

REFERAT Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding d. 14-04-2026

Mødedato Tirsdag d. 14. april 2026 kl. 15:00

Mødested Molslinjen, Odden Færgehavn

Indholdsfortegnelse

Godkendelse af dagsorden.....	3
Foretræde for udvalget.....	4
Meddelelser fra formanden.....	5
Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser.....	6
Orientering fra administrationen.....	7
Budgetopfølgninger 2026, 1. ordinære opfølgning (BO1).....	8
Delegationsplan 2026.....	10
Godkendelse af repræsentanter samt valg af næstformand til dialogforum "Sammen om erhverv og	13
Orientering om opgaven med lokalplanlægning jf. udmøntning af budgetaftale 2024.....	15
Rækkefølge for igangsætning af lokalplaner.....	18
Forslag til lokalplan 2024-10 for G/F Strandgaarden i Veddinge Bakker.....	20
Endelig vedtagelse af lokalplan 2024-05 og kommuneplantillæg nr. 26 for ferieboliger ved Røgerie	24
Endelig vedtagelse af lokalplan 2025-03 - bevarende lokalplan for Kongepartens Strandvej 37.....	28
Endelig vedtagelse af lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby (samt tilhørende kommuneplantil	31
Dispensation fra Lokalplan 2023-14.....	35
Administrationsgrundlag for store sommerhuse.....	37
§ 14-forbud mod nedrivning af sommerhus på Ole Kjærsgaardsvej 19, Rørvig.....	39
Budget 2027-2030 - Fortsat drøftelse af tiltag.....	44
Orienteringssag - opfølgning på læring af Lynghussagen i 2026.....	46
Orientering - Afgørelser fra andre instanser.....	50
Årshjul.....	55
Underskriftside.....	56

Punkt 47: Godkendelse af dagsorden

00.01.00-G01-25-19

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Sagsfremstilling

Faste indkaldelser:

Kommunaldirektør Mette Touborg

Centerchef for Erhverv, Teknik og Miljø Boie Skov Frederiksen

Protokol Anette Sørensen

Øvrige indkaldelser:

Erhvervschef Tina C. Frederiksen

Mødet afvikles hos Molslinjen, Oddenvej 388, Sj. Odde og mødets første 30 min. er afsat til virksomhedsbesøg.

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. godkende dagsordenen.

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 48: Foretræde for udvalget

00.01.10-G01-22-8

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

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 grupperes 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](#).

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, turisme og Branding at:

1. tage oplysningerne fra træffetid til efterretning.

Beslutning

Ad 1: Ingen foretræder.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 49: Meddelelser fra formanden

00.01.00-G01-25-19

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Ad 1: Formanden orienterede om, at hun udtræder af Landdistrikternes Fællesråd.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 50: Nyt fra medlemmernes deltagelse i råd, nævn og bestyrelser

00.01.00-G01-25-19

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Sagsfremstilling

- Dialogforum "Sammen om erhverv og turisme i Odsherred" - Karina Vincentz og Per Flemming Larsen
- Fishing Zealand - Jonas Nørgaard

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Ad 1: Jonas Nørgaard orienterede om første møde i bestyrelsen for Fishing Zealand.

Orienteringen blev taget til efterretning.

Dialogforum "Sammen om erhverv og turisme i Odsherred" fjernes fra oversigten, da hele udvalget indgår i forummet.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 51: Orientering fra administrationen

00.01.00-G01-25-19

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Sagsfremstilling

Administrationen vil på mødet orientere om seneste nyt.

- Lokalplan for Højby By

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. tage orienteringen til efterretning.

Beslutning

Ad 1: Orienteringen taget til efterretning.

Punkt 52: Budgetopfølgninger 2026, 1. ordinære opfølgning (BO1)

00.30.14-G01-25-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Tage resultatet af den 1. ordinære budgetopfølgning og opfølgning på Budgetaftale 2026 til efterretning.

Sagens opståen

Byrådet har besluttet, at der årligt udarbejdes fire ordinære budgetopfølgninger til politisk behandling på møderne i april, juni, oktober og december måned.

Sagsfremstilling

Fagcentrene har i samarbejde med Økonomi udarbejdet budgetopfølgning pr. 28. februar 2026. På de enkelte områder er der taget stilling til forventningerne til regnskabsresultatet på de nuværende kendte forudsætninger og de enkelte budgetansvarlige har indmeldt deres forventninger til, om de overholder de givne bevillinger.

Resultat af budgetopfølgningen på udvalgets område:

Drift

Der forventes budgetoverholdelse på udvalgets område.

Mio. kr.	Opr. Budget	Korr. Budget	Forventet regnskab 2026	Forventet afvigelse (se note)	Forventet afvigelse i pct.
Center for Organisation					
Turisme	8,0	8,0	8,0	0,0	0,0%
Erhvervsstaben					
Erhvervsservice	2,3	2,3	2,3	0,0	0,0%
Center for Erhverv, Teknik og Miljø					
Plan og Vejmyndighed	0,9	0,9	0,9	0,0	0,0%
Total for udvalget	11,2	11,2	11,2	0,0	0,0%

Note: positive beløb = mindreforbrug/merindtægter og negative beløb = merforbrug/mindreindtægter

Anlæg

På anlæg forventes, ekskl. forsyning, forventes et mindreforbrug i 2026 på 3,4 mio. kr. vedrørende anlægsprojekter omkring frie bymidter. Det skyldes, at det ikke forventes, at alle udgifter bliver realiseret i år. Mindreforbruget forventes overført til næste år.

Oversigt med opfølgning på de enkelte anlægsprojekter samt opfølgning på Budgetaftale 2026 er vedlagt sagen som bilag.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse § 40 og Byrådets godkendte principper for budgetopfølgninger.

Økonomiske konsekvenser

Overførsler af mer- eller mindreforbrug på drift fra 2025 til 2026 er ikke indregnet i det forventede resultat af budgetopfølgningen. Udvalget vil blive tilført 0,4 mio. kr., ekskl. overførsler på eksterne projekter, på baggrund af besluttede overførsler og dispensationer ([Byrådet 23. marts 2026 punkt 50](#)).

Der indgår ingen forslag om bevillingsændringer på udvalgets område i denne opfølgning.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding, at:

1. tage budgetopfølgningen på udvalgets område til efterretning.
2. tage opfølgning på Budgetaftale 2026 til efterretning.

Beslutning

Ad 1-2: Taget til efterretning.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

EPTB bilag til BO1 2026

Status på Budgetaftale 2026

Punkt 53: Delegationsplan 2026

00.18.04-A21-26-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Klima, Teknik og Miljø, Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding, Udvalget for Kultur, Bosætning, Fritid og Lokale Fællesskaber, Udvalget for Ældre, Sundhed og Forebyggelse, Udvalget for Børn, Læring og Familie og Udvalget for Social-, Beskæftigelse og Arbejdsmarked.

Beslutningstema

Godkendelse af delegationsplan 2026.

Sagens opståen

Byrådet godkendte på møde den 29. marts 2022 den seneste delegationsplan for Odsherred Kommune.

Sagsfremstilling

Delegationsplanen skal betragtes som et supplement til styrelsesvedtægten og har til formål at synliggøre ansvars- og opgavefordelingen mellem det politiske og det administrative niveau.

Byrådet har det formelle ansvar for alle kommunens sager, men har efter styrelsesvedtægten henlagt beslutningskompetencen for en lang række sager til Økonomiudvalget, fagudvalgene og administrationen. Selv om Byrådet har delegeret en del af sin beslutningskompetence til de politiske udvalg og administrationen, vil et stort antal sager dog stadig blive behandlet af Byrådet eller forberedelse og behandling i administrationen, i de stående udvalg og i Økonomiudvalget.

Delegationsplanen for Odsherred Kommune er tænkt som et praktisk opslagsværk, som giver et hurtigt overblik over sagsgange og beslutningskompetencer inden for de vigtigste lovområder. Delegationsplanen er ikke udtømmende for samtlige beslutninger, som træffes af Odsherred Kommune, og den afskærer ikke det enkelte byrådsmedlems ret til efter styrelseslovens § 11, stk. 1, at kræve en sag behandlet i Byrådet (initiativretten). På nogle områder er der i delegationsplanen henvist til administrationsgrundlag, som mere detaljeret beskriver fordelingen af beslutningskompetencen.

Som i 2022 er administrationens oplæg for den nye 2026-delegationsplan fortsat at udarbejde en relativ detaljeret delegationsplan, som i høj grad kan tjene som et relativt præcist opslagsværk, selvom den ikke er eller skal være udtømmende.

Oplægget er endvidere udarbejdet på baggrund af modtagne høringssvar fra alle kommunens fagcentre, som dækker de stående udvalg, samt på baggrund af aktuelle og store lovreformer indenfor navnlig arbejdsmarkedsområdet og sundheds- og ældreområdet.

At dele af de nævnte lovreformer først får retsvirkning løbende gennem 2026 understreger behovet for og anbefalingen om, at delegationsplanen tilsvarende opdateres senere gennem 2026.

Lovgrundlag

Lov om kommunernes styrelse.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktionen indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Klima, Teknik og Miljø, Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding, Udvalget for Kultur, Bosætning, Fritid og Lokale Fællesskaber, Udvalget for Ældre, Sundhed og Forebyggelse, Udvalget for Børn, Læring og Familie og Udvalget for Social-, Beskæftigelse og Arbejdsmarked, at:

1. godkende ny delegationsplan 2026.

Beslutning fra Udvalget for Børn, Læring og Familie, den 14. april 2026, punkt 46:

Ad. 1 Indstillet.

Beslutning fra Udvalget for Kultur, Bosætning, Fritid og Lokale Fællesskaber, den 14. april 2026, punkt 45:

Ad 1. Indstillet

Beslutning fra Udvalget for Social, Beskæftigelse og Arbejdsmarked, den 14. april 2026, punkt 66:

Indstillet.

Afstemning:

For stemte: Æ, B, A

Imod stemte: F

Mindretalsudtalelse:

Beslutningen om delegationsplanen bør udskydes til der er afholdt et temamøde i Byrådet.

Fraværende:

Felex Pedersen (A)

Hanne Caldron (N)

Jimmi Petersen (O)

Beslutning fra Udvalget for Ældre, Sundhed og Forebyggelse, den 15. april 2026, punkt 52:

Arne Mikkelsen (F) stillede forslag om: Beslutningen om delegation udskydes. Der afholdes et temamøde for Byrådet inden sommerferien 2026, hvorefter vi tager stilling til delegation på ny. Indtil da gælder de eksisterende delegationsregler. Formålet er at alle kan få reel indsigt i hvilke forhold, der ligger til grund for delegeringen til hhv. administration, udvalg og Byråd. Ansvarsplacering af dispensationer fra lokalplaner, strategi i forhold til boligorganisationer, ønsker til en lønpolitik, miljøtilladelser, organisationsændringer, kommuneplan, erhvervspolitik mm finder vi relevante at drøfte, og med mange nye byrådsmedlemmer og en ny administrativ ledelse må alle kunne have nytte af et oplæg fra administrationen på de forskellige emner. Altså en temadag med debat, uden beslutning.

For stemte: Arne Mikkelsen (F),

Imod stemte: Thomas Nicolaisen (B), Bo Espersen (B), Michael Kjeldgaard (A), Gitte Svendsdatter (Æ) og Christina Fast (A)

Indstillet, med følgende bemærkninger:

- Frivilligcentret bør have en selvstændig kolonne.
- Det skal præciseres hvad der ligger i at udvalget har kompetencen til at fastsætte serviceniveauet indenfor udvalgets område - er det fx fastlæggelse af kvalitetsstandarder.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Beslutning

Ad 1: Indstillingen blev sat til afstemning.

For stemte: Karina Vincentz (N), John Larsen (A), Søren Myrup (B), Per Skou Larsen (V) og Jonas Nørgaard (Æ)

Imod stemte: Per Flemming Larsen (F)

Ny delegationsplan 2026 indstilles til godkendelse med bemærkningen om, at delegationsplanens afsnit om Lov om planlægning (Kommuneplanlægning) konsekvensrettes i forhold til styrelsesvedtægten for Odsherred Kommune.

Mindretalsudtalelse fra F:

Beslutningen om delegation udskydes. Der afholdes et temamøde for byrådet inden sommerferien 2026, hvorefter vi tager stilling til delegation på ny.

Indtil da gælder de eksisterende delegationsregler.

Formålet er at alle kan få reel indsigt i hvilke forhold, der ligger til grund for delegeringen til hhv. administration, udvalg, byråd.

Ansvarsplacering af dispensationer fra lokalplaner, strategi i forhold til boligorganisationer, ønsker til en lønpolitik, miljøtilladelser, organisationsændringer, kommuneplan, erhvervspolitik mm finder vi er relevante at drøfte, og med mange nye byrådsmedlemmer og en ny administrativ ledelse må alle kunne have nytte af et oplæg fra administrationen på de forskellige emner.

Altså en temadag med debat, men uden beslutning.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Udkast delegationsplan 2026 version 30032026 - Kopi

Punkt 54: Godkendelse af repræsentanter samt valg af næstformand til dialogforum "Sammen om erhverv og turisme i Odsherred"

24.00.00-G01-26-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan og Turisme og Branding.

