

# **REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 d. 12-09-2023**

**Mødedato** Tirsdag d. 12. september 2023 kl. 09:30

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

## Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Foretræde for udvalget.....	4
Endelig vedtagelse af Lokalplan 2023-05 og Kommuneplantillæg 11 for Nykøbing Sj skole.....	6
Anmodning om Lokalplan for ca. 50 boliger ved Havnevej 2, 4500 Nykøbing Sj. Matr. nr. 5a og 5i	9
Administrationsgrundlag for fleksboliger.....	12
Godkende plan for OdsHædring.....	16
Orientering - Afgørelser fra andre instanser.....	18
Meddelelser til og fra formanden.....	22
Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser.....	23
Meddelelser fra fagcentre.....	24
Underskriftsside.....	25

## **Punkt 117: Godkendelse af dagsorden**

00.01.00-G01-22-931043

### **Beslutning**

Godkendt.

Mikkel Henriksen spørger til sin habilitet i punkt nr. 120 - Anmodning om Lokalplan for ca. 50 boliger ved Havnevej 2, 4500 Nykøbing Sj. Udvalget erklærer Mikkel inhabil i punktet.

Fraværende:

Allan Andersen

## Punkt 118: Foretræde for udvalget

00.01.10-G01-22-8

### Sagsfremstilling

Få foretræde for et politisk udvalg ved sag på dagsordenen

En borger, forening eller virksomhed i Odsherred Kommune kan få foretræde for et udvalg på et udvalgmøde, hvis borgeren, foreningen eller virksomheden er part i en sag, som udvalget skal behandle.

Formålet med at få foretræde er at styrke dialogen og inddragelsen i det politiske arbejde, herunder at få belyst enkeltpersoners eller gruppers synspunkter i en konkret sag, inden sagen behandles i udvalget.

Anmodningen om foretræde fremsendes til udvalgssekretæren og vurderes af udvalgsformanden i forhold til relevans. Af hensyn til planlægningen af udvalgets møde skal ønsket om foretræde for et udvalg være fremsendt pr. e-mail senest 2 hverdage forud for mødet. Anmodningen skal indeholde kontaktoplysninger på den/de personer, der ønsker foretræde, samt hvilken sag/sager på dagsordenen det vedrører.

Der kan kun søges om foretræde én gang i et sagsforløb, hvis sagen behandles i både fagudvalg (herunder flere fagudvalg) og Økonomiudvalget.

### Træffetid

På udvalgmødet i marts og oktober kan borgere, foreninger eller virksomhed bede om træffetid for udvalgsformanden eller for hele udvalget.

Træffetid handler om at drøfte et anmeldt emne/tema inden for udvalgets område. Formålet er at høre borgernes synspunkter om et emne/en problemstilling og få en kort dialog for at forbedre beslutningsgrundlaget i sager på udvalgets område samt skabe en forståelse for de beslutninger, der træffes.

### Sådan foregår mødet

Et foretræde er af begrænset varighed - maks. 15 min. - og formålet er at forelægge sagen. Udvalgsmedlemmerne kan stille opklarende spørgsmål. Udvalgsformanden leder drøftelserne under foretrædet. Selve beslutningen i sagen og den politiske drøftelse tages i udvalget for lukkede døre, efter at foretrædet er afsluttet.

Se kontaktoplysninger samt mere om mulighederne for foretræde for udvalget på [kommunens hjemmeside](#).

Muligheden for at møde et udvalg både ved foretræde og ved træffetid om emne bortfalder i en periode af 3 måneder forud for kommunalvalg.

### Beslutning

Intet.

Fraværende:

Allan Andersen

# Punkt 119: Endelig vedtagelse af Lokalplan 2023-05 og Kommuneplantillæg 11 for Nykøbing Sjø skole

01.02.03-P15-23-2

## Kompetence

Endelig vedtagelse af lokalplan 2023-05 og Kommuneplantillæg nr. 11 for Skole, Daginstitution, Svømmehal og Idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sjø.

## Beslutningstema

Byrådet via Økonomiudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget.

## Sagens opståen

Byrådet vedtog på møde den 27. juni pkt. 93 forslag til lokalplan 2023-05 og Kommuneplantillæg nr. 11 for Skole, Daginstitution, Svømmehal og Idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sjø., med henblik på 6 ugers offentlig høring. Planerne har nu været i høring og er dermed klar til endelig vedtagelse.

## Sagsfremstilling

Lokalplanen (Bilag 1) og kommuneplantillægget (Bilag 2) er blevet udarbejdet på baggrund af et konkret ønske om at udbygge Nordskolen ved A. Ladingsvej, da den eksisterende skole i dag ikke har tilstrækkelig kapacitet til at rumme alle eleverne.

Skolen har midlertidigt opstillet undervisningspavilloner i tilknytning til skolen.

Arealet indbefatter matriklerne, 42a, 42ai, 42ah, 42ag, samt en del af vejarealerne 7000an og 7000am, alle i Nykøbing Sjø. Vangjorder (se kort i bilag 1, Forslag til Lokalplan 2023-05).

### Lokalplan 2023-05

Arealet er i dag lokalplanlagt med lokalplan nr. 83 for Nordgården - et skole- og fritidsområde i Nykøbing Sjø., som giver mulighed for anvendelse til idrætshal, svømmehal, skole og idrætsanlæg. Den gældende lokalplan er en rammelokalplan som giver mulighed for bebyggelse i to etager, på maks 8,5 meter, dog med mulighed for 13 meter for idrætshal og svømmehal. Bebyggelsesprocent er på maks. 25. Denne plan vil blive aflyst i forbindelse med vedtagelsen af en den ny lokalplan (Bilag 1).

