

REFERAT Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 d. 09-09-2025

Mødedato Tirsdag d. 09. september 2025 kl. 10:15

Mødested Odden Røgeri, Røgerivej 2, 4, 4583 Sjællands Odde herefter NOOSH,
Vestre Havnevej, 4583 Sjællands Odde

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Administrationsgrundlag - for store sommerhuse.....	4
Genbehandling: Forslag til lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby.....	6
Drøftelse af den fremtidig organisering af erhvervsudvikling i Odsherred Kommune.....	10
Orientering om ansøgning vedr. retslig lovliggørelse af byggeri på Amalievej 10 i Rørvig.....	11
Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser.....	13
Meddelelser til og fra formanden.....	14
Meddelelser fra fagcenter.....	15
Underskriftside.....	16

Punkt 100: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-22-931043

Sagsfremstilling

Faste indkaldelser:

Direktør Thomas Knudsen

Centerchef for Erhverv, Teknik og Kultur Boie Skov Frederiksen

Øvrige indkaldelser:

Beslutning

Ad 1. Godkendt.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Punkt 101: Administrationsgrundlag - for store sommerhuse

01.07.00-G01-25-1

Kompetence

Vækst og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Vækst- og Udviklingsudvalget træffer beslutning for om administrationsgrundlag for opførelse af store sommerhuse.

Sagens opståen

I forlængelse af Kommuneplantillæg nr. 14, som trådte i kraft den 14. september 2023, har administrationen behov for et administrationsgrundlag. Dette skal klargøre de principper, regler og retningslinjer, som vil være gældende i forbindelse med plan- og byggesagsbehandlingen af ansøgninger vedrørende opførelse af store sommerhuse, dvs. den samlet bebyggelse på en ejendom, der ligger i et sommerhusområde, med et areal over 200 m².

Sagsfremstilling

Administrationens forslag til administrationsgrundlag har til formål at fastlægge praksis og retningslinjer i forbindelse med plan- og byggesagsbehandlingen af ansøgninger om opførelse af sommerhuse over 200 m² i Odsherred Kommune. Vurderingen af ansøgninger sker med udgangspunkt i, om det konkrete projekt er foreneligt med kommuneplanens rammer og retningslinjer, samt hvilken påvirkning det vil have på det eksisterende miljø i sommerhusområderne.

Administrationsgrundlaget er opbygget omkring tre behandlingsspor, som fremgår af bilaget og er opsummeret herunder:

Spor 1: Direkte afslag

Ved ansøgning om sommerhus over 200 m², hvor projektet ikke understøtter kommuneplanens rammer og ikke kan bringes til det, gives der direkte afslag. Dette signalerer også, at en lokalplananmodning vil blive afvist.

Kompetence

- Administrationen kan selv give afslag på sådanne sager.

Spor 2: Krav om lokalplan

Hvis projektet understøtter kommuneplanens målsætninger, men ændrer det eksisterende miljø væsentligt, kræves der udarbejdelse af en lokalplan før byggetilladelse. Lokalplaner bør favne større områder og udarbejdes i samarbejde med grundejerforeninger og lodsejere.

Kompetence

- Administrationen kan afslå ansøgningen og stille krav om lokalplan.
- Udvalget forelægges sagen som en lokalplananmodning.

Spor 3: Byggetilladelse uden lokalplan

I helt særlige tilfælde, hvor projektet klart understøtter kommuneplanen og ikke medfører væsentlige miljøændringer, kan der gives byggetilladelse uden lokalplan – dog først efter nabohøring og høring af grundejerforening. Der lægges vægt på forhold som grundstørrelse, placering, afskærmning, infrastruktur og indsyn.

Kompetence

- Administrationen kan godkende sådanne projekter uden lokalplan.

