



Hørings svar til Odsherred Kommune vedrørende Kommuneplantillæg nr 14 – Store sommerhuse

Rørvig, den 25. juli 2023

Bevaringsforeningen Rørvig By og Land afgiver hermed sit høringssvar vedrørende kommunens forslag til tillæg nr 14 til Kommuneplan 2021-33.

Opsummerende

Rørvig By og Land er yderst tilfredse med at kommunen politisk og administrativt vil arbejde for at undgå sommerhuse over 200 kvm, sikre udstykninger af sommerhusgrunde til minimum 2.000 kvm samt sikre en maksimal bebyggelsesprocent på 15.

Oplægget til Kommuneplantillæg nr 14 er udtryk for denne retning i kommunens planlægning og administration.

Rørvig By og Land har imidlertid nogle bemærkninger overfor kommunens tiltag;

1. Der er usikkerhed om, hvorvidt et Kommuneplantillæg kan have den ønskede virkning i kommunens administrative behandling i sager, hvor borgere søger om at overskride disse grænser.
 - Rørvig By og Land foreslår derfor at kommunen i stedet udarbejder en temalokalplan, der for hele kommunen endegyldigt fastsætter de ønskede grænser
2. Der er stadig en række formuleringer i den foreslåede tekst, der åbner for tvivl om, hvorvidt kommunen kan nedlægge et forbud imod overskridelser.
3. I Rørvig er ikke alle sommerhusområder dækket af kommuneplantillægget.

Disse punkter vil blive uddybet i det følgende

Ad 1. Kommuneplantillæg versus temalokalplan

Der er stor usikkerhed om, hvorvidt et kommuneplantillæg retsligt vil kunne danne grundlag for administrative beslutninger, der går imod bygningsreglementet i de tilfælde, hvor der ikke er en lokalplan. Der er imidlertid ingen tvivl juridisk om, hvorvidt en lokalplan kan danne grundlag for de samme beslutninger og være uomstødelige i Planklagenævnet, og hvor der ingen mulighed vil være for at borgeren kan rejse en erstatningssag.

Rørvig By og Land er derfor uforstående overfor, at kommunen ikke vælger at udarbejde en temalokalplan, der dækker alle sommerhuse i kommunen indenfor de tre områder; sommerhusstørrelse, størrelse på sommerhusgrunde og bebyggelsesprocenter. En sådan plan efterlader ingen tvivl.

Byrådsmedlem Thomas Nicolaisen (RV) har på foranledning af Rørvig By og Land rettet nogle spørgsmål til administrationen om, hvorfor kommunen har valgt en strategi baseret på et kommuneplantillæg. Beslutningen hviler på en rådgivning fra Codex Advokater. Spørgsmålene og kommunens svar på spørgsmålene er gengivet i sin helhed her:

1) Hvordan har adm rådført sig inden anbefalingen af et kommuneplanstillæg ?
Kommunen har rådført sig med Mark Christian Walters, Codex Advokater. Ideen om et kommuneplantillæg er fostret ud fra denne rådgivning idet MCW påpegede en utilsigtet svaghed i den nugældende formulering. Den nye formulering i kommuneplantillægget vil blive udarbejdet i samarbejde med MCW. MCW har et indgående kendskab til miljøret i bred forstand via sine tidligere ansættelser i offentligt regi, herunder i Natur- og Miljøklagenævnet og er desuden redaktør af Karnovs "Miljøret".

2) Vil adm tage initiativ til at tage kontakt til forskergruppen bag rapporten " Sommerhuse, verdensmål og planlægning" på baggrund af henvendelse fra borgeren og de svar der bliver givet fra forskeren?

Administrationen har gennem de seneste år været i et nært samarbejde med forskergruppen og partner i projektet. Det er velkendt at der i planlæggerkredse og hos f.eks. Michael Tophøj fra forskergruppen, har været en skepsis mod fremgangsmåden, især før daværende boligminister Kaare Dybvad i et folketings svar til Rasmus bekræftede at metoden er gangbar.

3) Vurderer adm stadig at kommunen retsmæssige er bedre stillet med et kommuneplanstillæg end inden tillægget blev besluttet udarbejdet ? Eller revurdere adm deres indstilling ?

Ja, det er vores vurdering – der foreligger dog ikke en konkret afgørelse fra Planklagenævnet. Kommunens praksis kan forventes testet dér, idet der når bestemmelsen bruges, skal meddeles en afgørelse og et afslag på byggetilladelse med udtrykkelig henvisning til Planlovens §12 stk. 3. Alternativet er en ressourcetung og dyr temalokalplan, hvor der bl.a. skal gennemgås servitutter for samtlige sommerhusmatrikler.

Mail korrespondance den 26. april 2023
imellem Thomas Nicolaisen og administrationen.
Videresendt til Anders Klüver Rasmussen samme dag

Her angiver kommunen, at der er debat i planlæggerkredse om, hvorvidt en kommuneplan kan sikre retsgyldigheden af en administrativ beslutning overfor borgeren, der ansøger.