Den nye lokalplan skal derfor have til formål at sikre at den eksisterende skole kan udbygges. Det ønskes med lokalplanen at skabe en skole, som er godt forbundet og sammenhængende, samtidig med at der bliver skabt attraktive og aktive uderum. Derudover skal lokalplanen give mulighed for at der kan indrettes en daginstitution, i tilfælde af at der i fremtiden skulle opstå behov for dette. Indenfor lokalplanområdet er der både idrætshaller og svømmehal, og lokalplanen sikrer, at disse faciliteter kan opretholdes ved at give dem samme vilkår, som i den gældende lokalplan. Lokalplanen er skrevet sideløbende med en udbudskonkurrence for udvidelse af skolen samt etablering af tilhørende friarealer. Omfang og placering af udbygningen er indrettet på baggrund af denne.

### Kommuneplantillæg

For at muliggøre lokalplan 2023-05 følges denne af kommuneplantillæg nr. 11 for Skole, Daginstitution, Svømmehal og Idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sjø til kommuneplan 2021-2033. Planen ændrer kommuneplanramme 3F6 for Nordgården, der giver mulighed for anvendelse til offentlige formål, med en maksimal bebyggelsesprocent på 25, en maks højde på 8,5 meter i 1,5 etager.

Da der ønskes mulighed for at etablere skolen i to etager, kræves der derfor foruden en lokalplan, et kommuneplantillæg som har til formål at hæve det maksimale etageantal til 2 og øge bebyggelsesprocenten til 30, se bilag 2.

## Lovgrundlag

Planloven.

Lov om miljøvurdering

## Økonomiske konsekvenser

---

## Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen har foretaget en miljøscreening af lokalplan 2023-05 og Kommuneplantillæg nr. 11 i henhold til Lov om Miljøvurdering (Bilag 3), og vurderet at planen ikke vil medføre væsentlig (negative) miljøpåvirkninger af området. Administrationen traf derfor afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering. Denne afgørelse blev udsendt i forbindelse med den offentlige høring af forslagene.

## Udtalelser og høring

Lokalplan2023-05 og Kommuneplantillæg nr. 11 for Skole, Daginstitution, Svømmehal og Idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sj har været i 6 ugers offentlig høring.

Der blev modtaget 7 hørings svar i høringsperioden til lokalplanen omhandlende:

- afgrænsning af høringsområdet,
- trafik, støj og bekymring vedr. vejbo m på Billesvej og
- forslag om at bytte rundt på byggefelt og boldbane.

Hørings svarene er gennemgået i Bilag 4, hvor de kan ses i deres fulde længde, resume og administrationens bemærkninger.

## Administrativ indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

1. godkende Lokalplan 2023-05 for Skole, Daginstitution, Svømmehal og Idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sj.

Direktøren indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

2. godkende Kommuneplantillæg nr. 11 for Skole, Daginstitution, Svømmehal og Idrætshal syd for Vesterlyngvej i Nykøbing Sj.

## Beslutning

Ad. 1: Indstillet.

Ad. 2: Indstillet.

Fraværende:

Allan Andersen

## Bilag

Bilag 4\_hvidbog

Bilag 3\_Miljøscreening af Kp-tillæg nr (1). 11 og Lokalplan 2023-05

Bilag 2\_Kommuneplantillæg nr. 11

Bilag 1\_Lokalplan 2023 05

# **Punkt 120: Anmodning om Lokalplan for ca. 50 boliger ved Havnevej 2, 4500 Nykøbing Sj. Matr. nr. 5a og 5i Ø. Lyng, Nykøbing Sj. Jorder.**

01.02.05-P16-23-11

## **Kompetence**

Vækst- og Udviklingsudvalget.

## **Beslutningstema**

Vækst- og Udviklingsudvalget skal godkende anmodning om lokalplan for ca. 50 tæt/lav boliger på Havnevej 2, i Nykøbing Sj.

## **Sagens opståen**

Administrationen har af Rådgiver Edvars arkitekter MAA-UIA på vegne af ejer af ejendommene modtaget en anmodning om lokalplan for ca. 50 tæt/lav boliger ved Havnevej 2 i Nykøbing Sj. (se bilag 1).

## **Sagsfremstilling**

Bygherre ønsker at der udarbejdes en lokalplan som giver mulighed for at udvikle et tæt-lav boligområde med i alt 50 boligenheder. Boligbebyggelsen vil bestå af 2 grupperinger med henholdsvis 24 boliger fordelt i 5 boligblokke og 26 boliger fordelt i 5 boligblokke og 2 fælles væksthuse. Boligerne vil blive opført i 2 etager i max højde på 8,5 meter.

Arealet indbefatter matriklerne 5a og 5i,Ø. Lyng, Nykøbing Sj. Jorder (se bilag 2).

Området er i dag planlagt i lokalplan 2007-10, som giver mulighed for Centerområde med butikker i stueetagen og boliger på 1 sal. Denne lokalplan vil blive afløst for den nye lokalplans område for at muliggøre boligbebyggelse i 2 etager, og forblive gældende for det resterende lokalplanområde.