Beslutningstema

Godkende de indstillede repræsentanter til dialogforum "Sammen om erhverv og turisme i Odsherred" samt foretage valg af næstformand.

Sagens opståen

Udvalget godkendte på møde den [10. marts 2026](#) kommissoriet for dialogforum "Sammen om erhverv og turisme i Odsherred", herunder sammensætningen af forummet.

Sagsfremstilling

Udvalget vedtog af forummet sammensættes af:

Erhvervs- og turismerepræsentanter:

- 2 repræsentanter fra lokale erhvervsnetværk - her indstilles: Poul Offersen, Odsherred Erhvervs Forum og Heidi Schnabel, Rørvig Handels- og Håndværkerforening
- 1 repræsentant for FIO - Fødevareproducenter i Odsherred - her indstilles: Claus Marcussen, Dansk Tang
- 1 repræsentant for Byggeri og Anlæg - her indstilles: Morten Jensen, Asnæs Maskinsnedkeri
- 1 repræsentant for Detailhandlen - her indstilles: Brian Johansen, SuperBrugsen, Asnæs
- 1 repræsentant for Uddannelsesområdet - her indstilles: Søren Goth, Campus Odsherred
- 1 repræsentant for én af de fem største virksomheder - her indstilles: Benny Smith, PJM
- 1 repræsentant for den finansielle sektor - her indstilles: Ole Jensen, Dragsholm Sparekasse
- 1 repræsentant for investering/udvikling - her indstilles: Lars Nybjerg, Nybjerg Erhverv
- 1 repræsentant for Geopark Odsherred - her indstilles: Morten Egeskov, Geopark Odsherred
- 1 repræsentant for events - her indstilles: Ole Rasmussen, Vig Festival
- 1 repræsentant for turisme- og overnatningserhvervet - her indstilles: Kåre Dyvekær, Sommerland Sjælland
- 1 repræsentant for Kulturnetværket - her indstilles: Eskil Vagn Olsen, Museum Vestsjælland
- 1 repræsentant for et af fyrtårnene i Odsherred jf. Strategisk-fysisk Udviklingsplan - her indstilles: Gitte Klausen, Anneberg Kulturpark
- 1 repræsentant for iværksætter/startupper - her indstilles: Mette Bork Hansen, Maarbjerregaard
- 1 repræsentant for grøn erhvervsudviklingsorganisation/tænketaank - her indstilles: Forslag vil forelægge ved mødet
- 1 repræsentant for en organisation der fokuserer på bæredygtig turisme - her indstilles: Forslag vil forelægge ved mødet

Politiske repræsentanter:

- Borgmesteren
- Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding (hele udvalget)

Formandskabet:

Formandskabet består af en formand valgt blandt forummets erhvervs- og turismerepræsentanter og en næstformand valgt blandt de politiske repræsentanter.

Valget af formanden foretages på forummets første møde.

Valget af næstformand foretages af Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Lovgrundlag

Erhvervsfremmeloven.

Økonomiske konsekvenser

Der ydes ikke honorering til forummets medlemmer.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Betjeningen af forummet sker via Erhvervsstaben samt VisitOdsherred.

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. godkende de indstillede repræsentanter.
2. vælge næstformand blandt udvalgets medlemmer.

Beslutning

Ad 1: Godkendt med tilføjelsen af repræsentationen for grøn erhvervsudvikling/tænketank ved Joachim Hjerl, Havhøst og repræsentationen for en organisation, der fokuserer på bæredygtig turisme ved Brian Jensen, Friluftsrådet.

Ad 2: Hanne Pigonska blev valgt som næstformand .

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Godkendt kommissorium Sammen om erhverv og turisme i Odsherred - 10-03-2026

Punkt 55: Orientering om opgaven med lokalplanlægning jf. udmøntning af budgetaftale 2024

01.02.05-G01-26-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Tage orienteringen om opgaveløsningen af lokalplanlægning jf. udmøntning af budgetaftale 2024 til efterretning.

Sagens opståen

Udvalgsformanden har bedt om orienteringssag til udvalget om opgaveløsningen af lokalplanlægning jf. udmøntning af budgetaftale 2024.

Sagsfremstilling

I budgetaftalen for år 2024 (godkendt i Byrådet den [10. oktober 2023](#)) blev af sat ét årsværk til lokalplanlægning i sommerhusområderne. Her står:

"Vi modtager heldigvis mange anmodninger om lokalplaner. Det vidner om stor aktivitet og interesse for bosætning i Odsherred. For at sikre at vi hurtigere kan igangsætte disse anmodninger, og for at sikre at vi kan lave lokalplaner for nogle af vores sommerhusområder, tilføres der 1,3 mio. kr. til området. Heraf afsættes den ene ressource til lokalplaner i sommerhusområder. Der afsøges om der i lokalplanlægningen i højere grad kan indarbejdes hensyn til bæredygtighed. Samtidig afsættes 0,25 mio.kr. til at understøtte bosætningsstrategien".

Det afsatte årsværk til lokalplanlægning i sommerhusområderne er blevet anvendt til det pilotprojekt, som Vækst- og Udviklingsudvalget politisk besluttede den [5. marts 2024](#).

Ressourcerne er primært anvendt til:

- Pilotprojektet med tre grundejerforeninger (Strandgårdens GF og Klitborg GF samt Paradisvængets vejlaug), hvor formålet har været at udvikle en ny, mere inddragende model for lokalplanlægning i sommerhusområderne.
- Facilitering af forprocesser, hvor kommunen hjælper grundejerforeningerne med at udarbejde lokalplananmodninger og afklare temaer for de kommende lokalplaner.
- Afprøvning af forskellige samarbejds- og vejledningsmodeller, så kommunen kan finde den mest effektive og brugbare tilgang til lokalplanlægning i sommerhusområder.
- Udvikling af et egentligt lokalplankoncept, baseret på erfaringerne fra pilotprojekterne.
- Dialog med yderligere grundejerforeninger om lokalplaner fx GF Nordstrand og GF Skamlebæk.
- Registrering af bevaringsværdige bygninger og kulturmiljøer, som forberedelse til det videre arbejde, når pilotprojekterne er evalueret.

Arbejdet med grundejerforeninger er mere tidskrævende end samarbejde med professionelle udviklere, fordi processen er mere inddragende og tekniske bidrag, ikke leveres i samme omfang. Den inddragende proces skal gerne medvirke til, at grundejerforeningerne opnår mest mulig konsensus og medejerskab til lokalplanens bestemmelser. Desuden er det forventningen af arbejdet med at konceptualisering af processer og indhold skal effektivisere det efterfølgende arbejde med andre sommerhuslokalplaner.

Status og overblik

Status på pilotprojekt sommerhuslokalplaner:

- Klitborg, lokalplan under udarbejdelse, forventet politisk behandling i 2. kvartal 2026.
- Strandgården, lokalplan under udarbejdelse, forventet politisk behandling i 2. kvartal 2026.
- Paradisvænget, lokalplan opstartet, forventet politisk behandling i 3. kvartal 2026.

Grundejerforening/område

ELLINGE LYNG

GF Kongeparten

GF Fuglebæk Å

GF Kongelyngen

Vej 7-10

Vej 5-6

Vej 11-12

NORDSTRAND

G/F Stranderbo

VEDDINGE BAKKER

GF Veddinge Bakker

Ordrup Strandvej/Ved skoven

Lyngbakken 18-42

Vejlauget for Sandlodsvej, Femvejen, Hesteskoen og Skolestien

FÅREVEJLE / ORDRUP / KÅRUP

GF Dværghøjen

RØRVIG

Skovduevænget 5

Henrik Petersens Vænge

Holger Andreasens Vænge GF

SKAMLEBÆK

Skamlebæk GF

Planteamets samlede ressourcer og prioriteringer

Planteamet har 7 lokalplanlæggere og er en del af afdelingen Plan og Vejmyndighed.

Teamets primære opgaver er kommuneplan, planstrategi, lokalplanlægning og områdefornyelser.

Kommuneplanlægning, planstrategi og lokalplanlægning er lovbundne opgaver som kommunen skal udføre i henhold til planloven.

I 2025 er der vedtaget 8 lokalplaner samt et selvstændigt kommuneplantillæg. Prioritering af lokalplanerne er blevet forelagt Vækst- og Udviklingsudvalget i forbindelse med godkendelse af opstart af de enkelte lokalplaner. Der er pt. 18 lokalplaner under udarbejdelse, heraf 3 sommerhuslokalplaner der er en del af pilotprojektet. Hvis en udstykning eller et byggearbejde er i overensstemmelse med kommuneplanen, påhviler det kommunalbestyrelsen snarest at udarbejde et forslag til lokalplan og derefter fremme sagen mest muligt.

Kommuneplanrevisionen har haft høj prioritet i 2025 med deltagelse af 4 planmedarbejdere i varierende omfang, men samlet set mere end 1 årsværk. I forbindelse med udarbejdelse af sommerhuslokalplanerne er der foretaget og indberettet 79 SAVE-registreringer samt foretaget opsøgende arbejde med at kontakte og motivere grundejerforeninger til at indgå i lokalplanlægning efter evaluering af pilotprojekterne samlet lidt over 1 årsværk. Der har været afsat planlægger ressourcer til områdefornyelse i Vig samt projektfacilitering af Grundtvigskole og Nykøbing frie bymidte. Områdefornyelse i Asnæs er et selvstændigt projekt med tidsbegrænset medarbejder.

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. tage orienteringen om opgaveløsningen af lokalplanlægning jf. udmøntning af budgetaftale 2024 til efterretning.

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning med tilføjelsen om, at udvalget beder administrationen om at planlægge et temamøde om lokalplanlægning i sommerhusområder.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 56: Rækkefølge for igangsætning af lokalplaner

00.15.00-A26-25-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Godkende prioritering for igangsætning af lokalplaner.

Sagens opståen

Afdelingen for Plan og Vejmyndighed har en række lokalplaner, der skal igangsættes i den kommende periode. For at sikre en strategisk og effektiv planlægning er der behov for en politisk forventningsafstemning om rækkefølgen for igangsætning af lokalplaner.

Sagsfremstilling

Der er udarbejdet en igangsætningsrækkefølge for lokalplananmodninger (bilag 1) og et overblik over de igangværende lokalplaner (bilag 2).

Rækkefølge for igangsætning af lokalplananmodninger er baseret på en helhedsvurdering af, hvordan de forskellige planer understøtter de politiske strategier og målsætninger. Denne vurdering bygger på følgende grundlæggende principper, som også afspejles i Planstrategien 2023:

- Bosætning og afbalanceret boligbyggeri
- Turisme- og erhvervsudvikling
- Levende bymiljøer
- Kommunale kerneopgaver som følge af demografisk udvikling (velfærd)
- Grøn omstilling og naturkvalitet (biodiversitet)

Ved modtagelse af en lokalplanforespørgsel foretager administrationen en faglig vurdering af det fremlagte materiale. Denne vurdering tager højde for:

- Lovmæssige forpligtelser og krav
- Lokalplanens potentiale til at understøtte politisk vedtagne politiske strategier og målsætninger
- Muligheden for at skabe synergier med andre strategier og politikker
- En konsekvens-vurdering, herunder en forhåndsvurdering af eventuelle miljømæssige effekter (jf. Miljøvurderingsloven)

Ud fra denne helhedsvurdering opdeles lokalplanforespørgsler i følgende kategorier:

Igangsættes først (grøn):

Lovbundne overordnede planopgaver og planopgaver udløst af statsligeudmeldinger.

Igangsættes næst (gul):

Planer med et højt potentiale for at understøtte politiske mål og integrere miljømæssige hensyn (med lav miljøbelastning).

Igangsættes sidst (blå):

Planer med begrænset potentiale for at understøtte politiske mål, eller hvor der kan forventes betydelige miljømæssige konsekvenser.

Lokalplananmodninger fremlægges til politisk behandling efter den viste prioritering, når der er ressourcer til nye opgaver.

Lokalplaner, der er i gang prioriteres lige højt, men når der kommer presserende opgaver, viser farvekoder dem, der bliver pauseret først.

De to lister bliver opdateret løbende og fremlægges til politisk behandling ved nye lokalplananmodninger, dog mindst to gange årligt.

Lovgrundlag

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Den foreslåede rækkefølge for igangsætning giver administrationen et bedre overblik over planopgaverne og sikrer en tydelig forventningsafstemning med bygherrer om prioritering og opstart af deres lokalplaner.

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. godkende rækkefølge for igangsætning af lokalplananmodninger jf. bilag 1
2. godkende rækkefølge for lokalplaners prioritering jf. bilag 2.

