymring, at hvis forvaltningen skal udarbejde en lokalplan, der har manglende informationer som grundlag, så vil der i sagsbehandlingen blive et tæt samarbejde imellem anmoder (Rørvig Kro) og forvaltningen. Det mener foreningen er u hensigtsmæssigt.

Foreningen opfordrer derfor udvalget til at returnere anmodningen til Rørvig Kro med beskeden om at udarbejde de relevante analyser og levere de relevante data, for at forvaltningen kan udføre sit arbejde.

Det er en fremgangsmåde, som forvaltningen jo bruger i fx byggesager. Hvis bygherre har glemt noget i sin anmodning, så gives der oftest et afslag og bygherre må prøve igen.

2.3 Med baggrund i mange usikkerheder

Materialet, som Rørvig Kro har fremsendt virker som et brutto katalog, som en lokalplan skal muliggøre realiseringen af.

Konsekvenserne af alle disse mulige aktiviteter (klatretræer, gangstier i træ, tårn, permahaver, skøjtebaner, børnezOO, restauration, shelters og meget meget mere) er ikke mulige at vurdere på det foreliggende grundlag.

Der er 3 tal i materialet; 170.000 kvm areal til forlystelsesparken, 200 p-pladser og 25 meter højt tårn.

Der mangler mange andre tal og angivelser:

- Skal der være overnatning – og hvor mange pladser
- Hvilke servicefunktioner skal tilbydes overnattende (vaskesteder, adgang til køkken, bålpladser)
- Hvor mange gæster kalkuleres der med over året
 - Hvad bliver trafikken
 - Hvilke trafikale adgangsveje skal der være, som kan rumme mængderne
 - Hvorledes sikres bløde trafikanter – gående, cyklende, ridende
- Belastning i forhold til kloakering. Der er ingen kloakering fra arealet.
- Hvordan sikres alle de nationale og lokale retningslinjer for beskyttelse af natur og fortidsminder overholdt
- Hvor stor skal restaurationen være
- Hvor mange gæster forventes at besøge den
- Skal der være udendørsservering
- Hvilke åbningstider vil restaurant og øvrige faciliteter have
- Hvilke øvrige merkantile aktiviteter skal der være – butikker
- Og meget andet

3. Beslutning C. Udvidet lokalplansudarbejdelse

Såfremt Vækst- og Udviklingsudvalget vælger at igangsætte lokalplanudarbejdelsen trods Rørvig By og Lands anbefalinger, så skal processen være en mere åben proces end den, kommunen oftest gennemfører.

Usikkerhederne i dette projekt er meget store grundet det mangelfulde materiale. Interessen for projektet fra fastboere og landliggere i form af bekymringer og også frustrationer tilsvarende store.

Derfor er en bred og informationsrig inddragelse af interessenterne i denne proces særdeles vigtig. Det er også vigtigt, at den inddragelse er reel og at forvaltning og politikere er lydhøre og fleksible i de mange indsigelser, der er kommet fra borgere, landliggere og mulige fremtidige naboer til Danmarks Midtpunkt.

Flere hundrede borgere og landliggere er engageret i denne sag. Mange grundejerforeninger og vejlaug har haft det på generalforsamlinger og endnu flere kommer til. Næsten alle, der ytrer sig i debatten er dybt foruroliget over udsigten til endnu mere trængsel og larm i højsæsonen.

Det skal politikerne tage alvorligt.

Rørvig By og Land indgår gerne i processen omkring inddragelse sammen med politikerne og/eller forvaltningen i denne sag.