Arealet er i dag rammelagt i kommuneplan 2021-2033 som kommuneplanramme 3C4, Ruwel-området - Nykøbing Sj. Rammen giver i dag mulighed for Centerområde, maks. Bebyggelsesprocent på 50, maks etageantal 2, maks bygningshøjde 8,5, i bemærkninger fremgår at den samlet arealramme til detailhandel: 1.600m<sup>2</sup>, Max størrelse dagligvarebutik: 1.600 m, max størrelse udvalgsvarebutik: 3.000 m<sup>2</sup>. Området er i dag i byzone, og vil forblive i byzone ved den endelige vedtagelse af lokalplanen.

## **Kulturmiljø**

Nykøbing Sj er områdets købstad og beskrevet i Kulturmiljøarvattlasset som indgår i gældende kommuneplan. Heri fremgår det at byen er præget af hovedgaden med varieret butiksliv som om sommeren er velbesøgt. Byen er i arkitektoniske hovedtræk opført i 2 etager i 2 rækker langs hovedvejen og skaber et rigt og varieret bybillede. Facaderne danner vejprofil og handelsegade med passager til bagvedliggende ejendomme samt har markering af hjørneejendommene. Dette træk er også beskrevet i lokalplanen som aflyses, og det bør undersøges om ikke det er hensigtsmæssigt at få lignede forløb i lokalplanområdet fremfor at boligbebyggelsen placeres med gavle til Havnevej.

## **Arkitekturtjekliste**

Projektet mangler at belyse forbindelse og overgang mellem lokalplanområdet og havnevej, samt belyse hvordan projektet underbygger forbindelsen til havnen. Ligesom materialiteten i bebyggelsen ikke er belyst. Projektet vil dog skærme mod eksisterende dagligvarebutik (se bilag 3).

## **Jordforurening**

Det forventes at geotekniske analyser vil vise nogen forurening på arealerne, da det tidligere har dannet ramme omkring en printplade virksomhed.

## Klimatilpasning

Området ligger under kote 1,6 og slår derfor ud ved en 1 års stormflodshændelse i 2050. Områderne rundt om Havnevej 2 slår desuden ud ved en 10 års regnvandshændelse.

## Mobilitet

Der bør indtænkes gode stiforbindelser (cykel og gang) til station, øvrige stisystemer mv.

## Natur

Der er registreret markfirben i nærområdet, og der skal derfor foretages en undersøgelse af om det pågældende areal er yngle/rasteområde for bilag IV arten.

## Vand

Nykøbing vandværk Odsherred Vand A/S har udfordringer med at kunne levere vand til byen som helhed, hvorfor planen bør have fokus på opsamling af regnvand og genbrug af regnvand samt lign. løsninger.

Lokalplanforslaget vil desuden have fokus på at sikre:

- God sammenhæng med nærmiljøets bebyggelser.
- Parkeringsforhold
- Opholdsarealer
- Arkitektonisk udtryk

## Strategisk fysisk udviklingsplan

I planen er Nykøbing Sj udpeget sammen med Havnebyen til turismemæssige knudepunkter i området. Der ønskes oplevelser, overnatningsmuligheder og attraktioner af høj kvalitet mod en bæredygtig og fremtidssikret destination samt fortætning af Nykøbing Sj.. Planen peger på at der skal ske helhedsorienteret planlægning, da Nykøbing er udpeget til Porten til Odsherred. Planlægning skal derfor have fokus på at skabe oplevelsesmæssige knudepunkter med fortætning. Planen peger på 2 fyrtårnsprojektet i Nykøbing Sj. Hhv. et nyt samlet bymuseum 'Porten til Odsherred' og Kulturpark Anneberg, som omdrejningspunkter for oplevelser indenfor kunst, kultur(historie), fødevarer og mv..

Lokalplananmodningen understøtter således den Strategisk fysiske udviklingsplan med fortætning af overgangen mellem by og havn. Der muliggør flere borgere kan bo i byen som kan udnytte de særlige knudepunkter udpeget i planen som hhv. havnen og gågaden.

## Teknisk bistand

(V. overensstemmelse med nuværende planlægning)

Der er tale om et lokalplanpligtigt projekt, som er i overensstemmelse med kommuneplanen, og som en privat bygherre har et aktuelt ønske om at gennemføre. Med udvalgets godkendelse af denne anmodning, stiller vi krav til bygherre om selv at levere teknisk bistand til at udarbejde forslaget, jf. § 13 stk. 3 i Planloven.

## Udvalgets muligheder for indflydelse

Udvalget har mulighed for at stille krav til projektet, eller afvise dette, med begrundelse i at der allerede forlægger en byggeretsgivende lokalplan for området.

## **Lovgrundlag**

Planloven

Lov om miljøvurdering

## **Økonomiske konsekvenser**

---

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

---

## **Udtalelser og høring**

Når der er udarbejdet et forslag til lokalplanen, skal denne fremsættes i minimum 4 ugers offentlig høring, jf. planlovens §24.

## **Administrativ indstilling**

Direktøren indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

1. Imødekomme anmodningen om at igangsætte arbejdet med en lokalplan for Havnevej 2 i Nykøbing Sj.

## **Beslutning**

Ad. 1: Anmodningen godkendt.

Udvalget anmoder vandværkerne samt kommunens myndighedsområde om at sætte fokus på planlægning for holdbare forsyningsforhold omkring vand og spildevand.