Beslutning

Ad 1-2: Godkendt.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Lokalplananmodninger

Igangværende _lokalplaner

Punkt 57: Forslag til lokalplan 2024-10 for G/F Strandgaarden i Veddinge Bakker

01.02.05-P16-24-27

Kompetence

Byrådet via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

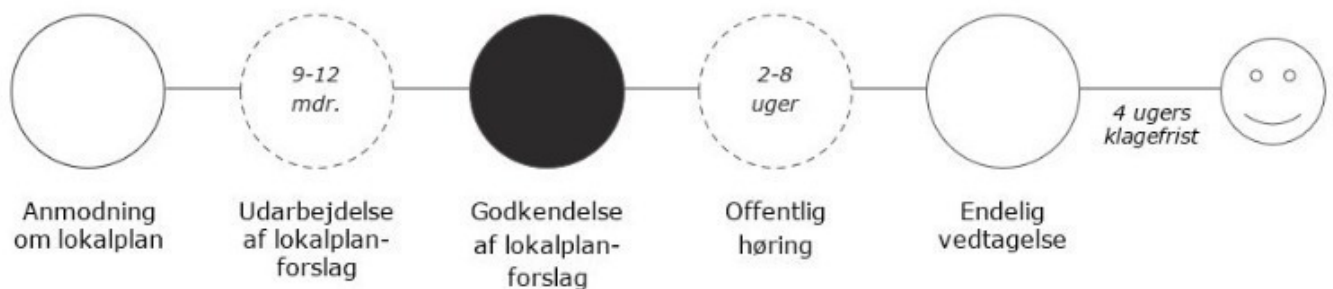
Beslutningstema

Godkendelse af lokalplan 2024-10 for sommerhusområdet G/F Strandgaarden i Veddinge, med henblik på 4 ugers offentlig høring.

Sagens opståen

Vækst- og Udviklingsudvalget 2022-2025 godkendte på møde den [08-10-2024](#) anmodning om lokalplan 2024-10 for sommerhusområdet G/F Strandgaarden i Veddinge. Der er nu udarbejdet et forslag til lokalplan 2024-10 for sommerhusområdet G/F Strandgaarden i Veddinge, som skal sendes i offentlig høring.

Sagsfremstilling



Procesdiagram.



Lokalplanområdet i Veddinge.

Lokalplanforslaget kan læses på [kommunens lokalplanportal](#) eller i bilag 1.

Miljøscreeningen kan læses på [kommunens lokalplanportal](#) eller i bilag 2.

Arkitektonisk kvalitetstjekliste kan læses i bilag 3.

Arealet indbefatter matriklerne 10 aa, 10 ab, 10 ac, 10 ad, 10 ae, 10 af, 10 ag, 10 ah, 10 ak, 10 al, 10 am, 10 an, 10 ao, 10 ap, 10 aq, 10 ar, 10 as, 10 at, 10 au, 10 av, 10 ax, 10 ay, 10 aæ, 10 aø, 10 b, 10 ba, 10 bb, 10 bc, 10 bd, 10 be, 10 bf, 10 bg, 10 bh, 10 bi, 10 bk, 10 bl, 10 bm, 10 bn, 10 bo, 10 bp, 10 bq, 10 br, 10 bs, 10 bt, 10 bu, 10 bv, 10 bx, 10 by, 10 bz, 10 bæ, 10 bø, 10 ca, 10 cb, 10 cc, 10 cd, 10 ce, 10 cf, 10 cg, 10 ch, 10 ci, 10 ck, 10 cl, 10 cm, 10 cn, 10 co, 10 cp, 10 cq, 10 cr, 10 cs, 10 ct, 10 cu, 10 cv, 10 cx, 10 cy, 10 cz, 10 cæ, 10 cø, 10 da, 10 db, 10 dc, 10 dd, 10 de, 10 df, 10 dg, 10 dh, 10 di, 10 dk, 10 dl, 10 dm, 10 dn, 10 do, 10 dp, 10 dq, 10 dr, 10 ds, 10 dt, 10 du, 10 dv, 10 dx, 10 dy, 10 dz, 10 dæ, 10 dø, 10 ea, 10 eb, 10 ec, 10 ed, 10 ee, 10 ef, 10 eg, 10 ei, 10 ek, 10 el, 10 ep, 10 h, 10 i, 10 k, 10 l, 10 m, 10 n, 10 o, 10 p, 10 q, 10 r, 10 s, 10 t, 10 u, 10 v, 10 x, 10 y, 10 z, 10 æ, 10 ø. Alle i Veddinge By, Fårevejle.

Lokalplanforslaget giver mulighed for at bevare det eksisterende, fuldt udbyggede sommerhusområde og fastlægger rammerne for områdets fremtidige udvikling.

Lokalplanforslaget har fokus på at sikre:

- områdets landskabelige karakter
- områdets anvendelse til sommerhusområde
- delområde 2 og 3 som fælles fri- og opholdsareal
- styrket naturbeskyttelse ved overførsel af delområde 2 og 3 til landzone

Lokalplanforslaget er udarbejdet som led i kommunens pilotprojekt for lokalplanlægning i eksisterende sommerhusområder, som blev politisk vedtaget den 5. marts 2024. Strandgården er ét af tre sommerhusområder, der indgår i pilotprojektet.

Lokalplanforslaget er udarbejdet i tæt samarbejde med Strandgården Grundejerforening.

Lovgrundlag

Planloven.

Lov om Miljøvurdering.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administrationen har foretaget en miljøscreening af lokalplan 2024-10 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

Med vedtagelsen af forslag til lokalplan 2024-10 for sommerhusområdet G/F Strandgaarden i Veddinge udsendes denne i offentlig høring i 4 uger. Miljøscreeningafgørelsen offentliggøres samtidig.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. Godkende forslag til lokalplan 2024-10 for sommerhusområdet G/F Strandgaarden i Veddinge, med henblik på 4 ugers offentlig høring.

Beslutning

Ad 1: Indstillet med ændring af høringsperioden fra 4 uger til 8 uger.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Bilag 1 - Forslag til lokalplan 2024-10 for sommerhusområdet G/F Strandgaarden i Veddinge Bakker

Bilag 2 - Miljøscreeningsafgørelse

Bilag 3 – Arkitektonisk kvalitetstjekliste

Punkt 58: Endelig vedtagelse af lokalplan 2024-05 og kommuneplantillæg nr. 26 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde

01.02.05-P16-25-28

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding anbefaler Byrådet at endeligt vedtage lokalplan 2024-05 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde.

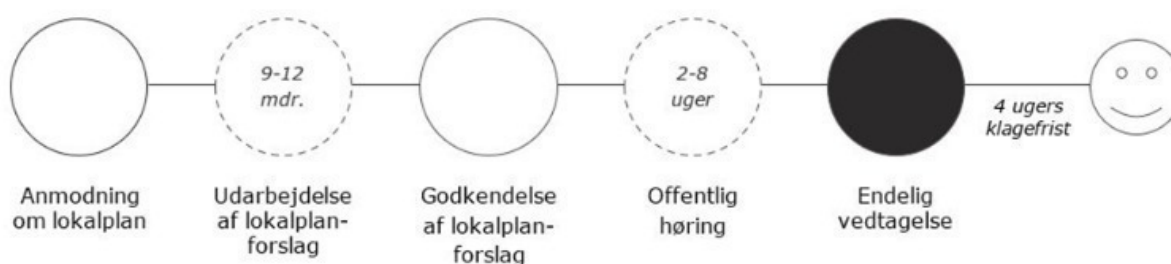
Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at endeligt vedtage kommuneplantillæg nr. 26 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde.

Sagens opståen

Byrådet vedtog på [møde d. 28. oktober 2025](#) forslag til lokalplan 2024-05 samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 26 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde, med henblik på 9 ugers offentlig høring.

Planforslagene har nu været i høring og er dermed klar til endelig vedtagelse.

Sagsfremstilling



Procesdiagram



Lokalplanområdet i Havnebyen

Lokalplanen kan læses på [kommunens lokalplanportal](#) eller i bilag 1.
Kommuneplantillægget kan læses på [kommunens lokalplanportal](#) eller i bilag 2.
Miljøscreening og afgørelse kan læses på [kommunens lokalplanportal](#) eller i bilag 3.
Arkitektonisk kvalitetstjekliste kan læses i bilag 4.
Høringsnotat, herunder alle indkomne høringssvar, kan læses i bilag 5.

Lokalplan

Arealet indbefatter matriklerne: 12al, 12ax, 12bd, 12dr, 12dq, 12ep samt del af 12bc, alle i Yderby By, Odden.

Lokalplanen giver mulighed for at udvikle området til:

- 40 nyopførte ferieboliger med tilhørende fællesfaciliteter i en tidligere lagerbygning til røgerianlægget - caviarfabrikken.
- Indretning af to ferieboliger i de eksisterende bygninger - det gamle røgeri og kølehuset.
- Anlæg af to trapper til stranden, forudsat at de nødvendige tilladelser og dispensationer opnås.
- Nedrivning af to lagerbygninger og en villa.
- Renovering af røgeriet, kølehuset og caviarfabrikken.
- Turisme- og serviceerhverv i brændeflækkeriet, vandværket, røgeriet og kølehuset.

Lokalplanen har fokus på at sikre:

- Bevaring, restaurering og omdannelse af røgeriet og kølehuset.
- Forbedret adgang til kysten via etablering af trappenedgang.
- Sikre visuel adgang og indkig til det gamle røgeri, som er områdets centrale attraktion.
- God tilgængelighed på stier og veje og niveaufri adgang i nogle af ferieboligerne.
- Turisme- og serviceerhverv, der binder området sammen med havnen.
- At mindske visuelle gener til naboer ved etablering af et beplantningsbælte mod Fiskervænget.
- Høj arkitektonisk kvalitet, indpasning i landskabet og kulturmiljøet.
- Omdanne området fra tidligere landbrugsjord og industrigrund til et naturområde med karakter af naturtypen overdrev.
- Fremtidssikring af området ved hjælp af en vandhånderingsplan i overensstemmelse med Spildevandsplan 2025-2035.

Opmærksomhedspunkter og uafklarede forhold

Kystdirektoratet meddelte den 16. december 2025 dispensation fra naturbeskyttelseslovens § 15 (strandbeskyttelseslinjen) til etablering af den nordvestlige strandtrappe, hvor én af to mulige placeringer er godkendt. Der er desuden givet dispensation til etablering af en udsigtplads på toppen af skrænten ved trappens øverste punkt.

Dispensationen omfatter ikke den nordøstlige trappe ved brændeflækkeret. Det vurderes, at dispensation til dette anlæg ikke kan forventes uden forudgående tilladelse fra Plan- og Landdistriktsstyrelsen. Der er endnu ikke indsendt ansøgning om at få ændringen indarbejdet i forsøgsprojektet. Såfremt der ansøges om og opnås supplerende forsøgstilladelse, vil det efterfølgende være nødvendigt at indsende en ansøgning til Kystdirektoratet om dispensation til etablering af den nordøstlige trappe inden for strandbeskyttelseslinjen.

Lokalplan 2024-05 ledsages af kommuneplantillæg nr. 26 til kommuneplan 2021-2033. Tillægget præciserer anvendelsen fra 'hotel og konferencecenter' til 'ferieboliger, feriecenter og hotelvirksomhed' samt hæver den tilladte etagehøjde fra 1,5 til 2 etager, mens den maksimale bygningshøjde på 8,5 meter fastholdes.

Lovgrundlag

Planloven.
Lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Administration har gennemført en miljøscreening af lokalplan 2024-05 og kommuneplantillæg nr. 26 i henhold til lov om miljøvurdering af planer og programmer. På baggrund heraf vurderes det, at planen ikke vil medføre væsentlige miljøpåvirkninger i området, og der er derfor truffet afgørelse om, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering.

Afgørelsen har været sendt i høring hos de berørte myndigheder og blev offentliggjort samtidig med den offentlige høring af lokalplanen og kommuneplantillægget. Klagefristen er nu udløbet.

I forbindelse med lokalprocessen er området og bygningerne ved Røgerivej 4 blevet undersøgt for Bilag IV-arter. Undersøgelserne viser, at der ikke findes egnede levesteder for Bilag IV-arter. Flagermus er ikke registreret, og kystskrænten udgør ikke et egnet habitat for markfirben.

Udtalelser og høring

Lokalplan 2024-05 samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 26 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde har været i 9 ugers offentlig høring fra d. 30. oktober 2025 - 05 januar 2026.

Der blev i høringsperioden modtaget 40 høringssvar, heraf 37 fra borgere og tre fra myndigheder: Slots- og Kulturstyrelsen, Styrelsen for Grøn Arealomlægning og Vandmiljø (SGAV) og Museum Vestsjælland.

Hovedemner i høringen:

- Trafikale konsekvenser for omgivelserne, herunder parkeringsforhold.
- Stiforbindelser og adgangen til det gamle røgeri, både fysisk og visuelt (Havnebyens vartegn).
- Fremtidig anvendelse af de eksisterende bygninger.
- Ferieboliger - turismepotentiale, ejerskab og brugstype.
- Natur- og landskabshensyn.

Høringssvarene har ført til følgende væsentlige ændringer af lokalplanen:

- Parkeringsbehovet er opjusteret med 14 pladser, heraf 2 handicappladser, og båsenes minimumsbredde justeres fra 2,6 m til 2,5 m for at give plads til flere p-pladser uden at reducere friarealer væsentligt.
- Lokalplanen præciseres, så bestemmelser og kortbilag tydeligere regulerer etablering af udsigtspladser i overensstemmelse med forsøgstilladelsen.
- Visuelle forbindelser til røgeriet indarbejdes med en principskitse, der fastsætter delvist åbne indkig på minimum 30 % gennem levende hegn og dermed skaber en mere administrerbar ramme for byggesagsbehandlingen.
- Stiforbindelsen til Oddenvej udgår.
- Anvendelsesmulighederne for røgeriet og kølehuset udvides, så bygningerne også kan benyttes til turisme- og serviceerhverv.

