



Rørvig Naturfredningsforening
Att. Bo Brædstrup & Troels Brandt
troels@brandt.mail.dk

Den 08-07-2009

Vedr. udstykning af del af matr.nr. 5-a, Rørvig by, Rørvig

Tak for brev af 2. juli 2009 vedrørende udstykning af del af matr.nr. 5-a Rørvig by, Rørvig, til 5 sommerhusgrunde hvor I stiller en række spørgsmål vedrørende den udstykning på del af matr.nr. 5-a, Rørvig by, Rørvig, som kommunen har godkendt.

Kommunen har sideløbende modtaget brev fra naboområdet grundejerforening, og i forbindelse med gennemgangen af sagen til begge besvarelser, har jeg fundet ud af at afgrænsningen ikke er korrekt, hvorfor der senere vil blive igangsat en lokalplanproces. Dette kan I læse mere om afsnittet *Kommende lokalplan*. Inden da vil jeg redegøre for det hidtidige udstykningsforløb i håb om at det måtte besvare jeres spørgsmål.

Udstykningsforløbet

I brev af 1. april 2008 modtager Odsherred Kommune en ansøgning om principiel tilladelse til udstykning af en del af matr.nr. 5-a. Det oplyses at området er beliggende inden for den daværende kommuneplans rammeområde 8.9, og at det ønskes udstykket til 5 sommerhusgrunde på 2.000 m² stykket. Sagsbehandleren på udstykningssagen beder mig om at komme med en udtalelse til ansøgningen. Jeg svarer hende i mail af 12. juni 2008, at:

”Jeg vurderer at det ikke er lokalplanpligtigt jfr. planlovens § 13, stk. 2. Baggrunden for den vurdering er, at der er tale om udstykning af sommerhusgrunde i et område, der er udlagt til sommerhusområde. I § 15-rammerne fra 1978 er arealet også beliggende i sommerhusområde. Det er således behandlet i kommuneplanen flere gange, hvorfor hensynet til borgerinddragelse er tilgodeset.

Jeg vurderer at der ikke er tale om et større projekt, idet det er udstykning til 5 parceller i et i øvrigt udbygget sommerhusområde af et langt større omfang.

MEN hvis der viser sig at være naturbeskyttelsesmæssige forhold, der skal tages særligt hensyn til (Habitat for bilag 4-arter, beskyttede naturtyper eller andet godt) kan det blive nødvendigt med en lokalplanproces. I så tilfælde må du/Natur & Miljø sige til.”

Afdelingen Natur & Miljø, der er den afdeling her i kommunen, der vurderer de naturmæssige kvaliteter i et givent område, svarer i mail af 12. juni 2008, at:

”Der er ikke beskyttet natur indenfor matriklen. Derimod grænser den op til et nyligt

registreret mose-område (§ 3). Grænsen mellem matrikel 5-a og mosen er en litorinaskrænt. Fremtidige ejendomme umiddelbart ovenfor skrænten bør påbydes at have samletank til spildevand, hvis ikke, der kan holdes en afstand på minimum 25 meter til skrænten.”

Med en kommuneplan fastlægges den fremtidige anvendelse for de forskellige arealer i den pågældende kommune jfr. Lov om planlægning. Det oplyses at det ansøgte område er beliggende indenfor et rammeområde i kommuneplanen, der er udlagt til sommerhusområde. Dette område er udlagt til sommerhusområde i hvert fald tilbage fra 1978, hvor de første kort, der fastlægger anvendelsen i den tidligere Nykøbing-Rørvig Kommune, er fra. Det er disse såkaldte §15-rammer fra 1978, som jeg henviser til ovenfor (jf. den daværende Lov om kommuneplanlægning, der efterfølgende er overført til Lov om planlægning). Kommunen har ikke i tidligere planperioder modtaget ønsker fra hverken grundejere, naboer, foreninger, myndigheder eller andet med ønsker om at ændre dette forhold.

Zoneforholdet inden for det pågældende område er *sommerhusområde*. Det vil sige at der ikke er noget umiddelbart til hinder for at tillade en sådan udstykning, der blot er en virkeliggørelse af det, som området har været udlagt til i mange år. Når jeg alligevel nævner de naturmæssige forhold, er det fordi sådanne forhold kan være afgørende for, om der skal opstartes en lokalplanproces. Det er ikke afgørende om naboejendommene er omfattet af en lokalplan.