Fraværende:

Allan Andersen

Mikkel Henriksen (inhabil i sagen)

## **Bilag**

Bilag 1\_Anmodning om lokalplan Havnevej 2

Bilag 2\_Nykøbing SJ Havnevej 2\_Satelit A

Bilag 3\_Arkitektonisk kvalitetstjekliste udfyldt

# Punkt 121: Administrationsgrundlag for fleksboliger

03.01.04-G01-22-1

## Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

## Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget skal beslutte en proces for et nyt administrationsgrundlag for fleksboliger.

Rammen er som tidligere at der kan søges om fleksboligordning i helårsboliger udenfor byerne. Dog ændres ordning nu således at der i landzonen afgrænses og udtages nogle områder hvor det ikke er muligt at opnå fleksboligtilladelse. Dette kunne være attraktive områder ved vandet eller tilsvarende attraktive områder.

## Sagens opståen

Odsherred Kommune har siden 2015 - hvor det hidtidige administrationsgrundlag udløb - manglet et administrationsgrundlag for fleksboliger. I april 2022 vedtog byrådet et midlertidigt stop for nye fleksboligtilladelser i hele kommunen.

## Sagsfremstilling

Hvad ved vi om fleksboligordningens effekter?

Erhvervsstyrelsen har evalueret fleksboligordningen. Evalueringen der er fra 2018 kan læses [her](#). Evalueringen er meget faktuel omkring hvor mange kommuner der har anvendt den numerisk og mindre faktuel omkring dens effekter. Erhvervsstyrelsen sammenfatter:

Der er ikke på baggrund af evalueringen grundlag for at vurdere, hvorvidt den udvidede fleksboligordning generelt har haft økonomiske effekter og afledte konsekvenser. Enkelte kommuner peger på, at den udvidede fleksboligordning har reduceret affolkningen i kommunen og medført øget vækst i landdistrikterne. Generelt vurderer de tre kommuner, der i størst omfang anvender fleksboligordningen, at den udvidede fleksboligordning lokalt kan have haft en positiv effekt på efterspørgslen efter fleksboliger, deres omsættelighed og antallet af boliger i forfald.

Evalueringen henviser til en undersøgelse, der ikke var færdig i 2018, fra Det Nationale Forsknings- og Analysecenter for Velfærd (VIVE). Undersøgelsen ”Fleksboliger og ophævelse af bopælspligt Som instrument til branding og udvikling i landdistrikter” udkom i 2019 og kan læses [her](#). Konklusionen er:

Undersøgelsen viser, at forholdsvis få kommuner anvender fleksboligordningen. Kommunerne vurderer betydningen af ordningerne meget forskelligt og anvender også fleksboligordningen meget forskelligt. De 4 kommuner, der anvender fleksboligordningen mest, står for 68 % af alle fleksboliger i Danmark. For de kommuner, der anvender fleksboligordningen mest, kan ordningen have en vis økonomisk betydning i form af øget omsætning, mens der til gengæld ikke er noget, der støtter teorien om, at de lokale boligmarkeder skulle opleve bedre tider ved hjælp af ordningen.

Analysen viser:

- at der er en lille, men dog statistisk signifikant effekt af fleksboliger på omsætningen i områder inden for en kommune (sogne), der anvender ordningen. En ekstra fleksbolig medfører en stigning i den månedlige omsætning i sognet på 1.161 kr.
- at der er et meget lille, men statistisk signifikant fald i husprisen i de sogne, der anvender fleksboliger. En ekstra fleksbolig medfører et fald i husprisen på 879 kr.
- at fleksboligordningen ikke har øget salget af huse. Udviklingen i andelen af huse, der sælges i de 3 udvalgte kommuner til analyse, er godt nok steget siden 2013, men denne stigning er sket både i sogne, hvor der er fleksboliger, og i sogne, hvor der ikke findes fleksboliger.

Det er vanskeligt at give generelle anbefalinger på baggrund af undersøgelsen, fordi de 3-4 kommuner med mange fleksboliger ikke er repræsentative for de øvrige kommuner. Baseret på vores undersøgelse er der ikke noget der tyder på, at fleksboliger i sig selv sætter gang i det lokale boligmarked, hverken i form af øget salg eller forbedrede priser.

Administrationen har undersøgt tilgangen til fleksboliger i en række andre kommuner - Bornholm, Lolland, Kalundborg, Halsnæs, Ringkøbing og Syddjurs. Spændvidden er fra Lolland der tilbyder fleksboliger overalt til Syddjurs der ikke giver tilladelser. En række af de øvrige kommuner tillader ikke fleksboliger, men kræver bopælspligten overholdt. Det gælder i områder, hvor man ønsker at bevare attraktive helårsboliger til børnefamilier og understøtte et fortsat tilstrækkeligt volumen i den kommunale service - f.eks. i skoler og daginstitutioner. I Kalundborg er det f.eks. Reersø og Ulstrup på Røsnæs, På Bornholm undtages Allinge, Gudhjem/Melsted, Svaneke, Rønne, Aakirkeby, Nexø, Hasle og Klemensker. I Ringkøbing foregår netop nu en debat om at stoppe fritidsbeboelse i Hvide Sande. I den anden ende af spekteret oplever [Lolland Kommune](#) ikke problemer med de meget vide rammer.

I modsætning til sommerhuse kan fleksboliger godt erhverves af borgere fra andre EU-lande.