Lovgrundlag

Byggeloven og planloven.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Vækst og Udviklingsudvalget, at udvalget:

1. Godkender forslaget til administrationsgrundlag.

Beslutning

Ad 1. Godkendt.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Bilag

Administrationsgrundlag for store sommerhuse 2025

Punkt 102: Genbehandling: Forslag til lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby

01.02.05-P16-24-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget og Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

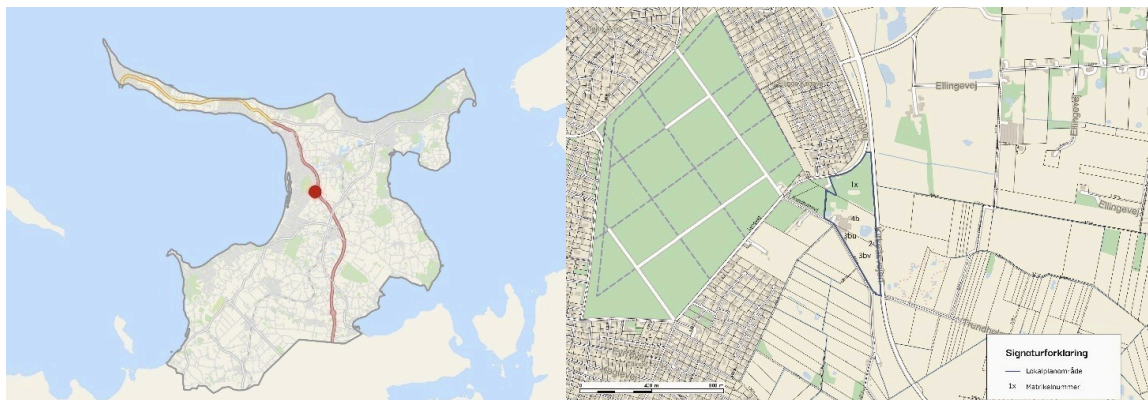
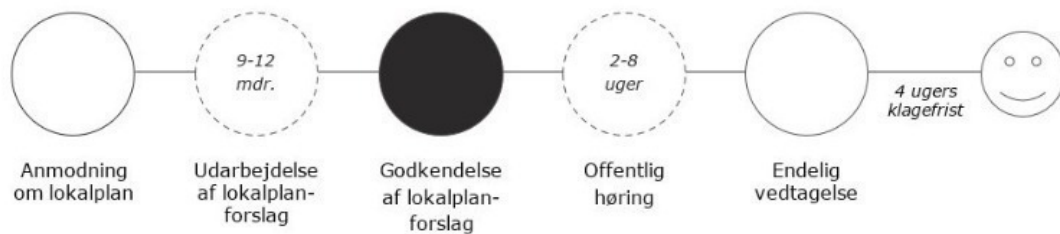
Vækst- og Udviklingsudvalget anbefaler Byrådet at godkende forslag til lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby, med henblik på 8 ugers offentlig høring.

Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 9, for et bestående erhvervsområde i Højby med henblik på 8 ugers offentlig høring.

Sagens opståen

Byrådet sendte på [møde den 25. marts 2025](#) forslag til lokalplan for Betongården i Højby i 8 ugers offentlig høring. I forslagsfasen blev der modtaget 29 høringssvar (se bilag 3 og 4) og Odsherred Kommune blev kontaktet af Plan-og Landdistriktsstyrelsen med bemærkninger til planen. Administrationen har nu tilrettet lokalplanforslag til lokalplan 2023-11, som skal sendes i fornyet offentlig høring i 8 uger.

Sagsfremstilling



Betongårdens placering i Odsherred

Lokalplanens afgrænsning

Lokalplanforslag kan læses på [DKplan ved at klikke her](#) eller i bilag 1.

Kommuneplantillægget kan læses på de sidste sider af lokalplanen eller i bilag 2.

Høringssvar til det oprindelige udkast til lokalplan kan læses på DKplan eller i bilag 3

Analyse af høringssvarene kan læses i bilag 4

Miljøscreening kan også læses på DKplan og er tilføjet som bilag 5.

Ændringer i lokalplanforslaget

Plan- og Landdistriktsstyrelsen har bemærket, at et erhvervsområde med de foreslåede aktiviteter som udgangspunkt ikke bør placeres i landzone. Planloven giver imidlertid mulighed for, at Kommunalbestyrelsen i særlige tilfælde kan fastsætte rammer for overførsel af arealer fra landzone til byzone for veletablerede virksomheder, eksempelvis produktionsvirksomheder. Dette gælder, hvis virksomheden over en længere årrække har foretaget væsentlige investeringer i bebyggelse eller produktion, og hvis virksomheden er beliggende i tilknytning til eksisterende nødvendig infrastruktur (§ 11 b, stk. 4).

