

# **REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 d. 13-09-2022**

**Mødedato** Tirsdag d. 13. september 2022 kl. 10:00

**Mødested** Mødelokale B1, Rådhuset, Nyvej 22, 4573 Højby

## **Indholdsfortegnelse**

|  |   |
|--|---|
| Godkendelse af tillægsgagsorden.....                               | 3 |
| Anmodning om lokalplan for Trollesvej 16, Rørvig - beslutning..... | 4 |
| Underskriftsside.....  | 6 |

## **Punkt 142: Godkendelse af tillægsdagsorden**

00.01.00-G01-22-931043

### **Beslutning**

Godkendt.

# Punkt 143: Anmodning om lokalplan for Trollesvej 16, Rørvig - beslutning

02.00.00-P21-22-1

## Kompetence

Byrådet via Vækst- og Udviklingsudvalget,

## Beslutningstema

Beslutning om udarbejdelse af lokalplan.

## Sagens opståen

Sommerhusejere og fastboende har henvendt sig til Borgmester og administration vedr. udstykning af sommerhusgrunde og opførelse af fire sommerhuse på Trollesvej i Rørvig. Administrationen har i 2021 meddelt tilladelse til udstykning og der foreligger ansøgning om byggetilladelse.

## Sagsfremstilling

En stor gammel, træbevokset sommerhusgrund med et ældre stråtækt sommerhus er i 2021 udstykket til 4 nye sommerhusgrunde og i 2022 ansøgt bebygget med 4 nye ens sommerhuse. Området er i lighed med størstedelen af kommunens øvrige sommerhusområder ikke lokalplanlagt og sagsbehandlingen er derfor foretaget som en ren byggesag.

Den skovlignende bevoksning på ejendommen er fjernet og udsigten til, at de 4 nye sommerhuse potentielt kan anvendes som udlejningssommerhuse har medført henvendelser fra sommerhusejere og fastboende i området, der er bekymrede over forandringen i områdets udseende og anvendelse. Det eksisterende sommerhus hævdes af naboerne at have bevaringsværdi.

Kommuneplanen angiver at nye sommerhusgrunde skal være på 2000 m<sup>2</sup>, samt at sommerhuse på mere end 200 m<sup>2</sup> kun kan opføres på baggrund af en lokalplan. De 4 nye grunde er på 1200-1300 m<sup>2</sup> og de 4 ens sommerhuse er på hver 166 m<sup>2</sup>. Grundene er udstykket i et område med grunde af varierende størrelse, typisk mellem 800-2500 m<sup>2</sup>, de nye grunde adskiller sig derfor ikke i forhold til den øvrige grundstørrelse i området. Administrationen har derfor vurderet at udstykningen ikke var lokalplanpligtig.

Udstykningen er i overensstemmelse med kommunens praksis, hvorefter kommuneplanens bestemmelser fortrænges af bygningsreglementet, når der ikke foreligger en lokalplan, overholder bygningsreglementets krav om en mindstegrundstørrelse på 1200 m<sup>2</sup> og bevoksningen er ryddet lovligt. Ejendommene er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens regler om beskyttet natur. Det eksisterende sommerhus har ikke registreret nogen bevaringsværdi. Skovbyggelinjen omkring Højsandet har ingen betydning for byggemulighederne.

Ændringen af det eksisterende miljø i kvarteret er markant, men vurderes som skrevet ikke at have en karakter hvorefter der skal stilles krav om lokalplan. Administrationen har dermed en forventning om, at kunne give byggetilladelse i løbet af de næste måneder.

Sagen har afstedkommet et stort antal henvendelser fra borgere og politikere, og spørgsmål om hhv lokalplanpligt og prøvning i Planankenævnet er efterfølgende på initiativ af Thomas Nicolaisen (B) begæret til behandling på Byrådsmøde den 6. september 2022. Her vedtog Byrådet at sende sagen til behandling i Vækst- og Udviklingsudvalget, der som følge af behandlingen fremsætter en indstilling til Byrådet.

Til støtte for sagens opklaring har administrationen ladet foretage en ekstern juridisk vurdering af sagens elementer. Redegørelsen omfatter følgende forhold:

1. Har Odsherred Kommune nogen mulighed for at søge udstykningen tilbageført ?
2. Har kommunen mulighed for at kræve, at der udarbejdes en lokalplan forud for bebyggelse af de 4 grunde ?
3. Kan Odsherred Kommune på nuværende tidspunkt nedlægge § 14-forbud mod den ansøgte sommerhusbebyggelse ?

Redegørelsen er tidligere tilgået Byrådet i forbindelse med behandling af sagen den 6. september og er vedlagt som bilag. På baggrund af redegørelsen fastholder administrationen sin vurdering af at der ikke skal udarbejdes lokalplan, da en sådan i givet fald med stor sandsynlighed vil blive underkendt af Planklagenævnet.

## **Lovgrundlag**

Planloven.

## **Økonomiske konsekvenser**

Da der ikke kan forventes ekstern teknisk bistand til udarbejdelse af lokalplan vil det kræve væsentligt forbrug af interne ressourcer.

## **Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser**

Beslutning om lokalplanpligt kan danne præcedens for hvornår og for hvad Odsherred Kommune udarbejder lokalplaner.

## **Udtalelser og høring**

Forslag til lokalplan vil blive sendt i intern høring og efterfølgende offentlig høring i minimum 8 uger, jf. planlovens §24.

Byggetilladelse sendes i naboorientering.

## **Administrativ indstilling**

Centerchefen for Erhverv, Plan og Byg indstiller til Byrådet via Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

- Anmodning om lokalplan ikke imødekommes da Odsherred Kommune i forbindelse med udstykning ikke har vurderet lokalplanpligt.
- Byggetilladelse sendes i naboorientering.

## **Beslutning**

Indstillet.

## **Bilag**

Redegørelse angående § 14-forbud mv. fra Cordes Advokater

## **Punkt 144: Underskriftsside**

00.22.04-G01-22-931081

### **Sagsfremstilling**

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen, skal hvert medlem underskrive ved at trykke på godkend.

### **Beslutning**

Godkendt.