Fleksboligordningen i Odsherred

I Odsherred kommune vedtog man i 2014 i forbindelse med den oprindelige fleksboligordning et midlertidigt administrationsgrundlag, gældende fra 1. april 2014 – 31. marts 2015:

”Helårsboliger beliggende uden for de i kommuneplanen udlagte rammer for landsbyafgrænsninger samt byområder, vil blive genstand for tildeling af flexboligtilladelse for bygninger opført inden 1. maj 2013, forudsat at øvrige lovgivningsmæssige forhold er opfyldt.” (Miljø- og Klimaudvalget, møde d. 11/3 2014, sag: 306-2014-7036).

Det betyder at Odsherred Kommune i dag ikke har et gældende administrationsgrundlag.

Kommunen har omkring 150 helårsboliger som er godkendt som fleksbolig efter ansøgning.

Antallet af helårsboliger (andre end sommerhuse) der reelt anvendes som fritidsboliger er vanskeligt at opgøre, men der er (august 2023) ca. 600 ubeboede fritliggende enfamiliehuse i kommunen. Et antal ubeboede boliger, der ikke har fleksboligstatus, ligger på attraktive adresser med havudsigt eller andre steder med rekreativt potentiale. Der er i en 20 års periode kun registreret 10-15 sager i kommunens journalsystem, hvor kommunen drager en ubeboet boligs anvendelse i tvivl. Dette kan bero på det relativt omfattende detektivarbejde der kræves hvis man skal føre bevis for boligernes anvendelse som fritidsbolig.

Administrationen har kun anekdotisk viden om positive eller negative effekter af fleksboliger i Odsherred. Men det angives ofte at f.eks. markedet for attraktive helårsboliger i Havnebyen er skævvredet og at det bidrager til skolens problemer med at opretholde elevtallet. Tilsvarende er der i andre dele af kommunen relativt mange formelt ubeboede, men attraktive boliger der ville kunne rumme fastboende familier.

Følgende skal derfor analyseres og drøftes politisk for at byrådet kan vedtage et nyt administrationsgrundlag:

1. I hvilket omfang er fleksboliger ønskelige? Overalt? Visse steder? Ingen steder?
2. I det omfang de er ønskelige hvordan skal tilladelser da meddeles? Personlig/Følger boligen + Tidsbegrænset/Ikke tidsbegrænset + Bortfald ved overgang til helårsbolig/Ikke bortfald ved overgang til helårsbolig ?
3. Hvordan tænkes lovgivningen håndhævet i områder hvor fleksboliger ikke er ønskelige?

Administrationen arbejder fortsat på en analyse der kan understøtte den politiske stillingtagen.

## **Lovgrundlag**

Lovgrundlaget er Planloven og Boligreguleringsloven og Lov om Boligforhold. Den enkelte kommune beslutter om Boligreguleringsloven skal være gældende i Kommunen. Det er den i Odsherred, som dermed er en såkaldt "reguleret kommune".

Fleksboligordningen blev indført i 2013 og ændret i 2015 (den udvidede fleksboligordning).

Af lovbemærkningerne fremgår at formålet var "at styrke bosætning, økonomi og hindre forfald". Ordningen rummer mulighed for 8 varianter af tilladelser til fleksboliger:

Personlig/Følger boligen + Tidsbegrænset/Ikke tidsbegrænset + Bortfald ved overgang til helårsbolig/Ikke bortfald ved overgang til helårsbolig.

Det er kommunen, der beslutter, om der skal gives en fleksboligtilladelse, og kommunen har et vidt skøn i den forbindelse. Ingen har "krav" på at få en fleksboligtilladelse og det er ikke muligt at klage over kommunens afgørelse om tilladelse eller afslag til Planklagenævnet.

Derudover eksisterer der et ukendt antal fritidsboliger, der ikke er registreret som fleksbolig, men hvor der ikke er tilmeldt nogen med folkeregisteradresse:

- Lov om Boligforhold indeholder en bestemmelse om at såfremt kommunen ikke kan anvise en lejer inden 6 uger efter anmeldelse efter §5 stk 2 "så anses kommunens samtykke til anvendelse som fritidsbolig for at være meddelt". Men det forudsætter dog en indledende anmeldelse fra ejeren.
- Reglerne om bopælspligt i Boligreguleringsloven indebærer, at en ejer af en helårsbolig har pligt til at sørge for, at boligen er beboet mindst 180 dage om året – enten selv eller udlejet til en anden. Grænsen på de 180 dage nævnes ikke i loven, men er praksis pga. Skatteministeriets regler om skattepligt. Kommunen kan fastlægge i lokalplaner, hvilke helårsboliger inden for kommunegrænsen, der har bopælspligt. Idet man skal være tilmeldt folkeregistret på den adresse hvor man opholder sig mest kan man dog godt have f.eks. en bolig i Odsherred hvor man hævder at bo 180 dage om året samtidig med at man har en bolig i København, hvor man hævder at opholde sig 185 dage om året.

## **Økonomiske konsekvenser**

---

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

Foreløbig ingen - der kan dog være betydelige administrative ressourcer knyttet til håndhævelse af bopælspligt, herunder anvisning af beboere til tomme boliger.

## **Udtalelser og høring**

Se nedenfor.

## **Administrativ indstilling**

Direktøren indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

1. Der afgrænses områder hvor det fremover ikke er muligt at opnå tilladelse til at anvende helårsboliger som fritidsboliger. Med udgangspunkt i Borgernet indhentes viden fra lokalområder og aktører i kommunen om

oplevede effekter af fleksboliger i forskellige dele af kommunen, herunder også af de muligheder eller udfordringer, der kan knytte sig til en fremtidig praksis der udpeger konkrete og velafgrænsede dele af kommunen som områder med bopælspligt. Debatten tilrettelægges således at den foregår på et tilpas konkret niveau, uden at det bliver en diskussion om enkeltmatrikler.