Høringssvarene kan læses i deres fulde længde sammen med administrationens bemærkninger i det vedlagte høringsnotat, jf. bilag 5.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. Endeligt vedtage lokalplan 2024-05 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde.

Direktøren indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

2. Endeligt vedtage kommuneplantillæg nr. 26 for ferieboliger ved Røgeriet i Havnebyen, Sj. Odde.

Beslutning

Ad 1: Indstillingen blev sat til afstemning.

For stemte: Karina Vincentz (N), Per Skou Larsen (V) og Per Flemming Larsen (F)

Imod stemte: Søren Myrup (B) og Jonas Nørgaard (Æ)

Undlod: John Larsen (A)

Indstillet.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Bilag 1_Lokalplan 2024-05

Bilag 2_Kommuneplantillæg nr. 26

Bilag 3_Miljøscreeningsafgørelse_LP2024-05

Bilag 4_Arkitektonisk kvalitet_tjekliste

Bilag 5_Høringsnotat_LP2024-05

Punkt 59: Endelig vedtagelse af lokalplan 2025-03 - bevarende lokalplan for Kongepartens Strandvej 37

01.02.05-P16-25-31

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget via udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Godkende lokalplan 2025-03 bevarende lokalplan for Kongepartens Strandvej 37.

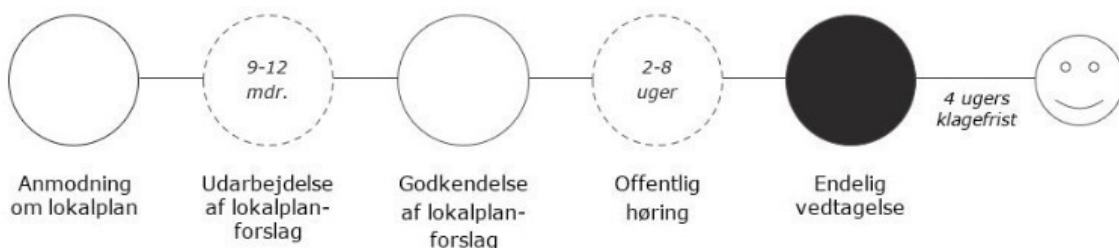
Sagens opståen

Byrådet besluttede den 28. januar 2025 at nedlægge et § 14 forbud efter planloven mod nedrivning af bygning 1, på ejendommen Kongepartens Strandvej 37, matrikel nr. 1gu, Ellinge Lyng, Højby, da bygningen er registreret til at have en SAVE bevaringsværdi på 3.

Herefter er der udarbejdet en lokalplan, som Byrådet d. 27. januar 2026 vedtog forslag til bevarende lokalplan for Kongepartens Strandvej 37, lokalplan 2025-03 (bilag 1).

Planen har været i 4 ugers offentlig høring, hvor der er indkommet 3 høringssvar. Høringssvarene er behandlet og der er udarbejdet en hvidbog, som er vedlagt denne sagsfremstilling som bilag 2.

Administrationen anmoder hermed om at godkende det endelige forslag til lokalplan 2025-03 Bevarende lokalplan for Kongepartens Strandvej 37.



Sagsfremstilling

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af den politiske beslutning om at nedlægge et §14 forbud for matrikel nr. 1gu Ellinge Lyng, Højby.

Formålet med nærværende lokalplan er at hindre nedrivning og at bevare bygningens facader, tagmateriale og bærende konstruktioner efter den lokale byggeskik, de er opført under.

Samtidig skal lokalplanen give mulighed for at tilpasse åbninger i bygningens facader, så bebyggelsen fortsat kan anvendes til fritidsbolig.

Der formuleres bestemmelser for fremtidige ændringer, såvel som 'force majeure' eller hændeligt uheld.

Det skal bemærkes, at der i forbindelse med en fotografering af bebyggelsen, til lokalplanens indhold, den 10. december 2025, blev iagttaget, at der foregår bygningsarbejder på bygning 1, som denne lokalplan omhandler. Der er ikke givet byggetilladelse til disse igangværende arbejder. Der er derfor nedlagt standsningsforbud på igangværende byggearbejder den 18. december 2025. Det forventes at standsningsforbuddet kan ophæves, når nærværende lokalplan er endelig vedtaget.

I høringsperioden, d. 19. februar, er der afholdt et møde på Odsherred rådhus imellem administrationen; Planteamet, Byggesagsafdelingen og bygningsejer samt dennes entreprenør. Her blev standsningsforbuddet og den videre proces frem

mod lokalplanens endelige vedtaget fremlagt og drøftet. Bygherre havde her mulighed for at fremlægge deres ønsker ifm. høring af lokalplansforslaget. Disse kommentarer er efterfølgende indsendt som høringssvar og behandlet.

En lokalplan kan ikke tilbageføre forhold, men kan kun regulere fremtidige forhold.

Lovgrundlag

Planlovens § 14: Kommunalbestyrelsen kan nedlægge forbud mod, at der retligt eller faktisk etableres forhold, som kan hindres ved en lokalplan. Forbuddet kan højst nedlægges for et år. Kommunalbestyrelsen tinglyser forbuddet på den pågældende ejendom. Tinglysningen er uden betydning for forbuddets gyldighed.

Planlovens § 17: Når et forslag til lokalplan er offentliggjort efter § 24, må ejendomme, der er omfattet af forslaget, ikke bebygges eller i øvrigt udnyttes på en måde, der skaber risiko for en foregribelse af den endelige plans indhold.

Stk. 2. Efter udløbet af fristen efter § 24, stk. 3-7, kan kommunalbestyrelsen dog tillade, at en ejendom, der er omfattet af planforslaget, bebygges eller udnyttes efter forslaget, såfremt dette er i overensstemmelse med kommuneplanen og der ikke er tale om at påbegynde et større byggearbejde m.v., jf. § 13, stk. 2.

Stk. 3. Tilladelse efter stk. 2 kan ikke meddeles, så længe en indsigelse efter § 29, 29 a eller 29 b opretholdes eller i tilfælde, hvor ministeren for byer og landdistrikter har truffet beslutning efter § 3, stk. 5.

Stk. 4. Stk. 1 finder kun anvendelse indtil den endeligt vedtagne eller godkendte lokalplan er offentliggjort efter § 30 og højst i et år efter forslagets offentliggørelse.

Byggelovens kapitel 1 §2.

Udtalelser og høring

Ved vedtagelsen af forslag til lokalplan 2025-03 Bevarende lokalplan for Kongepartens Strandvej 37, sendt i offentlig høring i 4 uger.

Der er indkommet 3 høringssvar i perioden. I perioden er der indkommet enkelte kommentarer internt i administrationen.

Høringssvar er så vidt muligt indarbejdet i det endelige forslag til lokalplanen.

Sammenfatning af høringssvar, som vedrører primært følgende forhold:

- Økonomiske konsekvenser for ejeren i forbindelse med bevaringsbestemmelser og vedligeholdelse af bygningen.
- Bygningens nuværende fysiske tilstand, herunder omfattende skader på facade og gavl.
- Grundlaget for vurderingen af bygningens bevaringsværdi samt ønske om dialog i forbindelse med planlægningen.

Samlet vurdering:

Forvaltningen vurderer at visse bemærkninger fra høringsperioden kan indarbejdes i lokalplansforslaget uden store ændringer og uden at lokalplanen mister værdi. Men samlet set, giver de indkomne bemærkninger ikke anledning til ændringer i lokalplansforslaget.

Høringssvar fremgår af bilag 2.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding, at:

1. godkende lokalplan 2025-03 for Kongepartens Strandvej 37, Højby.

Beslutning

Ad 1: Indstillingen blev sat til afstemning.

For stemte: John Larsen (A), Søren Myrup (B), Per Flemming Larsen (F), Per Skou Larsen (V) og Jonas Nørgaard (Æ)

Imod stemte: Karina Vincentz (N)

Indstillet.

Fraværende:
Julie Jacobsen (O)

Bilag

Bilag 1 - Lokalplan 2025-03-endelig vedtagelse_30.03.2026

Bilag 2- Hvidbog_horingsvar_lokalplan2025-03_msvar

Bilag 3 - Bemærkninger til behandling af lokalplan

Punkt 60: Endelig vedtagelse af lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby (samt tilhørende kommuneplantillæg nr. 9)

01.02.00-P16-26-1

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding

Beslutningstema

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding anbefaler Byrådet at endelig vedtage lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby.

Økonomiudvalget anbefaler Byrådet at endelig vedtage kommuneplantillæg nr. 9 for et bestående erhvervsområde i Højby.

Sagens opståen

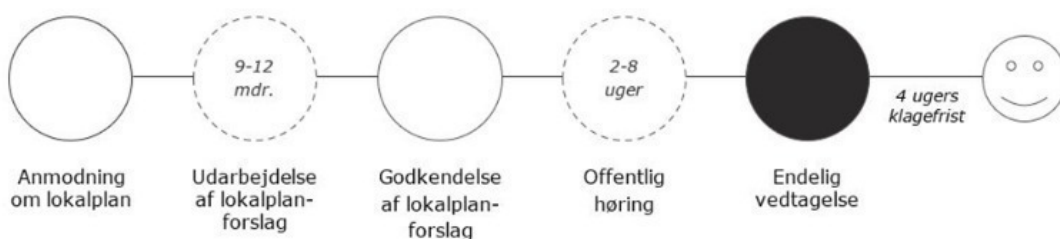
Vækst- og Udviklingsudvalget godkendte [på møde den 1. februar 2022](#) at genoptage anmodning om lokalplan for Betongården i Højby fra en tidligere sag den 23. november 2021 (linket utilgængeligt).

I første høringsperiode i marts-april 2025 modtog kommunen et varsel fra By- Land- og Kirkeministeriet om at der ikke tilstrækkeligt var redegjort for placeringen i kystnærhedzone (jf. § 11 b, stk. 4). Derfor genoptog kommunen en redegørelse for placering i en lokalplanforslag som blev sendt ud i en anden høring november-december 2025. Lokalplanforslag blev behandlet [på møde den 7. oktober](#) og har samlet set været i offentlig høring i 16 uger.

Den 8. december modtog Odsherred kommune en indsigelse fra By- Land- og Kirkeministeriet mod Odsherred Kommunes forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan nr. 2023-11. Indsigelsen betød, at planforslagene ikke kunne vedtages endeligt, før de forhold, ministeriet gjorde indsigelse imod, var afklaret eller tilrettet i overensstemmelse med de statslige interesser (se bilag 5).

Med en ekstra redegørelse for virksomhedens aktiviteter i perioden 2016-2022, har ministeren den 2. februar 2026 frafaldt indsigelsen (Bilag 6) og kan lokalplanen endelig vedtages.

Sagsfremstilling





Betongårdens placering i Odsherred

Lokalplanområde

- 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.
- Alle høringssvar kan læses på de sidste sider af lokalplanen eller i Bilag 3.
- En opsummering af høringssvar og kommunens bemærkninger til høringssvar kan læses i Bilag 4.
- Indsigelse mod lokalplanen kan læses i Bilag 5.
- Frafaldt af indsigelse kan læses i Bilag 6

Lokalplanens indhold

Lokalplanen er udarbejdet på baggrund af salget og overdragelsen af ejendommen fra betonvarevirksomheden Betongården til entreprenørvirksomheden Richardt Hansen A/S. Lokalplanen har til formål at lovliggøre 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:

- 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.
- Præcisere hvor der kan etableres oplag og bebyggelse på grunden.

Miljøklasse

Den godkendte anmodning angiver en miljøklasse på 5-6, men dette vurderes ikke at kunne overholdes i forhold til de planlagte aktiviteter på ejendommen.

Lokalplanen og kommuneplantillægget lægger op til en miljøklasse på maks. 7.

Lavbundsareal og naturbeskyttelsesinteresser

Området er udlagt til lavbundsareal og er i det grønne danmarkskort udlagt som område med naturbeskyttelsesinteresser og område med potentielle naturbeskyttelsesinteresser.

Lokalplanen er indbefattet skovbyggelinjen fra Ellinge skov.

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.

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

[Sagsfremstillingen fra den 1. februar 2022](#) peger på betydelige administrative konsekvenser for Planafdelingen, Byggesagsafdelingen og Miljøteamet ved igangsætning af lokalplanen. Det fremhæves endvidere, at der er en væsentlig risiko for efterfølgende ressourcekrævende klagesager. Det må fortsat forventes, at planen vil møde betydelig modstand.

Udtalelser og høring

I høringsperioden er der modtaget i alt 42 høringssvar (se Bilag 3).

Høringssvarene udtrykker bred og gennemgående bekymring for støj, trafik, miljøpåvirkning, mangelfuld planlægning og uhensigtsmæssig placering af miljøbelastende erhverv i direkte tilknytning til sommerhus- og rekreative områder. En væsentlig del af høringssvarene opfordrer til, at planforslaget opgives eller grundlæggende revideres.