Odsherred Kommune har valgt at gøre brug af denne bestemmelse, idet der er tale om en veletableret virksomhed, som har foretaget betydelige investeringer i bebyggelsen på arealet. Denne redegørelse er indarbejdet i lokalplanforslagets kapitel 'Stedsanalyse', og sendt til Plan- og Landdistriktsstyrelse. På den baggrund foreslår Odsherred Kommune, at arealet overføres til byzone i de fremlagte planforslag.

Baggrund

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af salget og overdragelsen af ejendommen fra betonvarevirksomheden Betongården til entreprenørvirksomheden Richardt Hansen A/S. Ved entreprenørvirksomhedens overtagelse, blev det politisk besluttet, at områdets anvendelse og ønskede aktiviteter krævede udarbejdelse af en lokalplan og et kommuneplantillæg.

Formål

Lokalplanen har til formål at lovgiggøre de nuværende forhold og sørge for at virksomheden kan fortsætte sine aktiviteter med mulighed for en begrænset udvidelse.

Lokalplanen har fokus på at begrænse gener gennem følgende tiltag:

- Præcisere hvor der kan etableres oplag og bebyggelse på grunden.
- Sikre at støjende aktiviteter primært er placeret i den sydlige del af lokalplanområdet.
- Give mulighed for yderligere støjreducerende tiltag som jordvolde.
- Minimere den visuelle påvirkning af landskabet.
- Sikre at der ikke etableres yderligere beboelse inden for lokalplanområdet.

Miljøklasse

I henhold til den gældende lokalplan gives der mulighed for etablering af en entreprenørvirksomhed i miljøklasse 4-7. Den godkendte anmodning angiver en miljøklasse på 5-6, men dette vurderes ikke at kunne overholdes i forhold til de planlagte aktiviteter på ejendommen.

For virksomheder i miljøklasse 4-7 gælder et vejledende afstandskrav på 500 meter til nærmeste boliger. Det er dog muligt at fravige dette krav, såfremt der i lokalplanlægningen implementeres afværgeforanstaltninger, der sikrer imod støjgener for de omkringliggende områder.

Lavbundsareal og naturbeskyttelsesinteresser

Området er udlagt til lavbundsareal, hvilket betyder at grundejer, ved nyetablering af byggeri med videre, skal være indstillet på at nedtage det igen, i fald at der skal etableres et lavbundsprojekt med overvanding af arealet. Attraktiviteten af området i forhold til et lavbundsprojekt vurderes dog at være temmelig lille. Området er i det grønne danmarkskort udlagt som område med naturbeskyttelsesinteresser og område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanen er indbefattet skovbyggelinjen fra Ellinge skov. Odsherred Kommune har meddelt dispensation fra skovbyggelinjen for at lovgiggøre den eksisterende bebyggelsen.

Støj

Støjbelastningen fra den enkelte virksomhed og aktivitet skal i et hvert punkt uden for deres skel, kunne overholde de vejledende støjgrænser, der gælder for området jf. Støjvejledningen.

Al støj inden for virksomhedens skel tæller med, dvs., at støj fra til- og frakørsel samt vareleverancer på den enkelt virksomhed/aktivitet også er virksomhedstøj.

Trafikken uden for virksomhedens areal medtages ikke men tung trafik kan ikke længere køre på Lyngvej.

For dagperioden kl. 07.00-18.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor det mest støjbelastede tidsrum på 8 timer.

For aftenperioden kl. 18.00-22.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede time.

For natperioden kl. 22.00-07.00 skal grænseværdierne overholdes indenfor den mest støjbelastede halve time.

Kommuneplantillæg

Lokalplanområdet er i dag ikke kommuneplanlagt og derfor følges lokalplanen af kommuneplantillæg nr. 9 med det formål at udpege arealet til erhvervsvirksomhed i byzone.

Lovgrundlag

Planloven.

Lov om miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen har foretaget en miljøscreening af lokalplan 2023-11 og kommuneplantillæg nr. 9 i henhold til Lov om Miljøvurdering, og vurderer at planen ikke vil medføre væsentlig (negative) miljøpåvirkninger af området. Administrationen har derfor truffet afgørelse om at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Udtalelser og høring

I høringsperioden er der modtaget i alt 29 høringssvar. Høringssvarene har ikke givet anledning til ændringer i planforslaget. Langt størstedelen af høringssvarene udtrykker bekymring for potentielle støjgener. Lokalplanen giver mulighed for at etablere de nødvendige afværgeforanstaltninger. Eventuelle overskridelser af gældende støjgrænser kan håndhæves efter miljøbeskyttelsesloven, hvis virksomhedens ejer ikke overholder disse grænser.