2. Der indhentes juridisk rådgivning angående de reelle muligheder for effektiv administration af reglerne i Lov om Boligforhold.
3. På baggrund af viden og rådgivning fremlægger administrationen på mødet d. 14-11-2023 et udkast til administrationsgrundlag for området.

## **Beslutning**

Ad. 1 - Ad. 3: Udvalget tilkendegiver umiddelbart genvedtagelse i uændret form.

Fraværende:

Allan Andersen

# Punkt 122: Godkende plan for OdsHædring

00.05.07-A00-23-1

## Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

## Beslutningstema

Godekende plan for OdsHædring 2023/24.

## Sagens opståen

OdsHædring 2024, der hædrer foreningsaktive, erhvervsliv, kulturaktører og andre bedrifter i 2023 er under planlægning. Vækst- og Udviklingsudvalget skal i den forbindelse godkende dato, sted og plan for afholdelsen.

## Sagsfremstilling

OdsHædring er hele Odsherreds store pris- og hædringsshow, hvor alt fra virksomheder og kulturaktører til unge ildsjæle og sportstalenter hyldes for den ekstra indsats, som de har ydet det forgangene år. På selve aftenen for begivenheden uddeles en række priser og hædringer. Showet består af en konferencier, der tager publikum gennem aftenen, musikalske indslag, samt prisoverrækkelser, herunder videoer af alle de nominerede. Videoerne af de nominerede giver et godt indblik i alle de gode ting, der foregår i Odsherred. Samtidig er videoerne med til at synliggøre alle de nominerede til priserne, og ikke kun vinderne. Aftenen tilrettelægges som en festlig aften, hvor man mødes på kryds og tværs af erhvervsliv, foreningsfolk, kulturaktører og unge ildsjæle, der både i alder og lokation spænder bredt.

Der er en åben invitation til alle i Odsherred til at deltage i hædringsshowet. I 2023 deltog omkring 400 personer i festen. Begivenheden markedsføres via en bred vifte af kommunikationsplatforme. Både i forbindelse med indstillingsperiode, offentliggørelsen af de nominerede, tilmelding til begivenheden samt under og efter selve arrangementet.

OdsHædring blev afholdt første gang i 2017 i Vig Hallen. Herefter er arrangementet blevet afholdt i henholdsvis Borren i Højby og Vallekilde-Hørve Kultur- og Idrætscenter i Hørve. Sidstenævnte synes at være det meste optimale sted i forhold til praktik og udstyr, hvorfor det forelås at OdsHædring 2023/24 igen afholdes der.

Der uddeles p.t følgende priser:

- Fødevarerprisen, erhverv/Erhvervsforum
- Vækstprisen, erhverv/Erhvervsforum
- Iværksætterprisen, erhverv/Erhvervsforum
- Handicapprisen, Handicparådet
- Grøn Pris, Grønt Råd/Miljø- og Klimaudvalget
- Kulturprisen, Vækst- og Uviklingsudvlaget
- Fritidsprisen, Folkeoplysningsudvalget
- Odsherred Påskønner, Byrådet
- Mangfoldighedsprisen, Integrationsrådet
- Ingrid Britta Christensens Kunstnerlegat for Unge, Vækst- og Udviklingsudvalget
- Ungekulturprisen, Ung i Odsherred
- Årets Idrætspræstationer, Folkeoplysningsudvlaget
- Årets Gazeller, erhverv/Erhvervsforum
- Evt. Boblerprisen, Ung i Odsherred

Priserne varierer i beløb, alle modtagere får blomster, diplom og Gerdastatuette.

Plan til godkendelse:

- OdsHædring afholdes fredag den 2. februar 2024 kl. 18-22
- OdsHædring afholdes i Vallekilde-Hørve Kultur- og Idrætscenter
- Byrådet inviterer og Vækst- og Udviklingsudvalget har kompetencen, samt orienteres/træffer beslutning undervejs af projektgruppen
- Projektgruppen igangsætter arbejdet med stor synlighed på en større række platforme - september
- Indstillingerne gøres klar til udvælgelse og de berørte udvalg/fora træffer beslutning om nomineringer samt udpeger vindere - på udvalgsrådet i november
- Film optages, og der inviteres til begivenheden i december/januar

## Lovgrundlag

---

## Økonomiske konsekvenser

Vækst- og Udviklingsudvalget har fra puljen til mindre budgetønsker bevilliget 50.000 kr. til afholdelsen i 2023 samt 15.000 kr. til Kulturprisen. Prisejerne betaler en del af udgifterne til den enkelte pris og film i forbindelse med nomineringerne etc.

Arrangementet er vokset og der skal afsøges mulighed for yderligere finansiering.

## Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Kultur og Fritid er tovholder på projektet og har projektledelsen. Hvert af de centre, der står for en pris afser personale, der deltager i arbejdsgruppen og er den del af forberedelser og afviklingen.

## Udtalelser og høring

Folkeoplysningsudvalget og Erhvervsforum er orienteret om projektet og inviteres ind i arbejdsgruppen.

## Administrativ indstilling

Direktøren indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

1. godkende plan for afholdelse af OdsHædring 2023/24.

## Beslutning

Ad. 1: Godkendt.