En samlet oversigt over de indkomne høringssvar samt kommunens bemærkninger hertil fremgår af Bilag 6.

De indkomne høringssvar har ikke medført ændringer i planforslaget, da det vurderes, at lokalplanen i samspil med anden relevant lovgivning sikrer området i det omfang, planmæssigt og lovgivningsmæssigt muligt.

Støj

Den væsentligste bekymring i de indkomne høringssvar vedrører støjgener. Regulering af støj fra erhvervsvirksomheder sker imidlertid ikke gennem lokalplanen, men efter gældende miljølovgivning, herunder Miljøbeskyttelsesloven. Lokalplanen kan alene skabe planmæssig hjemmel til etablering af nødvendige afværgeforanstaltninger.

Miljølovgivningen fastsætter bindende grænseværdier for den støj, en virksomhed må påføre omgivelserne. Grænseværdierne varierer afhængigt af områdets anvendelse (fx sommerhusområde) samt tidspunkt på døgnet (dag, aften og nat).

Det er et ufravigeligt krav, at virksomheden overholder de fastsatte støjgrænser. Hvis det viser sig, at grænseværdierne ikke kan overholdes ved normal drift, er virksomheden forpligtet til at etablere de nødvendige afværgeforanstaltninger.

Afværgeforanstaltninger kan eksempelvis bestå af støjskærme, jordvolde, støjdæpende konstruktioner, indkapsling af støjkluder eller ændringer i driftsmønstre. Foranstaltningerne skal dimensioneres og dokumenteres, så det sikres, at støjgrænserne kan overholdes i alle relevante tidsrum.

Kommunen fører miljøtilsyn og kan om nødvendigt stille krav om yderligere foranstaltninger for at sikre overholdelse af miljølovgivningen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. vedtage endelig lokalplan 2023-11 for Betongården i Højby

Direktøren indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget, at:

2. vedtage endelig kommuneplantillæg nr. 9 for et bestående erhvervsområde i Højby.

Beslutning

Ad 1: Indstillingen blev sat til afstemning.

For stemte: Karina Vincentz (N), John Larsen (A) og Per Skou Larsen (V)

Imod stemte: Søren Myrup (B), Per Flemming Larsen (F) og Jonas Nørgaard (Æ)

Der var stemmelighed i udvalget, og indstillingen til Byrådet blev derfor ikke tiltrådt.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

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 lokalplanforslag 2023-11 for Betongården i Højby

Bilag 4 - Opsummering høringssvar til lokalplanforslag 2023-11 for Betongården i Højby

Bilag 5 - Indsigelse mod Odsherred Kommunes forslag til kommuneplantillæg nr. 9 og lokalplan nr. 2023-11

Bilag 6 - Frafald af indsigelse Odsherred Kommune 2. februar 2026

Punkt 61: Dispensation fra Lokalplan 2023-14

02.00.00-P25-26-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Godkende dispensation fra Lokalplanen 2023-14, som er yngre end 10 år, til placering af byggeri på almenboligbyggeri på Vestre havnevej.

Sagens opståen

Sagen er opstået grundet en konkret ansøgning om byggetilladelse og Skema A godkendelse til 21 almene rækkehuse på Vestre Havnevej i Havnebyen.

Sagsfremstilling

Der er indsendt ansøgning om opførelse af et alment boligbyggeri på Vestre Havnevej i Havnebyen. Projektet omfatter opførelse af i alt 21 boliger i form af tæt-lav bebyggelse med tilhørende fælles parkeringsarealer, interne stiforbindelser samt grønne fællesarealer.

Det ansøgte projekt afviger fra lokalplanens kortbilag 2A vedrørende placeringen af bebyggelsen i forhold til de fastlagte byggefeltet. Projektet overholder derimod lokalplanens bestemmelser om anvendelse, bebyggelsesprocent, bygningshøjde og etageantal, og vurderes ikke at være i strid med lokalplanens formålsbestemmelser.

Placeringen af bebyggelsen følger ikke fuldt ud kortbilaget i lokalplanen og der skabes ikke et centralt fælles friareal, hvorfor projektet kræver dispensation fra lokalplanens §§3.2 og 5.2.

Med det fremsendte forslag vurderes det at lokalplanens hovedprincip om placering af byggeriet og etablering af et fælles friareal er opfyldt og at der derfor kan dispenseres.

Jf. Delegationsplanen 2022 skal dispensationer fra lokalplaner, der er yngre end 10 år forelægges udvalget til godkendelse.

Lovgrundlag

Ejendommen er omfattet af Lokalplan 2023-14 for boliger på Vestre Havnevej i Havnebyen.

Efter planlovens § 19 kan kommunalbestyrelsen dispensere fra bestemmelser i en lokalplan, hvis dispensationen ikke er i strid med planens principper.

Lokalplanens formål er blandt andet at muliggøre etablering af helårsboliger i form af tæt-lav eller åben-lav boligbebyggelse, samt at sikre grønne fællesarealer og en sammenhængende disponering af området.

Den ansøgte dispensation vedrører alene en justering af bebyggelsens placering i forhold til lokalplanens kortbilag og vurderes ikke at være i strid med lokalplanens principper eller overordnede formål.

Økonomiske konsekvenser

Der er ingen økonomiske konsekvenser.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Der er ingen miljømæssige konsekvenser.

Bebyggelsen understøtter Odsherred Kommunes visioner for at fremme bosætning.

Udtalelser og høring

Der foretages naboorientering i forbindelse byggeansøgningen inden en evt. byggetilladelse.

Indstilling

Direktøren indstiller til Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. der meddeles dispensation fra Lokalplan 2023-14 til ændret placering af bebyggelse i forbindelse med opførelse af alment boligbyggeri på Vestre Havnevej.

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Lokalplan 2023-14 Boliger på Vestre Havnevej i Havnebyen

Situationsplan 06_03_2026 (1)

Kortbilag 2A_Lokalplan 2023-14

Punkt 62: Administrationsgrundlag for store sommerhuse

01.07.00-G01-25-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Administration af ansøgninger om byggetilladelse til opførelse eller tilbygning til sommerhus samt tilhørende småbygninger på ejendomme under 2000 m².

Sagens opståen

Vækst- og Udviklingsudvalget vedtog den [9. september 2025, punkt 101](#) et administrationsgrundlag for store sommerhuse. Administrationsgrundlaget er vedhæftet som bilag

Administrationen modtager løbende ansøgninger der ikke er omfattet af administrationsgrundlaget, hvorfor det foreslås udvidet med en række bestemmelser for udstykning og udnyttelse af eksisterende sommerhusgrunde under 2000 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.

Plangrundlag

I kommuneplanen er der fastsat ramme for de store sommerhuse og udstykninger. Det fremgår heraf, at der i bebygget sommerhusområder samt i nyudstyknings i sommerhusområder som hovedregel stilles krav om en minimumgrundstørrelse på 2.000 m², en maksimal bebyggelsesprocent på 15 pct. og et maksimalt etageareal på 200 m².

Planlovens § 12, stk. 3 giver kommunen mulighed for at nedlægge forbud mod konkrete byggeprojekter, der strider mod disse kommuneplanrammer. Bestemmelsen kan således kun anvendes til at forhindre opførelse af sommerhuse, der eksempelvis overskrider det maksimalt tilladte etageareal på 200 m² eller bebyggelsesprocenten på 15pct..

Bestemmelsen kan derimod ikke anvendes til generelt at ophæve eller ændre den byggeret, der følger af en allerede lovligt udstykket og matrikuleret ejendom, herunder sommerhusgrunde med en størrelse på under 2.000 m².

For sommerhusgrunde, der har været bebygget eller beliggende i et sommerhusområde på en selvstændig matrikel med vejadgang, er der administrationens vurdering, at ejerne har en byggeret til at opføre et sommerhus på grunden uanset grundstørrelse. Hvis byggeretten skal ændres, så vil det kræve en lokalplan, der hindrer byggeri på grunde under 2.000 m². Det vil som udgangspunkt ske ved meddelelse af et § 14 forbud i forbindelse med ansøgning om opførelse af sommerhuse og efterfølgende udarbejdelse af en lokalplan for ejendommen eller området.

Principper for byggeri og udstykning i sommerhusområder

Der er i det nuværende administrationsgrundlag ikke beskrevet, hvordan ansøgninger om nyopførelse af sommerhuse på grunde under 2.000 m², henholdsvis på ubebyggede grunde og på grunde hvor der inden for 3 år har været et sommerhus, skal behandles.

Der er flere lovlige enfamiliehuse i sommerhusområderne. Disse ejendomme har en anden byggeret end sommerhusejendom og på disse ejendomme kan der derfor bygges et større samlet byggeri. På disse ejendomme er der en bebyggelsesprocent på 30 pct., hvor der på en sommerhusgrund er en bebyggelsesprocent på 15pct..

I sommerhusområder kan der opstå tilfælde, hvor der er offentlige interesse i en udstykning til, eksempelvis tilpasning af vejarealer, forsyningsanlæg eller andre installationer der har offentlig eller almen interesse. Denne type udstykning anbefales undtaget fra udstykningsforbud uanset grundstørrelser.

Nyt administrationsgrundlag

Fremover vil det være ved nye lokalplaner og ved udstykninger, at minimums grundstørrelsen på 2.000 m²

implementeres. Det betyder at der fremover vil blive givet byggetilladelse til sommerhuse på 15 pct (dog maksimalt 200 m²) uanset grundstørrelse. Disse administrative retningslinjer vil sikre en smidig og gennemskuelig administration.

Overordnet set skal der udarbejdes et administrationsgrundlag som indeholder følgende retningslinjer:

1. Eksisterende lokalplaner efterleves.
2. Der meddeles byggetilladelse til sommerhus samt tilhørende småbygninger på op til 15 pct. af grundarealet dog maksimalt op til 200 m² uanset grundstørrelse på selvstændige matrikler i sommerhusområder, hvor der allerede er eksisterende byggeri.
3. Der meddeles byggetilladelse til sommerhus samt tilhørende småbygninger på op til 15 pct. af grundarealet dog maksimalt op til 200 m² uanset grundstørrelse på selvstændige matrikler i sommerhusområder, hvor der allerede er eksisterende byggeri, der ansøges om at blive nedrevet, samtidig med at der ansøges om at opføre af nyt sommerhus.
4. Der meddeles byggetilladelse til sommerhus samt tilhørende småbygninger på op til 15 pct. af grundarealet dog maksimalt op til 200 m² uanset grundstørrelse på ubebygget matrikler i eksisterende sommerhusområder.
5. Der meddeles byggetilladelse til lovlige enfamiliehuse i sommerhusområde efter bygningsreglementets bestemmelser.
6. Der meddeles afslag på matrikulære ændringer af sommerhusgrunde, som vil resultere i grundstørrelser på under 2.000 m², undtagen ved offentlige eller almene interesser.
7. Der meddeles afslag på udstykning af sommerhusgrunde, hvis grundstørrelser eksklusiv eventuelt vejareal, bliver mindre end 2.000 m².

Lovgrundlag

Planlov § 14 og Bygningsreglement 2025 §§ 170 stk. 2 nr. 4 og 173 stk. 1 nr. 2.

Økonomiske konsekvenser

Ved ændring af administrationsgrundlaget, så der skal meddeles § 14 forbud, for at hindre opførelse af sommerhuse på sommerhusgrunde under 2000 m², vurderes det at det vil medføre et øget ressourceforbrug fra lokalplanlæggere. Det vil enten betyde færre lokalplaner der understøtter erhvervsudvikling og bosætning eller behov for tilførsel af flere ressourcer.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. der udarbejdes en administrativ forskrift som beskrevet i sagsfremstillingen.

Beslutning

Ad 1: Godkendt.

Fraværende:
Julie Jacobsen (O)

Bilag

Nuværende administrationsgrundlag- store sommerhuse

Punkt 63: § 14-forbud mod nedrivning af sommerhus på Ole Kjærsgaardsvej 19, Rørvig

01.02.07-G01-26-2

Kompetence

Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Nedlægge § 14-forbud mod nedrivning af Ole Kjærsgaardsvej 19, 4581 Rørvig og efterfølgende udarbejde en lokalplan for ejendommen, der sikrer den mod nedrivning.

Det foreslås at der udarbejdes en bevarende lokalplan for ca. 20 sommerhuse beliggende i samme område langs kysten nord for Rørvig over Skansehage mod Korshage.

Sagens opståen

Ejer af ejendommen har den 30. december 2025 ansøgt om en nedrivningstilladelse til alle eksisterende bygninger på matriklen. Sommerhuset er fra 1919.

Da bygningen er opført før 1960, har sagen været i høring i Planteamet via en udvidet høringsproces, der er iværksat af Arkitekturpolitikken. Planteamet har vurderet at bygningen besidder unikke arkitektoniske kvaliteter og tidstypiske træk fra bygningskulturen i det tidlige 1900-tal. Der er derfor udført en SAVE-registrering. Dette for at afklare om bygningen er bevaringsværdig og vurdere om der kan være umistelige arkitektoniske- og kulturarvsmæssige værdier.