Kommunen angiver også, at der ikke er en konkret afgørelse fra Planklagenævnet, der kan danne baggrund for denne tiltro. Kommunens praksis skal derfor testes, når en sag dukker op.

Den mulighed kommunen også selv tilkendegiver er mest sikker er en temalokalplan, men den er "ressourcetung og dyr". Dette argument er tvivlsomt. Argumentet bygger på, at alle sommerhuses servitutter skal gennemgås. Det er tvivlsomt om det er nødvendigt for at skabe en lokalplan, der kan danne den ønskede ramme for udstykning og sommerhusbyggeri i Odsherred Kommune.

Overfor kommunens rådgiver står så Michael Tophøj fra forskergruppen bag "Sommerhuse og verdensmål":

De meget omdiskuterede storsommerhuse er et godt eksempel på forskellen mellem kommune- og lokalplanens reguleringsmuligheder og reguleringskraft, som illustreres i det følgende. Hvis en kommune f.eks. ønsker at forbyde sommerhuse over 150 m², kræver det, eller er det i hvert fald retssikkerhedsmæssigt mest korrekt, med en lokalplan, der er den eneste plan, der er bindende for grundejerne. En kommuneplan er næppe tilstrækkelig, heller ikke selvom kommuneplanen i en vis udstrækning kan håndhæves gennem forbud efter planlovens § 12, især stk. 3. Et sådant forbud kan sagtens nedlægges mod f.eks. byggeansøgninger i strid med kommuneplanrammernes rækkefølgebestemmelser. Men det vil være mere end tvivlsomt, om forbuddet kan anvendes til at håndhæve bebyggelsesregulerende bestemmelser, der jo i forvejen reguleres i bygningsreglementet, og som kun en lokalplan kan fravige. Et par afgørelser fra administrativ praksis antyder ellers, at kommuneplanen og forbud efter planlovens § 12, stk. 3 kan benyttes til at forhindre storsommerhuse o.l. (Natur- og Miljøklagenævnets afgørelser af 20. januar 2015 (Sag NMK-33-02622) samt 11. maj 2016 (Sag NMK-33-03518)). I Byplannyt nr. 2 og 3 fra 2021

plæderer Arne Post desuden for at benytte kommuneplanen til at forbyde storsommerhuse (Post, 2021a & 2021b). Når der her alligevel argumenteres imod dette, skyldes det, at det med den gældende retstilstand kun er lokalplanen (og ikke kommuneplan og planlovens § 12, stk. 3), der kan anvendes, hvis storsommerhuse skal forhindres i sommerhusområder med almindelige, store sommerhusgrunde. Baggrunden er, at grundejernes byggeret som udgangspunkt er sikret gennem bygningsreglementet (BR). BR's § 168 giver efter sin ordlyd grundejere umiddelbar mulighed for at bebygge 15 % af en sommerhusgrund, der efter samme BR skal være mindst 1.200 m² – hvilket er standard mange steder. 56 Bygningsreglementets standardbestemmelser for sommerhusbyggeri udtrykker en byggeret. Byggeretten er retten til at opføre bygninger på en grund, såfremt bestemmelserne i §§ 170-186 om bebyggelsesprocent, grundens størrelse, etageantal, højde- og afstandsforhold overholdes. Byggeretten indebærer, at kommunalbestyrelsen ikke kan nægte at godkende bygninger, der overholder bestemmelserne om byggeretten, jf. BR18 § 168. BR giver således, jf. også tabel 5.2. nedenfor, umiddelbar ret til at bebygge en sommerhusgrund på 1.200 m² med et hus på op til 180 m². Kun en lokalplan kan ændre og erstatte BR's mindstegrundstørrelser og bebyggelsesprocenter, jf. byggeLovens § 8, stk. 4. Derfor anser vi det kun for muligt og også mest retssikkerhedsmæssigt korrekt at anvende lokalplaninstrumentet, hvis en kommune vil forhindre storsommerhuse o.l. Det er et standpunkt, som også må imødeses, hvis domstolene senere skulle få mulighed for at tage stilling til en sag af den pågældende art.

Sommerhuse og verdensmål side 55f.

Anne Mette Hjalager m.fl., Syddansk Universitet og Aalborg Universitet 2022

Der rejses her berettiget tvivl om kommuneplanens og dermed også kommuneplantillæggets retslige status over for bygningsreglementet. Rørvig By og Land opfordrer derfor Odsherred Kommune til at udarbejde en temalokalplan – og gerne hurtigt.

Den kan sagtens udarbejdes med udgangspunkt i det foreslåede kommuneplantillæg nr 14. En temalokalplan vil rammesætte præcis de samme kriterier uden at der vil være tvivl om den retslige status af kommunens håndhævelse af disse kriterier. En sådan temalokalplan kunne indeholde et helt almindeligt forbehold for servitutter fra før temalokalplanens ikrafttrædelse, der overflødiggør en ressourcetung gennemgang af alle sommerhuses servitutter.

Ad 2. Tvetydige formuleringer

Der er nogle formuleringer i kommuneplantillægget, der af Rørvig By og Land vurderes til at åbne for fortolkninger, der ikke er hensigtsmæssige.