Fraværende:

Allan Andersen

## **Punkt 123: Orientering - Afgørelser fra andre instanser**

02.34.00-A00-22-1

### **Kompetence**

Vækst og Udviklingsudvalget

### **Beslutningstema**

Tager orienteringen til efterretning.

### **Sagens opståen**

Fast orienteringspunkt når administrationen har modtaget afgørelser. Odsherred Kommune har modtaget afgørelser fra Bykkeklageenheden og Planklagenævnet.

### **Sagsfremstilling**

Afvisning af klage over Odsherred Kommunes afgørelser vedrørende sommerhus på Lærkevej, Vig

Odsherred Kommune har den 1. marts 2021 givet byggetilladelse til nedrivning af sommerhus og carport samt opførelse af nyt sommerhus på ejendommen Lærkevej 32, 4560 Vig

Ejerne af ejendommene Lærkevej 30, 4560 Vig, Sølvmågevej 6, 4560 Vig og Sølvmågevej 11, 4560 Vig som er naboer til Lærkevej 32, 4560 Vig har klaget over at der er givet byggetilladelse til nedrivning af sommerhus og carport og opførelse af nyt sommerhus. Der er klaget over at der ikke er foretaget partshøring, at ejerne af ejendommen ikke er påbegyndt nedrivning inden for tidsfristen på 1 år. Endvidere har en af klagerne klaget over at kommunen ikke har håndhævet en servitut.

Byggeklageenheden (BKE) har afvist alle 3 klager da de ikke vurderer at klagerne er parter i afgørelsessagen og derfor ikke klageberettigede. Der findes ikke en klar definition af partsbegrebet i forvaltningsloven, det er i stedet udviklet i administrativ praksis. BKE har i deres vurdering lagt vægt på hvor klagerens ejendomme er beliggende i forhold til Lærkevej 32, 4560 Vig samt hvad BKEs kompetence er. BKEs kompetence er efterse om bygningsreglementet bestemmelser overholdes. Det forhold at klagerens grunde støder op til Lærkevej 32, er ikke i sig selv tilstrækkeligt til at opnå partsstatus i forvaltningslovens forstand. Det afgørende er, om et byggeri - sammenholdt med de bestående forhold - medfører yderligere konkrete og væsentlige gener i forhold til det, som klagerne allerede er udsat for, f.eks. betydelige lystab eller væsentlige indbliksgener.

I BKE har man opmålt afstanden fra klagerne til Lærkevej 32 vurderes det ikke at der er betydelige lystab eller væsentlige indbliksgener. I forhold til klagen over manglende håndhævelse af servituten har BKE konstateret at servituten ikke er en offentlig retlig servitut med hjemmel i byggeloven og BKE kan derfor ikke behandle klagen. BKE vurderer imidlertid, at den kan relatere sig til forhold efter planloven. Klagen er derfor videresendt til Planklagenævnet. Der er ikke taget stilling til om Planklagenævnet har kompetence til at behandle de konkrete forhold.

Afvisning af klage over Odsherred Kommunes afgørelse om anvendelsen af en lagerbygning på Østergårdsvej, Fårevejle

Odsherred Kommune traf den 4. april 2022 en afgørelse om, at afgørelsen af lagerbygning på Østergårdsvej 19, Fårevejle er i overensstemmelse med byggetilladelse.

To naboer har klaget over afgørelsen. Klagerne mener at lagerbygningen anvendes til ulovlige forhold og at anvendelsen medfører trafikale gener og forøgede støjgener.

Byggeklageenheden (BKE) afviser at behandle klagen da klagerne ikke vurderes at være klageberettiget samt at det påklagede ligger uden for BKEs kompetencer.

Afvisning af klage over Odsherred Kommunes byggetilladelse til opførelse af bygning til salg af billetter, mad, mm., på Grønstræde, Højby

Odsherred Kommune gav den 28. februar 2023 byggetilladelse til opførelse af en bygning til salg af billetter, mad, mm., på jendommen Grønstræde 9, Ell Mark, 4573 Højby.

En genbo har klaget over afgørelsen.

Byggeklageenheden (BKE) afviser at behandle klagen da klager ikke vurderes af være klageberettiget. Det påklagede ligger ikke inden for BKEs kompetencer. I vurderingen af om genboen er part i sagen har BKE lagt vægt på afstanden fra genboen til placeringen af bygningen på ejendommen og at bygningen er et etplanshus. Da der 55 m og en vej i mellem har BKE ikke vurderet at genboen ikke taber udsigt som kan medføre klageberettigelse.

Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes afslag på permanent dispensation til helårsbeboelse i sommerhus på Truntestien, Fårevejle

Odsherred Kommune givet afslag på permanent dispensation fra planlovens forbud mod helårsbeboelsen i sommerhus på ejendommen Truntestien 29, 4540 Fårevejle, jf. planlovens § 40.

Ansøgerne har klaget over afgørelsen.

I afgørelsen har Planklagenævnet behandlet følgende spørgsmål:

Om klagerne havde berettigede forventninger som følge af myndighedspassivitet og/eller indrettelseshensyn.

Planklagenævnet kan ikke give medhold i klagen. Det betyder at kommunens afgørelse gælder.