Bygningen er vurderet til at have en høj bevaringsværdi, med kategorien 2 ud af 9 (hvor 1 er højeste værdi og 9 er laveste), i følge administrationens SAVE-vurdering. Dette understøttes af udtagelse fra Museum Vestsjælland.

Bygninger, der er vurderet med en værdi imellem 1-3, har høj bevaringsværdi og en nedrivningstilladelse skal godkendes af Byrådet.

Derfor fremstiller administrationen sagen for Byrådet, for at tage stilling til hvor vidt ønsket om nedrivning skal afvises med et §14-forbud, og efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan langs med kysten nord for Rørvig, over Skansehage mod Korshage.

Sagsfremstilling

Sommerhuset er beliggende i et område på Rørvig halvøen, hvor administrationen er bekendt med et betydeligt antal mulige bevaringsværdige sommerhuse. Mange af disse er originale og bygget i perioden fra 1900 – 1950, overvejende i Nationalromantisk stil, eller variationer heraf. De er en del af Odsherreds identitet og mange besidder umistelige arkitektoniske og kulturarvsmæssige værdier.

Administrationen har vurderet at sommerhuset har en høj bevaringsværdi j.fr. den udførte SAVE-registrering på 2, på grund af bygningens arkitektoniske byggestil, byggeteknik med grundmurede ydervægge og stråtag og dens umiddelbare gode tilstand, samt unikke og synlige placering i miljøet, i første række mod Isefjorden.



Ole Kjærgårdsvej 19, bygning 1. Bygget i 1919. Besigtiget marts 2026.

I området langs med kysten nord for Rørvig over Skansehage og op ad kysten nord for Skansehage findes en gruppe af bevaringsværdige sommerhuse. De er fra tidsperioden det tidlige 1900-tal, mellem 1900-1950, og det vil her være muligt at udarbejde en lokalplan for flere bevaringsværdige bygninger bygget i samme tidsperiode, med mange af de samme arkitektoniske kvaliteter.

Det vil være oplagt at udarbejde en lokalplan for disse bygninger. Der findes allerede en lokalplan for området, Lokalplan 24, Sommerhuse ved Skansehage, Rørvig. Men dens formål omhandler alene, at sikre grundstørrelser over 2.000 m² og behandler ikke de arkitektoniske bevaringsværdier. Samtidigt findes der mange udpegede bevaringsværdige bygninger både syd for området i den bevarende lokalplan for Rørvig by 2011 - 36 og nord for i lokalplan 58, for sommerhusområdet ved Korshage.





Ole Kjærgaardsvej 19, er beliggende på et topografisk højdepunkt på lave målebordsblade (fra 1904-1970) langs kysten nord for Skanseshage. Det har været en af de tidligste bygninger i området. Mange af de øvrige bygninger langs kysten nord for Rørvig er også synlige på kortet, bl.a. Urania på Skanseshagevej.

Eksempler på øvrige bygninger langs kysten nord for Rørvig, som kunne indeholdes i en bevarende lokalplan.



Ole Kjærgaardsvej 15, bygning 1. Bygget i 1919. Besigtiget marts 2026. / Paradisvænget 3. Bygget 1935 (er omfattet af igangværende lokalplan for Paradisvænget)

Lovgrundlag

En bevaringsværdig bygning i kategori 1-3 må ikke nedrives, før kommunalbestyrelsen godkendelse, jf. retningslinjerne for bevaringsværdige bygninger, i arkitekturpolitikken afsnit 1 side 12, godkendt af Byrådet som punkt 10 den 30. januar 2024.

Nedrivningsanmeldelsen skal offentlig bekendtgøres og kommunalbestyrelsen skal meddele ejeren, om den efter planlovens §14 vil nedlægge forbud mod nedrivningen. En bevaringsværdig bygning må derudover ikke nedrives før nedrivningsanmeldelsen har været offentliggjort i mindst 4 uger, jævnfør Bygningsfredningslovens § 18 stk. 2.

Odsherred Kommune kan vælge at nedlægge et forbud mod nedrivningen af ejendommen efter planlovens (PL) § 14. Et forbud kan ikke nedlægges for et længere tidsrum end højest 1 år, jf. PL § 14. For forbuddet gælder, at det kun kan nedlægges for forhold som der kan fastsættes bestemmelser for i en lokalplan, jf. PL § 14. En lokalplan kan fastsætte bestemmelser om bevaring af eksisterende bebyggelse, så bebyggelsen kun må nedrives, ombygges eller på anden måde ændres efter tilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 15, stk. 2, nr. 21.

Økonomiske konsekvenser

Når det i en lokalplan er fastlagt, at en bygning ikke må nedrives uden tilladelse fra kommunen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren af ejendommen forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning hvis der opstår en væsentlig misforhold mellem den måde ejendommene kan udnyttes på efter forbuddet mod nedrivning, jævnfør planloven § 49.

Selve vedtagelsen af en bevarende lokalplan udløser ikke krav om overtagelse af en ejendom.

Ejendom kan kun kræves overtaget, hvis der opstår et væsentligt misforhold mellem den måde ejendommene kan udnyttes på efter forbuddet mod nedrivning, sammenlignet med ejendomme med lignende beliggenhed, der ikke er omfattet af forbud mod nedrivning. Det er en forudsætning, at det er lokalplanens bevarende bestemmelser, der udløser en væsentligt forringet afkastningsgrad.

Som altovervejende udgangspunkt er planlægning, herunder nedlæggelse af et § 14-forbud mod nedrivning og efterfølgende udarbejdelse af en bevarende lokalplan, erstatningsfri regulering. En ejer af en ejendom vil dermed som udgangspunkt ikke kunne kræve erstatning, fordi kommunen nedlægger et § 14-forbud mod nedrivning og efterfølgende vedtager en bevarende lokalplan.

Det er administrationens vurdering, at vedtagelse af en bevarende lokalplan for ejendommen ikke i sig selv er en væsentlig ændring af hvordan ejendommen kan benyttes.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

I forbindelse med SAVE-registreringen er sagen sendt i høring hos Museum Vest og bevaringsforeningerne i Rørvig; Rørvig-Nakke bygningsbevaringsforening og Land- og by bevaringsforening.

Bevaringsforeningen Land- og By og Rørvig-Nakke bygningsbevaringsforening har fremsendt udtalelse om ejendommen, som bilag.

Museum Vestsjælland har fremsendt en udtalelse om ejendommen, som er vedlagt i bilag.

Indstilling

Direktøren indstiller Byrådet via Økonomiudvalget via Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. nedlægge et § 14-forbud mod nedrivning og udvendige ændringer, på sommerhuset beliggende på Ole Kjærgårdsvej 19, 4581 Rørvig.

Beslutning

Ad 1: Indstillet.

Fraværende:
Julie Jacobsen (O)

Bilag

Mailkorrespondance - Ole Kjærgårdsvej

SV SAVE - Ole Kærgårdsvej 19 Rørvig

OK19 BBR til Nedrivning.pdf 30-12-2025 17_24

RNB 260330 responsum Ole Kjærgårdsvej 19

Udtalelse vedr. Ole Kjærgårdsvej 19, Rørvig (MVE.P02445)

Punkt 64: Budget 2027-2030 - Fortsat drøftelse af tiltag

00.30.00-S00-25-2

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Beslutningstema

Fortsat drøftelse af udvalgets opgaver og mål i relation til budget 2027-2030.

Sagens opståen

Byrådet ved den [27. januar 2026](#) strategi, proces, regler og tidsplan for budgetlægningen år 2027-2030.

Med baggrund i Byrådets beslutning skal udvalget drøfte egen strategi for budgetprocessen, der strækker sig frem til juni-mødet.

Sagsfremstilling

Udvalget besluttede på møde den [10. marts 2026](#), at udvalgets budgetproces og strategi frem til juni 2026 er, at administrationen udarbejder udvidelsesforslag med fokus på at nedbringe byggesagstiderne samt mængden af lovliggørelsessager samt at der ikke udarbejdes en profil grundet måltallets størrelse (200.000 kr.).

Administrationen har igangsat arbejdet med de to udvidelsesforslag og forventer at kunne fremlægge forslagene på maj-mødet.

På dette møde drøfter udvalget, at det har yderligere forslag, der skal indgå i budgetprocessen for år 2027-2030 end de to fra mødet den 10. marts 2026.

Lovgrundlag

Styrelsesloven, kapitel 5.

Indenrigs- og Sundhedsministeriets "Budget- og regnskabssystem for kommuner".

Odsherred Kommunes "Strategi, proces og regler for budgetlægningen 2027-2030" (vedtaget af Byrådet den [27. januar 2026](#)).

Odsherred Kommunes gældende økonomiske politik.

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Udtalelser og høring

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. fortsætte drøftelserne om emner og eventuelle anmodning om beregninger fra administrationen til brug i budgetlægningen for år 2027-2030.

Beslutning

Ad 1: Drøftet og følgende forslag skal beskrives og beregnes fra administrationen:

- Save-registrering fx via brug studerende fra Arkitektskolen
- Lokalplanlægning i sommerhusområderne opnår en dækning på 30%

Fraværende:
Julie Jacobsen (O)

Punkt 65: Orienteringssag - opfølgning på læring af Lynghussagen i 2026

00.15.00-A26-25-2

Kompetence

Udvalget for Ældre, Sundhed og Forebyggelse, Udvalget for Social, Beskæftigelse og Arbejdsmarked, Udvalget for Børn, Læring og Familie, Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding, Udvalget for Klima, Teknik og Miljø og Udvalget for Kultur, Bosætning, Fritid og Lokale Fællesskaber.

Beslutningstema

Orientering om opfølgninger på læring af Lynghussagen i 2026.

Sagens opståen

Økonomiudvalget har den 9. december 2025 ([pkt. 283](#)) besluttet, at der skal være tre opfølgninger på læring af Lynghussagen i 2026.

Sagsfremstilling

På baggrund af Økonomiudvalgets beslutning får alle fagudvalg en orientering om status fra relevante centre på de tidligere beskrevne og evt. nye indsatser som er igangsat som følge af Lynghussagen. Opfølgningerne vil ligge på udvalgenes møder i hhv. april, august og november 2026 og opfølgningerne bliver behandlet i Økonomiudvalget i samme måneder.

Status på fremdrift fra centrene:

Center for Omsorg og Sundhed

Advokatundersøgelsen af hændelsen i Lynghuset i december 2023 pegede særligt på behovet for:

- tydelig ledelsesmæssig fokus på ansvar samt opgave- og kompetencefordeling
- sikring af implementering, efterlevelse og kontrol af instrukser og retningslinjer
- styrket journaliseringspraksis
- systematisk efteruddannelse og faglig opkvalificering

Center for Omsorg og Sundhed satte i løbet af 2024 – før og undervejs i advokatundersøgelsesforløbet - gang i en række indsatser, der skulle rette op på de problemer, som kommunen konstaterede i sin bekymringsskrivelse ved hændelsen i december 2023. Det drejer sig bl.a. om ansættelsen af en risikomanager, journalaudit, generelt fokus på dokumentation og journalisering, uddannelsesforløb i Cura og en beslutning om at samle og etablere en tværgående Kvalitetsenhed, hvor udvikling, kvalitet, hygiejne og patientsikkerhed skulle understøtte indsatsen for hele Center for Omsorg og Sundhed.

Efter advokatundersøgelsen blev offentliggjort i januar 2025 blev følgende indsatser iværksat:

- Opdatering, ajourføring og implementering af samtlige sygeplejefaglige instrukser, instrukser for ansvarsfordeling og instrukser for journalføring.
- Implementering af ny superbruger organisation, så der sikres viden om og efterlevelse af systemer samt hvordan der skal journaliseres og dokumenteres.
- Tydelig ansvarsfordeling i tilsyn og kontrol med instrukser og deres efterlevelse.
- Et arbejdsmiljømæssigt setup, der assisterer driftsenheder med at følge op på påbud fra Arbejdstilsynet. Desuden er der ved at blive udarbejdet en arbejdsmiljøstrategi i Center for Omsorg og Sundhed.
- Opkvalificering af medarbejdernes faglighed, herunder med palliative kurser
- Undervisning i Cura på foranledning af medarbejderne. Der er gennemført undervisning i Lysningen og Sejrsbo, og der vil i 2026 være undervisning af hele medarbejdergruppen.

Aktuelt arbejdes der i Center for Omsorg og Sundhed med følgende indsatser afledt af læringen fra advokatundersøgelsen:

Kompetenceprofiler og delegering

- Kompetenceprofiler for personale, elever og studerende er blevet revideret, så kompetenceområderne for SSA- og SSH er opdateret og udvidet.
- Alle enheder i Omsorg og Sundhed har fået en gennemgang af de opdaterede kompetenceprofiler.
- Der er udarbejdet nye delegeringsskemaer, så ansvarsområde og kompetencer i kompetenceprofilerne er i overensstemmelse med autorisation og gældende bekendtgørelser for de forskellige uddannelser.
- Samtlige ledere er orienteret om, at de skal anvende skemaerne både som værktøj til kompetenceudvikling af medarbejdere og som dokumentation for delegering.