De eneste ændringer, der er indarbejdet i det reviderede forslag, er de lovpligtige justeringer, som Plan- og Landdistriktsstyrelsen har påpeget i deres bemærkninger.

Med vedtagelsen af forslag til lokalplan 2023-11 og kommuneplantillæg nr.9 udsendes disse i offentlig høring i 8 uger. Miljøscreeningafgørelsen offentliggøres samtidig.

Der er valgt en høringsperiode på 8 uger, således at Plan- og Landdistriktsstyrelsen har tid til at gennemgå planen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Vækst og Udviklingsudvalget, at:

1. godkende forslag til lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby, med henblik på 8 ugers offentlig høring.

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

2. godkende forslag til kommuneplantillæg nr. 9 for et bestående erhvervsområde i Højby, med henblik på 8 ugers offentlig høring.

Beslutning

Ad 1. Indstillet.

Ad 2. Indstillet.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 2023-11 for Betongården

Bilag 2 - Tillæg nr. 9 til kommuneplan 2021-2033 for et bestående erhvervsområde i Højby

Bilag 3 - Høringssvar til lokalplan 2023-11 Betongården

Bilag 4 - Analyse af høringssvar til lokalplan 2023-11 Betongården

Bilag 5 - Miljøscreeningskema Betongården

Punkt 103: Drøftelse af den fremtidig organisering af erhvervsudvikling i Odsherred Kommune

24.00.00-G01-25-2

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

Sagsfremstilling

Odsherred Kommune nedsatte i 2024 to dialogfora; "Sammen om erhvervsudviklingen" og "Sammen om turismen". Formålet er at have en platform for dialog mellem politikerne, private aktører og den kommunale administration. Der har i disse fora været afholdt en række møder med forskellige temaer.

Seneste har der i forummet "Sammen om erhvervsudviklingen" været fokuseret på forbedring og forandring af kommunens arbejde med erhvervsudvikling og samarbejdet med de lokale foreninger og grupper, som repræsenterer erhvervslivet. Der har i den forbindelse været afholdt en inspirationstur til Syddjurs og Ringkøbing-Skjern Kommuner (se opsamling i bilag 1) og senest et temamøde om organisering af erhvervsindsatsen i Odsherred Kommune (se bilag 2).

Resultatet fra dette møde er følgende forslag til det videre arbejde:

- Etabler en klar erhvervsservicefunktion – selvstændig fysisk enhed
- Styrk dialogen med erhvervslivet – netværk og erhvervspaneler
- Øg synligheden – digital kommunikation og opsøgende kontakt
- Understøt kompetenceudvikling – samarbejde med uddannelsesinstitutioner
- Understøt rekruttering og bosætning – vigtigt med erhvervslivets inddragelse her
- Branding og identitet er vigtigt – godt med fokus i Dialogforum
- Fokuser på Odsherreds styrkepositioner – turisme, kultur, fødevarer, håndværk

Der er på den baggrund behov for at udvalget drøfter det videre arbejde samt hvordan man kan inddrage anbefalingerne i den videre proces.

Indstilling

Direktøren indstiller til Vækst- og udviklingsudvalget, at:

1. drøfte erfaringerne fra inspirationsturen og anbefalingerne fra temamøde.

Beslutning

Ad 1. Drøftet

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Bilag

Bilag 1 - Dialogmøde 1308

Bilag 2 - Dialogforum organisering

Punkt 104: Orientering om ansøgning vedr. retslig lovliggørelse af byggeri på Amalievej 10 i Rørvig

02.34.00-G01-22-5

Kompetence

Vækst- og Udviklingsudvalget.

Beslutningstema

Orientering om sagsbehandling af fornyet ansøgning om retslig lovliggørelse fra ejeren af Amalievej 10, Rørvig.

Sagens opståen

Ejeren af ejendom Amalievej 10 har indsendt en revideret ansøgning om retlig lovliggørelse af fire forhold på sin ejendom til fornyet afgørelse af Odsherred Kommune. Administrationen skal på den baggrund træffe en konkret afgørelse, hvorfor denne sag forelægges til orientering.