I titlen på tillægget fokuserer kommunen på "store sommerhuse" til trods for at tillægget også adresserer sommerhusgrunde og bebyggelsesprocenter. Det angiver en uhensigtsmæssig prioritering, da de 3 områder efter Rørvig By og Lands mening er sidestillet. Den samme fokusering fortsætter i "Baggrund for kommuneplantillægget", hvor kun "store sommerhuse" nævnes.

Når Rørvig By og Land vælger at kommentere disse formuleringer, så er det ud fra kommunens eget ønske om at stramme op på den gældende kommuneplan igennem præciseringer.

Ændringer og tilføjelser i de foreslåede tekster er fremhævet efter samme metodologi som i kommuneplantillægget med **rød** og **overstreget**-tekst

Side 4, sidste sætning i 2. afsnit:

"En række områder, som i dag overvejende rummer grunde med en størrelse på mere end 2.000 m², vil gennem lokalplanlægning **søges bevaret** med den udformning, som eksisterer i dag."
(Vores fremhævning).

Formuleringen indeholder en tvivl om, hvorvidt kommunen faktisk vil bevare – altså en åbning for fortolkning.

Rørvig By og Land foreslår derfor en ændring af disse formuleringer til:

“En række områder, som i dag overvejende rummer grunde med en størrelse på mere end 2.000 m², vil gennem lokalplanlægning ~~ses~~ **blive** bevaret med den udformning, som eksisterer i dag.”

Side 5, 2. afsnit med rødt

Rammen **gør det muligt** for kommunen at nedlægge forbud mod sommerhuse på over 200 kvm i medfør af planlovens § 12, stk. 3, **i sager hvor de ovennævnte udfordringer ikke kan elimineres.**
(Vores fremhævnning).

Igen åbnes for fortolkning og vurdering. De nævnte forhold, der tilsyneladende bør elimineres, er støjgener, trafik og andet, som nævnes konkret på siden før i kommuneplantillægget. “Gør det muligt” åbner for usikkerhed om hvorvidt kommunen faktisk vil nedlægge forbud selvom de omtalte udfordringer ikke kan elimineres.

Hvorvidt noget er elimineret, er ligeledes et tolknings spørgsmål; hvornår er støj en gene? Og hvor meget trafik er tilladeligt? Hvor meget vurderes noget at kunne elimineres? Alle subjektive vurderinger.

Enhver borger, der ansøger om at bygge et sommerhus på mere end 200 kvm vil også kunne påstå, at det bare er et stort familiesommerhus. Dvs. at det ikke har flere gener end naboens sommerhus på 100 kvm. I en sådan sandsynlig situation vil kommunen med den formulerede tekst ikke kunne nedlægge forbud.

Rørvig By og Land foreslår derfor en ændring af disse formuleringer til:

Rammen ~~gør det muligt for~~ **vil afstedkomme at** kommunen at nedlægge forbud mod sommerhuse på over 200 kvm i medfør af planlovens § 12, stk. 3, **i sager hvor de ovennævnte udfordringer ikke kan elimineres.**

I ekstraordinære tilfælde vil det næste afsnit træde i kraft:

Side 5, 3. afsnit med rødt

Områder med store sommerhuse de rigtige steder, vil i visse tilfælde kunne understøtte kommunens turistpolitiske målsætninger (kommuneplanens kapitel 6) om et bredere tilbud af overnatningsformer. **I disse tilfælde vil kommunen som udgangspunkt** kræve udarbejdet en lokalplan (**evt.** gennem at nedlægge et forbud efter planlovens §14). Ikke mindst for at sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.
(Vores fremhævnning).

“...som udgangspunkt...” og “(evt...” er ligeledes formuleringer, der efterlader tvivl. Rørvig By og Land foreslår, at teksten formuleres med større klarhed:

Områder med store sommerhuse de rigtige steder, vil i visse tilfælde kunne understøtte kommunens turistpolitiske målsætninger (kommuneplanens kapitel 6) om et bredere tilbud af overnatningsformer. I disse tilfælde vil kommunen ~~som udgangspunkt~~ kræve udarbejdet en lokalplan (~~evt.~~ **om nødvendigt** gennem at nedlægge et forbud efter planlovens §14). Ikke mindst for at sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

Ad 3. Områder, der dækkes i Rørvig

Kommunen foreslår nogle ændringer i "Konkrete rammer for sommerhusområder". Rørvig By og Land har her kun koncentreret sig om "Rørvig og omegn" og ikke de andre sommerhusområder i Odsherred.

Side 8, 3. afsnit Rørvig og omegn

Der står det dækker områderne; 4S1, 4S3, 4S4, 4S6, 4S7

4S2 (Rørvig Park) og 4S5 (Korshage) er ikke med i opstillingen. 4S7 findes ikke i Kommuneplanen.

Rørvig By og Land opfordrer til at de udeladte inkluderes og at 4S7 slettes.

På Foreningen Rørvig By og Lands vegne

Anders Klüver Rasmussen
Medlem af Bestyrelsen fra Rørvig By og Land
Forperson for Udvalget for Bevaring og Lokalplaner