Instrukser og ansvarsfordeling

- Alle sundhedsfaglige instrukser er revideret og tydeliggjort med klare beskrivelser af ansvar.
- Arbejdet omkring udarbejdelse, revision, implementering af instrukser er en kontinuerlig og løbende proces.

Dokumentationspraksis

- Der arbejdes målrettet med journalisering i SBSYS
- Journalaudit er udført i start 2026 og anvendes til kontrol og læring og som målbar retning for undervisningen af medarbejderne i dokumentationspraksis i Cura.
- Fokus er på at styrke både datakvalitet, ensartethed og sammenhæng i dokumentationen.

Cura og superbrugerstruktur

- Implementeringen af den nye Cura-organisering er igangsat, herunder også omlægningen af superbrugerstrukturen, nedsættelse af Cura styregruppe, udarbejdelse af nye funktionsbeskrivelser og møder hvor både ledere og superbrugere deltager for et fælles udgangspunkt.
- Det er besluttet, at alle medarbejdere skal opkvalificeres i brugen af Cura.
- Der gennemføres derfor et omfattende undervisningsforløb, hvor alle medarbejdere skal gennemføre en basisuddannelse i Cura. Uddannelsen vil forløbe over en dag og omfatte alle medarbejde.
- Indsatsen kommer til at løbe over det kommende år og har til formål at styrke dokumentationspraksis, øge patientsikkerheden og understøtte faglig opkvalificering.

Digital understøttelse via Kvalicare

Den nye digitale platform Kvalicare er implementeret start januar 2026. Kvalicare er en central byggesten i den kvalitetsstruktur, som er ved at blive etableret og under udvikling. Platformen understøtter flere af undersøgelsens anbefalinger, herunder:

- styrket implementering af instrukser og tilgængelighed.
- systematisk faglig opkvalificering via e-læring kursus, som alle medarbejdere kan sættes op til at gennemføre, bla medicin-dispensering, medicin-administration og hygiejne. I Center for Omsorg og Sundhed skal alle medarbejde f.eks. gennemgå hygiejnemodulet og alt efter sundhedsfaglige uddannelse medicin dispensering og administrering.
- Højere patientsikkerhed: Medarbejderne har adgang til korrekte instrukser og kan dokumentere, at de har gennemført nødvendig oplæring. Kvalicare er tilgængelig på alle telefoner, Ipad og PC'er.

Gennem Kvalicare er det nu muligt at se gennemført e-læring, instrukslæsning og undervisning som bliver registreret og lederne kan via lederoverblik se hvilke medarbejdere der har gennemført det valgte og bruge dette som lederdokumentation. Det giver én samlet indgang til:

- Instrukser
- Cura-arbejdsgange
- Kvalicare's e-læring moduler
- Kompetenceprofiler og delegering
- Onboarding
- Hygiejne
- Patientsikkerhed
- Dokumentation

Center for Social og Arbejdsmarked

Der arbejdes målrettet med konkrete tiltag, så som ensartet anvendelse af CURA, understøttelse til journalisering i SBSYS, og indkøb af tidsbegrænset ekstern kvalitetsunderstøttelse. Der arbejdes endvidere med at styrke den sundhedsfaglige kapacitet og Siriusparken har fx omfordelt borgerrettede indsatser og opnormeret den borgerrettede sygepleje med ét årsværk.

Der er herudover etableret en sundhedsfaglig koordinatorfunktion svarende til ét årsværk, som er fordelt på to medarbejdere, der varetager både borgerrettede og koordinerende opgaver. Funktionen har til formål at styrke sammenhæng, kvalitet og opfølgning på tværs af Siriusparken og Grønnehaven.

Der er fortsat behov for et mere systematisk samarbejde med Kvalitetsenheden i Omsorg og Sundhed gennem etableringen af en mere fast struktur herfor.

Center for Børn, Unge og Familier

Der arbejdes fortsat i centeret med at styrke borgerens retssikkerhed gennem bedre dokumentation og journalisering, bl.a. som følge af taskforce-indsatsen på familieområdet. Der arbejdes videre med at der systematisk sættes mål for arbejdet med udvikling hos det enkelte barn og familie, at der følges op på målene og at opfølgning dokumenteres. Der er fokus på at implementere en systematisk metode til det tværfaglige arbejde med progression for barnets udvikling og trivsel og i den forbindelse også fokus på faglig opkvalificering.

Center for Erhverv, Teknik og Miljø

Der arbejdes konstant i centeret for at sikre borgernes retssikkerhed og effektiv sagsbehandling. Et stort og vedvarende antal aktindsigtssager sikre at vores fokus er på at leve op til gode forvaltningsretlige principper. Der arbejder for eksempel pt. med at skabe større transparens i byggesagsbehandlingen, idet implementeringen af et nyt system giver borgere og virksomheder mulighed for at følge sagsbehandlingen i real-tid. Der arbejdes efter kendte processer, procedure og lovgivning og personalet uddannes løbende.

Kultur og borger

I Kultur og Borger er der løbende fokus på korrekt journalisering og effektiv sagsbehandling. Der føres tilsyn via stikprøve med korrekt anvendelse af tilskud og bevillinger.

Lovgrundlag

Sektorspecifik lovgivning på de forskellige fagområder, herunder lovgivning om autorisation.

Økonomiske konsekvenser

Administrative, miljømæssige og sundhedsmæssige konsekvenser

Det er en løbende indsats at sørge for at sætte tid og ressourcer af til at forbedre arbejdet med dokumentation og journalisering.

Udtalelser og høring

Indstilling

Kommunaldirektøren indstiller til Udvalget for Ældre, Sundhed og Forebyggelse, Udvalget for Social, Beskæftigelse og Arbejdsmarked, Udvalget for Børn, Læring og Familie, Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding, Udvalget for Klima, Teknik og Miljø og Udvalget for Kultur, Bosætning, Fritid og Lokale Fællesskaber at:

1. tage orienteringen om opfølgninger på læring af Lynghussagen i 2026 til efterretning
2. beslutte, om udvalgene vil behandle opfølgningerne i august og november 2026.

Beslutning fra Udvalget for Børn, Læring og Familie, den 14. april 2026, punkt 51:

Ad 1: Taget til orientering

Ad 2: Udvalget for Børn, Læring og Familie beslutter, at de ikke skal behandle opfølgninger på Lynghussagen i august og november 2026.

Beslutning fra Udvalget for Kultur, Bosætning, Fritid og Lokale Fællesskaber, den 14. april 2026, punkt 47:

Ad 1. Sagen udsat.

Ad 2. Sagen udsat.

Beslutning fra Udvalget for Social, Beskæftigelse og Arbejdsmarked, den 14. april 2026, punkt 65:

Ad. 1. Taget til efterretning.

Ad. 2. Godkendt at behandle opfølgninger i august og november 2026.

Fraværende:

Felex Pedersen (A)

Hanne Caldron (N)

Jimmi Petersen (O)

Beslutning fra Udvalget for Ældre, Sundhed og Forebyggelse, den 15. april 2026, punkt 56:

Ad 1) Taget til efterretning

Ad 2) Besluttet at behandle opfølgningerne i august og november 2026

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning.

Ad 2: Udvalget besluttede ikke at behandle opfølgningerne i august og november 2026.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 66: Orientering - Afgørelser fra andre instanser

02.34.00-A00-22-1

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Sagsfremstilling

Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes afslag på lovliggørende byggetilladelse til carport med integreret udhus på Ågårdsvej, Højby og påbud om fysisk lovliggørelse.

sagen vedrører Odsherred Kommunes afslag af 14. februar 2024 på lovliggørende byggetilladelse til en carport med integreret udhus på ejendommen Ågårdsvej 11, 4573 Højby, samt kommunens påbud af 16. marts 2024 om fysisk lovliggørelse. Ejeren klagede over begge afgørelser.

Byggeriet på ca. 73 m² har en højde på ca. 3,16 m og er placeret ca. 1,15 m fra naboskel. Det overskrider dermed byggerettens bestemmelser om højde og afstand. Kommunen vurderede, at byggeriet ikke kunne tillades efter en helhedsvurdering efter BR18, bl.a. på grund af fortætning, aktivitet tæt på naboskel og skyggegener, og meddelte derfor både afslag og påbud.

Klageren gjorde bl.a. gældende, at kommunen ikke havde inddraget klagerens bemærkninger tilstrækkeligt, at placeringen var nødvendig af hensyn til grundens forhold, og at naboerne ikke havde indvendinger.

Byggeklageenheden fandt, at partshøringen var korrekt gennemført, men at kommunens helhedsvurdering efter BR18 § 188, nr. 1 var mangelfuld, da vurderingen ikke var tilstrækkeligt konkret og geografisk afgrænset. Naboernes tilkendegivelser kunne ikke tillægges vægt.

På den baggrund ophævede Byggeklageenheden både afslaget og påbuddet og hjemviste sagen til fornyet behandling i kommunen, som skal foretage en sagligt begrundet og afgrænset helhedsvurdering. Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes byggetilladelse til sommerhus på Stihøjvej, Fårevejle

Byggeklageenheden har truffet afgørelse i en klagesag om Odsherred Kommunes byggetilladelse til opførelse af et sommerhus på Stihøjvej 44 i Fårevejle. En nabo klagede over kommunens afgørelse og rejste spørgsmål om manglende partshøring, forkert fastlæggelse af niveauplan samt manglende helhedsvurdering af byggeriet.

Byggeklageenheden vurderer, at klageren er part i sagen, og at kommunen burde have foretaget partshøring. Den manglende partshøring anses dog for konkret uvæsentlig, da klageren ikke har fremført forhold, som med sandsynlighed ville have ændret kommunens afgørelse.

Enheden finder endvidere, at kommunen har fastsat niveauplanen korrekt i overensstemmelse med bygningsreglementet, og at byggeriet overholder byggeretten, herunder krav til højde og afstande. Kommunen var derfor ikke forpligtet til at foretage en helhedsvurdering.

Klagepunkter vedrørende servitut og terrænregulering behandles ikke, da de enten falder uden for Byggeklageenhedens kompetence eller ikke vedrører en endelig afgørelse.

På den baggrund giver Byggeklageenheden ikke klageren medhold, og Odsherred Kommunes byggetilladelse fastholdes. Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Genoptagelse af Byggeklageenhedens afgørelse om ophævelse af Odsherred Kommunes afslag på lovliggørende byggetilladelse til ændret og øget tagkonstruktion på Nattergalevej, Grevinge, Sagsnr. 24/06484

Odsherred Kommune gav den 7. juni 2024 afslag på ansøgning om lovliggørende byggetilladelse til en ændret og forhøjet tagkonstruktion på sommerhuset Nattergalevej 6, Grevinge. Afslaget blev begrundet med manglende overholdelse af byggeretten, bl.a. afstand til skel, bygningshøjde og øget risiko for brandspredning.

Afgørelsen blev påklaget, og Byggeklageenheden ophævede den 21. november 2025 kommunens afgørelse med henvisning til indrettelseshensyn. Kommunen anmodede herefter om genoptagelse af sagen med henvisning til, at de brandtekniske forhold ikke var tilstrækkeligt vurderet.

Ved afgørelse af 13. februar 2026 genoptog Byggeklageenheden sagen. Enheden lagde vægt på, at den ændrede tagkonstruktion har eksisteret i ca. 19 år uden indsigelser, hvilket som udgangspunkt taler for indrettelseshensyn.

Byggeklageenheden fastslog samtidig, at hensynet til brandsikkerhed er særligt tungtvejende og kan medføre, at indrettelseshensyn ikke kan tillægges betydning, hvis de brandtekniske krav ikke er overholdt.

Byggeklageenheden vurderede, at kommunen ikke havde indhentet eller efterspurgt tilstrækkelig brandteknisk dokumentation og heller ikke vejledt ansøger om mangler i ansøgningen. Afgørelsen af 7. juni 2024 blev derfor anset for at have en væsentlig retlig mangel og blev ophævet som ugyldig.

Sagen er hjemvist til fornyet behandling i kommunen, som ved den nye behandling skal indhente nødvendig branddokumentation og herefter tage stilling til, om de brandtekniske krav er overholdt, og om der foreligger indrettelseshensyn.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Dom i sag om lovliggørelse af ulovligt foretaget terrænregulering i skelzone mellem Kærvangen 8/10 og Hørve Kirkevej 23A

Sagen handlede om firmaet Valmuen ApS, som var blevet anklaget for at have ændret terrænet på en grund på Kærvangen 8 i Hørve uden tilladelse og for ikke at have fulgt et påbud fra Odsherred Kommune.

Kommunen mente, at der var lavet ændringer i jorden tæt på skellet til naboerne, og at det kunne være til gene for dem. Derfor havde kommunen givet Valmuen ApS et påbud om at få forholdet bragt i orden. Ifølge kommunen var der blandt andet samlet og placeret træer og buske i et hjørne af grunden, og terrænet skulle være hævet op til 1–1,5 meter.

Anklagemyndigheden rejste herefter tiltale mod Valmuen ApS for ulovlig terrænregulering og for ikke at have fulgt kommunens påbud.