Sagsfremstilling

Den lovliggørende byggesag har været behandlet på byrådsmødet den 27. februar 2024, hvor flertallet stemte for at byggeriet på Amalievej 10, skulle overholde alle lokalplanens bestemmelser. Den 26. juli 2024 har ejer fået et påbud om at fysisk lovliggøre byggeriet, dette påbud har fået medhold i Planklagenævnet den 21. november 2024 og skal nu håndhæves.

Dispensationsansøgning

Ejeren har som opfølgning på Planklagenævnets seneste afgørelse af 21. november 2024 indsendt et revideret projekt, der har til formål at imødekomme lokalplanens bestemmelser. Projektet indeholdt en ansøgning om retlig lovliggørelse af fire konkrete forhold, hvoraf der bl.a. søges dispensation for bygningsbredde og -højde.

Projektet er tilrettet med henblik på at skabe overensstemmelse med lokalplan 2011-36. Ejer har ansøgt om følgende dispensationer fra lokalplan 2011-36 jf. bilag 2 og 3:

1. **Bygningsbredder:** Bevarelse af hovedhusets bredde på 9,95 m. Lokalplanen tillader maks. 7,5 m.
2. **Bygningshøjde:** Bevarelse af totalhøjde på 8,18 m og facadehøjde på 3,19 m. Lokalplanen tillader maks. 7,5 m og 2,0–3,0 m.
3. **Tagmateriale:** Bevarelse af tag med røde engoberede tegl ("engelsk rød"). Lokalplanen foreskriver tagrør eller ubehandlede røde vingetegl.
4. **Glasareal – østfacade:** Bevarelse af 29,3 % glasareal. Lokalplanen tillader maks. 25 %.

Vurdering

Sagen har været behandlet i flere politiske udvalg og har givet anledning til principielle drøftelser om dispensationspraksis, lokalplanens fortolkningsrum og retssikkerhed i byggesagsbehandlingen. Byrådet har fastholdt, at lokalplanens bestemmelser skal overholdes, og at der skal anlægges en restriktiv dispensationspraksis.

Administrationen har foretaget konkrete vurderinger af de indsendte projektændringer og ansøgninger, og har lagt vægt på:

- At afgørelser skal ske inden for rammerne af tidligere praksis og klageinstansens bemærkninger.
- At lokalplanens formål om ensartet bebyggelse og beskedne bygningsdimensioner skal respekteres.
- At materialevalg og facadeudtryk skal understøtte områdets karakter og kulturmiljø.
- At der ikke foreligger nye retlige eller faktiske omstændigheder, som kan begrunde en ændret vurdering.

På denne baggrund, vurderer administrationen, at betingelserne for dispensation ikke er opfyldt. Retlig lovliggørelse bør derfor ikke ske ved dispensation, men ved fysisk lovliggørelse i overensstemmelse med lokalplanens bestemmelser. Dette er i tråd med byrådets beslutning og Planklagenævnets praksis, sikrer ensartethed, og beskytter områdets planlagte karakter.

Videre proces.

Administrationen vil efterfølgende meddele afslag til ansøgeren, hvor det vil fremgå, at afslaget er baseret på en konkret vurdering af den nye ansøgning. Da der træffes en ny afgørelse, vil ansøgeren få mulighed for at klage over afslaget til den relevante klageinstans.

Lovgrundlag

Byggeloven og Planloven.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Vækst- og Udviklingsudvalget at:

1. Tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Ad 1. Taget til efterretning.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Bilag

Bilag 1- Planklagenævnet Afgørelse

Bilag 2 -dispensationsansøgning del 1

Bilag 3 - dispensationsansøgning del 2

Punkt 105: Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser

00.00.00-A00-24-2

Sagsfremstilling

- Dialog- og samarbejdsforum "Sammen om erhvervsudviklingen i Odsherred" - Mathias Hansen
- Fishing Zealand - Mathias Hansen
- Folkeoplysningsudvalget - Mathias Hansen
- Havnerådet - Felex Pedersen, Mathias Hansen, Mikkel Henriksen
- Kulturgruppen i Kulturregion Midt- og Vestsjælland - Mathias Hansen

Beslutning

Intet.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Punkt 106: Meddelelser til og fra formanden

00.00.00-A00-24-2

Beslutning

Intet.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Punkt 107: Meddelelser fra fagcenter

00.00.00-A00-24-2

Beslutning

Intet.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)

Punkt 108: Underskriftside

00.00.00-A00-24-2

Beslutning

Underskrevet.

Fraværende:

Anne-Louise Hestbek Attermann (løsgænger)