Klager og hustru har første gang søgt om dispensation til helårsbeboelse i sommerhuset d. 14. januar 2000 og fik afslag på dette 7. februar 2000. I 2005 flytter de ind i sommerhuset selvom de tidligere har fået afslag. I juni 2009 søger de igen om dispensation til helårsbeboelse i sommerhuset. Dette får de afslag på i juni 2009. Klager hævder at de ikke har modtaget denne afgørelse. Odsherred Forsyning har i 2010 påført ordlyden sommerhus med helårsstatus og det betragter klager som en dispensation til at bo i sommerhuset. Klager finder det urimeligt at de først efter 17 år får besked om at de ikke må bo i

sommerhuset. I oktober 2021 bliver der sendt varsel om påbud til klagerne og alle andre der var tilmeldt folkeregistret på en sommerhusadresse. I varslet blev der gjort opmærksom på at man ikke må bo i sommerhus uden en grund og at man kunne søge dispensation til helårsbeboelse hvis man opfylder nogle kriterier og ejer sommerhuset. Klagerne ansøgte 14. november 2021 på ny dispensation. Da der ikke er fulgt op på det tidligere afslag gives der en midlertidig dispensation som giver klager en tidsfrist til at finde en anden egnet helårsbolig. Denne dispensation udløber 28. februar 2023. Klager kan så bo lovligt i sommerhuset frem til 31. oktober 2023

Planklagenævnet (PKN) finder ikke at der foreligger indrettelseshensyn som begrænser kommunens mulighed for at kræve forholdet lovliggjort. PKN vurderer ikke at kommunen har udvist myndighedspassivitet og lægger desuden vægt på at klager vidste at anvendelse til helårsbeboelse kræver dispensation og at de på trods af tidligere afslag valgte at flytte ind. Desuden lægger PKN vægt på at der er en væsentlig retshåndhævelsesinteresse i at håndhæve planlovens forbud mod helårsbeboelse i sommerhuse.

Grundejerforeningen Kongeparten har på vegne af naboerne forsøgt at få nedlagt forbud mod opførelsen af sommerhuset på Lærkevej 32, 4560 Vig.

Sagen er først prøvet i byretten og senere landsretten. Ejerne af Lærkevej 32, 4560 Vig er blevet frifundet begge steder.

Ejendommen er omfattet af en servitut hvor det bl.a. fremgår at:

Der maa paa Ejendommen ikke drives Forretning, Hotel, Restaurant, Pensionat eller Fabrik, og der må ikke den haves nogen Virksomhed, der ved Røg, Støj eller ilde Lugt kan genere de Omboende.

I byretten er der afsagt kendelse der frifinder ejerne af Lærkevej 32 idet byretten ikke finder at servitutten indeholder en konkret formålsbestemmelse der er uforeneligt med opførelsen af sommerhuset.

Byretten finder ikke at der er grundlag for at antage, at der bygges i strid med byggetilladelsen.

Karakteren, størrelsen og indretningen af bebyggelsen fører ikke i sig selv til, at byggeriet er i strid med den på ejendommen hvilende servitut. Det giver heller ikke i sig selv grundlag for på nuværende tidspunkt at anse det for tilstrækkeligt sandsynliggjort, at ejendommen efter sin opførelse vil blive anvendt i strid med servitutens bestemmelser herom. Heller ikke sagens øvrige oplysninger – herunder oplysningerne om sommerhuset Lindekrogen 4, 4540 Fårevejle – giver grundlag herfor.

Det er således ikke sandsynliggjort, at opførelsen af det omhandlede sommerhus eller den påtænkte anvendelse strider mod servitutten. Det af grundejerforeningen i øvrigt anførte kan ikke føre til anden vurdering. Det bemærkes herunder, at der ikke er grundlag for under denne sag at tage stiling til, om den fremtidige anvendelse af sommerhuset vil stride mod sommerhuslovens bestemmelser.

Der er derfor ikke grundlag for at tage grundejerforeningens anmodning om nedlæggelse af forbud til følge. Som følge af dette frifindes ejerne af Lærkevej 32, 4560 Vig

## **Lovgrundlag**

---

## **Økonomiske konsekvenser**

---

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

---

## **Udtalelser og høring**

---

## **Administrativ indstilling**

Direktøren indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget, at:

1. tage orienteringen til efterretning.

## **Beslutning**

Ad. 1: Taget til efterretning.

Fraværende:

Allan Andersen

## **Punkt 124: Meddelelser til og fra formanden**

00.22.04-G01-22-931081

### **Beslutning**

Intet.

Fraværende:

Allan Andersen

## **Punkt 125: Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser**

00.01.00-G01-22-931043

### **Sagsfremstilling**

- Kulturgruppen i kulturregion Midt- og Vestsjælland - Mathias Hansen
- Fishing Zealand - Mathias Hansen
- Vallekilde-Hørve Kultur- og Fritidscenter - Kim Buurskov
- Havnerådet - Allan Andersen, Mikkel Henriksen og Mathias Hansen
- Folkeoplysningsudvalget, Mathias Hansen

### **Beslutning**

Mathias Hansen orienterede fra møde i Fishing Zealand og Mikkel Henriksen fra møde i Havnerådet.

Fraværende:

Allan Andersen

## **Punkt 126: Meddelelser fra fagcentre**

00.22.04-G01-22-931081

### **Sagsfremstilling**

Fagcenteret Erhverv, Teknik og Kultur vil på mødet orientere om seneste nyt.

### **Beslutning**

Den nye erhvervs- og detailchef Tina Frederiksen præsenteres på udvalgets møde i oktober.

Fraværende:

Allan Andersen

## **Punkt 127: 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.

Fraværende:

Allan Andersen