Valmuen ApS mente imidlertid, at sagen slet ikke burde behandles, fordi anlageskriftet var uklart. I den første version af anklagen stod der, at terrænreguleringen var sket ved afgravning af jord, men senere oplyste anklageren, at der slet ikke var gravet jord væk. I stedet drejede sagen sig om, at træer og buske var blevet flyttet og samlet ét sted.

Retten vurderede, at anlageskriftet ikke klart forklarede, hvad Valmuen ApS konkret blev anklaget for. Det var uklart, hvordan den påståede terrænregulering var udført, og anklagen beskrev ikke tydeligt, at sagen handlede om placering af træer og buske – hvilket er noget helt andet end at grave jord væk.

Da anlageskriftet derfor ikke gav en tydelig og præcis beskrivelse af det påståede lovbrud, mente retten, at Valmuen ApS ikke havde haft en klar mulighed for at forstå og forsvare sig mod anklagen.

På den baggrund besluttede retten at afvise sagen. Det betyder, at retten ikke tog stilling til, om der faktisk var lavet ulovlige ændringer på grunden – sagen blev stoppet på grund af formelle fejl.

Staten skal betale sagens omkostninger, men ikke betalingen til Valmuen ApS' egen advokat.

Afvisning af klage over Odsherred Kommunes varsel om påbud på Klitborgvej, Nykøbing Sj

Byggeklageenheden har taget stilling til en klage fra ejeren af ejendommen Klitborgvej 23 i Nykøbing Sj. over Odsherred Kommunes brev af 6. november 2024. I brevet varslede kommunen et påbud om lovliggørelse af brandforhold, som var konstateret ved et brandsyn den 28. juni 2023. Kommunen oplyste samtidig, at der ville blive udstedt et egentligt påbud efter seks uger, hvis forholdene ikke blev bragt i orden.

Klageren indgav den 11. januar 2025 klage over varslet og anførte blandt andet, at betingelserne for at anvende byggelovens bestemmelser ikke var opfyldt. Klageren henviste til Beredskabsstyrelsens vejledning om brandsyn og gjorde gældende, at der ikke var sket ændringer i bygningen, som kunne begrunde et krav om retablering. Klageren oplyste desuden, at der var gjort forsøg på at indgå i dialog med kommunen om sagen.

Byggeklageenheden vurderede sagen ud fra byggelovens regler om klageadgang. Enheden lagde vægt på, at der kun kan klages til Byggeklageenheden over endelige afgørelser truffet efter byggeloven, og at et varsel om et påbud ikke er en sådan endelig afgørelse. I den konkrete sag havde kommunen alene udsendt et varsel og endnu ikke truffet beslutning om at udstede et påbud.

På den baggrund fandt Byggeklageenheden, at klagen ikke kunne behandles, og den blev derfor afvist. Enheden bemærkede, at hvis kommunen senere træffer en egentlig afgørelse om påbud om lovliggørelse, vil denne afgørelse kunne påklages til Byggeklageenheden, for så vidt angår retlige spørgsmål og under forudsætning af, at de formelle krav er opfyldt.

Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes landzonetilladelse til tørrerum på Hesselvej 3, Nørre Asmindrup

Planklagenævnet har taget stilling til en klage over Odsherred Kommunes afgørelse af 8. april 2025 om at meddele landzonetilladelse til opførelse af et tørrerum på 15 m² på ejendommen Hesselvej 3 i Nørre Asmindrup. Tørrerummet skal anvendes i forbindelse med en eksisterende virksomhed på ejendommen og opføres i tilknytning til en tidligere landbrugsbygning.

Ejendommen ligger i landzone og i et område, der er udpeget som bevaringsværdigt landskab og større sammenhængende landskab samt inden for kystnærhedszonen. Kommunen vurderede, at det ansøgte, ikke var omfattet af undtagelserne fra kravet om landzonetilladelse i planloven, men at der kunne meddeles tilladelse efter planlovens § 35. Tilladelsen blev givet med vilkår om, at tørrerummet opføres tæt sammenbygget med den eksisterende bygning og fremstår som en tilbygning.

En nabo klagede over afgørelsen og gjorde blandt andet gældende, at der var tale om en udvidelse af virksomheden, og at bygningen ikke kunne betragtes som en egentlig tilbygning. Klageren henviste desuden til Planklagenævnets tidligere afgørelse vedrørende samme ejendom.

Planklagenævnet fandt, at ingen af planlovens undtagelsesbestemmelser kunne anvendes, og at projektet derfor krævede landzonetilladelse. Nævnet vurderede herefter, om betingelserne for at give tilladelse var opfyldt, og lagde vægt på, at der er tale om en mindre udvidelse på 15 m², som opføres i direkte tilknytning til eksisterende erhvervsbyggeri. Nævnet fremhævede, at tørrerummet vil fremstå som en integreret del af den samlede bygningsmasse og ikke som spredt eller uplanlagt bebyggelse i det åbne land.

Planklagenævnet fandt på den baggrund ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering og stadfæstede Odsherred Kommunes afgørelse. Det betyder, at landzonetilladelsen til tørrerummet fortsat gælder.

Planklagenævnets afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes afgørelse om, at ibrugtagning af overflødiggjort landbrugsbygning til virksomhed på Hesselvej, Nørre Asmindrup, ikke kræver landzonetilladelse

Planklagenævnet har taget stilling til en klage over Odsherred Kommunes afgørelse af 9. april 2025 om, at ibrugtagning af en overflødiggjort landbrugsbygning (bygning 4) til virksomhed på ejendommen Hesselvej 3 i Nørre Asmindrup ikke kræver landzonetilladelse. Kommunen vurderede, at anvendelsen er omfattet af undtagelsesbestemmelsen i planlovens § 37, stk. 1.

Ejendommen ligger i landzone og har tidligere været anvendt som landbrug. Bygning 4 er opført i 1905 og har siden 2017 været anvendt som lager til lufttørring af planker i forbindelse med en eksisterende virksomhed. Kommunen fandt, at bygningen på tidspunktet for ibrugtagningen ikke længere var nødvendig for landbrugsdriften, og at der ikke var foretaget

væsentlige om- eller tilbygninger. På den baggrund vurderede kommunen, at anvendelsen kunne ske uden landzonetilladelse.

En nabo klagede over afgørelsen og gjorde blandt andet gældende, at anvendelsen ikke var omfattet af den snævre undtagelse i § 37, og at brugen af bygningen ville medføre behov for yderligere udendørs oplag. Klagen omfattede også forhold vedrørende andre bygninger på ejendommen.

Planklagenævnet fandt, at klagen skulle forstås som en klage over, hvorvidt ibrugtagningen af bygning 4 var undtaget fra kravet om landzonetilladelse. Nævnet lagde vægt på, at bygningen er en overflødiggjort landbrugsbygning, at ejendommen har været en landbrugsejendom, at bygningen ikke længere var nødvendig for landbrugsdriften, og at der ikke er sket væsentlige bygningsmæssige ændringer. Nævnet henviste desuden til, at den eksisterende virksomhed tidligere er vurderet som lovligt etableret efter planlovens § 37.

På den baggrund fandt Planklagenævnet ikke grundlag for at tilsidesætte kommunens vurdering og kunne ikke give medhold i klagen. Kommunens afgørelse om, at anvendelsen af bygning 4 ikke kræver landzonetilladelse, blev dermed stadfæstet.

Planklagenævnet behandlede ikke klagepunkter om oplag og andre bygninger, da disse forhold ikke var omfattet af den afgørelse, der var klaget over. Afgørelsen er endelig administrativt og kan kun indbringes for domstolene inden seks måneder.

Genoptagelse af Byggeklageenhedens afgørelse om Odsherred Kommunes afgørelse om byggesagsgebyr i forbindelse med ansøgning om byggetilladelse på Helgesvej, Asnæs, sagsnr. 24/04136

Byggeklageenheden har genoptaget og på ny behandlet sagen om Odsherred Kommunes opkrævning af byggesagsgebyr i forbindelse med en ansøgning om byggetilladelse til opførelse af et overdækket opholdsareal eller en svævende terrasse på ejendommen Helgesvej 12. Kommunen opkrævede den 27. marts 2024 et byggesagsgebyr på 1.466,50 kr. svarende til et registreret tidsforbrug på 1,75 timer.

Byggeklageenheden havde tidligere, den 28. august 2025, ophævet kommunens afgørelse om byggesagsgebyret, fordi kommunens udspecificering af tidsforbruget ikke blev anset for tilstrækkelig. Kommunen anmodede herefter om genoptagelse af sagen og fremsendte en yderligere udspecificering af tidsregistreringen. Byggeklageenheden fandt, at der var fremkommet nye faktiske oplysninger, som gav grundlag for genoptagelse, og behandlede derfor sagen på ny.

I den fornyede behandling vurderede Byggeklageenheden, om kommunen havde tidsregistreret korrekt, og om tidsforbruget var udspecificeret i overensstemmelse med bygningsreglementets krav. Enheden lagde vægt på, at tidsforbruget var angivet i faste og afrundede tidsintervaller, hvilket gav indtryk af en skønsmæssig opgørelse frem for en dokumentation af det faktiske tidsforbrug. Byggeklageenheden fandt, at der dermed var risiko for, at der var opkrævet gebyr for mere tid, end der reelt var anvendt.

På den baggrund konkluderede Byggeklageenheden, at kommunens opkrævning af byggesagsgebyret ikke opfyldte kravet om tilstrækkelig og konkret udspecificering af tidsforbruget efter bygningsreglementets § 39, stk. 7. Afgørelsen blev derfor anset for at lide af væsentlige retlige mangler og dermed være ugyldig.

Byggeklageenheden ophævede derfor på ny Odsherred Kommunes afgørelse af 27. marts 2024 om byggesagsgebyr. Ophævelsen betyder, at kommunens afgørelse ikke længere gælder, og denne afgørelse erstatter Byggeklageenhedens tidligere afgørelse af 28. august 2025. Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen

Afgørelse i klagesag om Odsherred Kommunes afgørelse om terrænregulering på Brombærhækken, Nykøbing Sj

Byggeklageenheden har behandlet en klage over Odsherred Kommunes afgørelse af 27. februar 2025, hvori kommunen fandt, at der ikke er foretaget terrænregulering på ejendommen Brombærhækken 35 i Nykøbing Sjælland, og at det opførte byggeri er i overensstemmelse med byggetilladelsen. Klagen blev indgivet af ejerne af naboejendommen.

Sagen udspringer af, at kommunen den 2. april 2024 gav byggetilladelse til opførelse af gæstehus og sauna på Brombærhækken 35. Naboerne gjorde efterfølgende gældende, at der var foretaget terrænregulering, som havde medført, at byggeriet var placeret for højt, og at dette gav indbliksgener samt gener i forhold til overfladevand. Kommunen

vurderede efter besigtigelse og gennemgang af en afsætningsplan udarbejdet af landinspektør, at terrænet ikke var ændret i strid med reglerne, og at byggeriet overholdt de tilladte højder og afstande.

Byggeklageenheden afgrænsede sin prøvelse til retlige spørgsmål og tog stilling til, om kommunen havde haft et tilstrækkeligt oplysningsgrundlag (officialprincippet), om byggeriet var i overensstemmelse med byggetilladelsen, og om kommunen havde foretaget en konkret og saglig vurdering efter byggelovens § 13 om terrænregulering.

Byggeklageenheden fandt, at kommunen havde haft et tilstrækkeligt grundlag for sin afgørelse, herunder gennem besigtigelse, kortmateriale, landinspektøropmålinger og parternes oplysninger. Enheden lagde vægt på, at de faktiske terrænhøjder stemte overens med afsætningsplanen, og at byggeriet – også hvis terrænet var hævet som anført af klageren – fortsat ville overholde byggerettens bestemmelser. Kommunen ville derfor ikke have haft hjemmel til at nægte byggeriet.

Endvidere fandt Byggeklageenheden, at kommunen havde foretaget en konkret og saglig vurdering af, om terrænforholdene medførte ulemper for naboejendommen, herunder indbliksgener. Det blev lagt til grund, at generne ikke oversteg, hvad der må forventes i et sommerhusområde.

På den baggrund kunne Byggeklageenheden ikke give medhold i klagen og stadfæstede kommunens afgørelse. Byggeklageenhedens afgørelse er endelig og kan alene indbringes for domstolene inden for 6 måneder fra modtagelse af afgørelsen.

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. tage orienteringen til efterretning

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Punkt 67: Årshjul

00.01.00-G01-25-19

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Sagsfremstilling

Årshjulet er et fast punkt på dagsordenen og opdateres løbende mellem udvalgmøderne med sager samt udvalgsaktiviteter.

Årshjulet fremgår af bilag.

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. tage årshjulet til efterretning.

Beslutning

Ad 1: Taget til efterretning.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)

Bilag

Årshjul-EPTB-14-4-2026

Punkt 68: Underskriftside

00.01.00-G01-25-19

Kompetence

Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding.

Sagsfremstilling

Udvalget skal godkende beslutningsprotokollen.

For at godkende beslutningsprotokollen skal hvert medlem underskrive ved at trykke "Godkend".

Indstilling

Direktøren indstiller til Udvalget for Erhverv, Plan, Turisme og Branding at:

1. underskrive.

Beslutning

Ad 1: Underskrevet.

Fraværende:

Julie Jacobsen (O)