

Odsherred Kommune
Planafdelingen
Nyvej 22
4573 Højby

3. august 2009

Vedr.: Udstykningen fra matr. 5a af Rørvig - Egeskovgård.

I henhold til anmodning skal vi udtale os om planerne for nye sommerhusgrunde på Egeskovgård, hvor vi grundlæggende finder det forkert at udstykke yderligere i den naturskønne Paradisdal mellem de fredede områder – en grund, som ejerne ifølge skødet har købt som landzone.

Under alle omstændigheder skal vi indledningsvis protestere mod det af Forvaltningen foreslåede kommuneplantillæg. Det er kommuneplanens sommerhuszone fra 70'erne, som pt. er gældende for den pågældende udstykningen. At regionplankortets har en større ramme, må betegnes som en tegnefejl – en forskel, som der ikke er nogen fornuftig begrundelse for, og som vi i givet fald ønsker iværksat en nøjere undersøgelse af. Kommunen har dog ingen pligt til at udnytte regionplanens ramme. Forvaltningens fejl er sket ved attestationen af udstykningsplanen til brug for Kort- og Matrikelstyrelsen, som har kontrolansvaret. Udstykningsplanen, som var udarbejdet af den af lodsejeren rekvirerede landinspektør, byggede fejlagtigt på regionplanens grænse, så landinspektøren har det reelle ansvar for den ulovligt gennemførte udstykning. Vi noterer os i den sammenhæng, at sagen efterfølgende blev kørt som en hastesag i Kort- og Matrikelstyrelsen. Der burde i et område af denne karakter forinden have været gennemført høring af naboer og Grønt Råd og udarbejdet lokalplan, hvorved fejlen var blevet afsløret. Heldigvis standsede Kommunen korrekt det arbejde på ejendommen, som var påbegyndt uden tilladelse, så der er næppe påløbet udgifter, som Kommunen kan blive erstatningspligtig for.

Der er ingen mening i, at Byrådet skal legalisere en fejl, som følge af en erkendt kontrolfejl i Forvaltningen, der på nuværende tidspunkt ikke har haft erstatningsmæssige konsekvenser for Kommunen eller har påført trediemand tab, som ikke er selvforskyldt. Det af Forvaltningen foreslåede kommuneplantillæg strider både mod den nuværende kommuneplan, det nye kommuneplanforslag og hensynet til et naturmæssigt og historisk værdifuldt landskab. Det har endda været en decideret byrådsbeslutning, at man ikke ønskede yderligere sommerhusområder i Nykøbing-Rørvig. Vedtagelse af et sådant kommuneplantillæg vil være at begå samme fejl to gange.

Vi anser det pågældende område for væsentligt af følgende årsager:

1. Udstykningen ligger i Paradisdalen på den gamle stenalderkystskrænt mellem den fredede ejendom matr. 1bæ (fortidens "Bjerget") og Langesø-fredningen og udgør sammen med disse en naturlig enhed.
2. Udstykningen ligger direkte op ad kommunens nyudpegede turiststi – Myntestien – som lodsejeren nu ønsker omdannet til vej.
3. Den gamle kystskrænt mod Myntestien indeholder værdifuld naturskov, herunder de ege-træer, som var karakteristiske for Nørrevangs østligste marker og som har givet navn til gården.

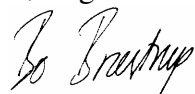
4. Udstykningens bebyggelse vil komme til at ligge synlig fra kommuneplanens besøgsområde på Nørrevangsvej og Danmarks Midtpunkt – hvor man hidtil har set ned mod et smukt skovbryn.
5. Udstykningen er sammen med naboejendommen matr. 1bæ den mest sandsynlige placering af det gamle kongeting, Isøre Ting – både ud fra egnens traditionelle fortællinger, ældre historiske kilder og geologien, jævnfør omtalen og henvisningerne i Det Kulturhistoriske Centralregister, kulturarvsområde af national betydning SB138.

Byrådet bør derfor reducere udstykningstilladelsen til kommuneplanens 4 parceller, så byggeriet i naturskoven nærmest Myntestien udgår. På grund af områdets særlige karakter bør der under alle omstændigheder udarbejdes lokalplan, hvortil vi har følgende forslag:

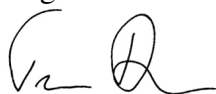
1. Tilkørselsforholdene ændres, så man benytter den allerede tinglyste vejadgang fra Kors-hagevej til de 4 vestlige huse (Myntestien er kun nødvendig til det nedre på matr. 5ek).
2. Kystskrænt og stendige reetableres – og så vidt muligt også den fældede beplantning. Der må ikke fremover foretages terrænændringer og den tilbageværende beplantning i henhold til et nyt kort må ikke fældes. Grundene skal henligge som naturgrunde og plejes i overensstemmelse med kommunens vejledning for pleje af sommerhusgrunde.
3. Der skal etableres en slørende beplantning som ved det meste af Rørvig Lund på nordsiden af parcellerne – gerne som en tæt række vejtræer langs vejen, så beboerne har mulighed for at se ud mellem stammerne.
4. Der skal tinglyses en stiforbindelse mellem Myntestien og den nedre del af den fredede matr. 1bæ til erstatning for den hidtidige adgang efter naturbeskyttelsesloven over det uopdyrkede område. Det kan evt. være en forlængelse af vejen (pt. matr. 5ep).
5. Der skal stilles restriktive krav til bebyggelsen i overensstemmelse med den nuværende lokalplanrammes regler for ejendomme op mod fredede naturområder.
6. Vilkaørene skal i øvrigt så vidt muligt svare til lokalplanen for de omgivende ejendomme med en minimumsstørrelse på 2000 m² og en bebyggelsesgrad på 10%, dog max. 200 m².

Vi er desuden opmærksom på, at der i det tilgrænsende sommerhusområde er pligt til at være medlem af grundejerforening og det fællesskab om grundvandssænkning, som sker i Langesø-området, hvor der muligvis også kan være spildevandsproblemer. Vi forventer, at grundejerforeningen tager sig af disse problemer, men vi undrer os i den forbindelse over, at den nederste matr. 5 ek ligger i højde med de øvrige Langesø-huse, som ligger i en områdetype, hvor man politisk har udtalt, at der ikke fremover må bygges på grund af klimaproblemerne.

Med venlig hilsen
Rørvig Naturfredningsforening



Bo Bræstrup



Troels Brandt

Kopi:
Borgmester Finn Madsen
Udvalgsformand Henrik Jensen
Langesøværnets Grundejerforening
Danmarks Naturfredningsforening, Odsherred