På denne baggrund har den pågældende sagsbehandler fået svar på både de planmæssige og de naturmæssige forhold, og da disse ikke giver anledning til hverken at sætte en lokalplanproces i gang, eller at meddele ansøger afslag, gives der tilladelse til udstykning i brev af 17. juni 2008. Selve udstykningsplanen med den matrikulære ændring underskrives som godkendt den 1. oktober 2008. Der har således forelagt en godkendt udstykningsplan forud for arbejdets start, og udmatrikuleringen har fundet sted.

Godkendelse af udstykningsplaner, der er i overensstemmelse med overordnet planlægning, sendes normalt ikke til udtalelse eller orientering hos naboer eller andet, da der er tale om en realisering af den overordnede planlægning. Det er ikke muligt på baggrund af naboers modstand at sige nej til en ret til udstykning, som en grundejer måtte have. Det skal i øvrigt bemærkes at en tilladelse til udstykning ikke er ensbetydende med tilladelse til bebyggelse. Kommunen har ikke overvejet at sende den til udtalelse i GRO, idet mindre udstykningsager normalt ikke er til udtalelse der. Vandrestien gennem Myntestien ændres der ikke ved med den omtalte udstykning.

Kommende lokalplanlægning

I gennemgangen af sagen til besvarelse af jeres brev har jeg sammenlignet den nu gennemførte udmatrikulering med kommuneplanens rammeområde for at se, om der skulle være forskel. Det viser sig at der er forskel (se vedlagte kort). Jeg har derfor den 6. juli 2009 haft møde med den landinspektør, der har forfattet ansøgningen. Det viser sig at han ikke har benyttet det korrekte kortgrundlag. I stedet for kommuneplanens rammeområdekort har han i stedet benyttet regionplanens kortgrundlag, hvor afgrænsningen i dette tilfælde er større. Odsherred Kommune har desværre ikke tidligere opdaget fejlen. Da zonestatus i det pågældende område følger kommuneplanens afgrænsning, er en del af området beliggende i landzone. For at området kan få den korrekte zonestatus skal der gennemføres en lokalplan med kommuneplantillæg. Dette er yderligere bekræftet af pr. telefon den 6. juli 2009 af Miljøcenter Roskilde, der har overtaget regionplangrænserne fra det nu nedlagte Vestsjællands Amt.

Det korte og det lange er, at det er muligt at foretage en udstykning med den afgrænsning, som er godkendt. Men da en mindre del af det kun i regionplanen er udlagt til sommerhusområde, skal der udarbejdes lokalplan og kommuneplantillæg.

Kommunen igangsætter en lokalplanproces for hele det nyudstykkede område i august 2009. Med igangsætningen af lokalplanen betyder det, at vi har mulighed for at formulere bestemmelser, der regulerer bebyggelsens ydre udformning og placering på grunden mv. Herunder også indtænke stiadgang til det fredede område på matr.nr. 1bæ. Det er i øvrigt det eneste fredede areal i tilknytning til det pågældende område. Der er ligeledes ikke registreret naturskov i området, ligesom den tidligere mergelgrav ikke er behæftet med fredninger, beskyttelser eller andet.

En lokalplan kan indeholde bestemmelser der regulerer forhold som listet op i planlovens § 15. Jeg har vedlagt denne i kopi. Hvis I som nabogrundejerforening har forslag til bestemmelser for det pågældende område, bedes I sende dem til undertegnede således at jeg har dem senest den 10. august 2009. Vi vil så medtage de tilbagemeldinger i planforslaget, der synes hensigtsmæssige. Når forslagene er vedtaget sendes de i offentlig høring i 8 uger. Modtagne indsigelser og ændringsforslag gennemgås forud for endelig vedtagelse. En sådan proces kan godt tage ½ år fra opstart til afslutning.

Grundejerforeningen Langesøværnet og Rørvig Bevaringsforening, der ligeledes har rettet henvendelse til kommunen om den pågældende sag, får tilsendt samme opfordring.

Den del I beskriver som mergelgraven, som er beliggende i den østlige del af området, er ikke behæftet med beskyttelser, fredninger eller andet, og er beliggende indenfor sommerhusområde, også i zonemæssig status. Arealet er udlagt til selvstændig sommerhusgrund.

Besigtigelse

Kommunen har den 7. juli 2009 besigtiget området på baggrund af en modtaget anmeldelse om gravearbejde, hvor det bl.a. nævnes at der graves gennem et stendige. Ved besigtigelsen kunne det konstateres, at der var bortgravet og flyttet en del sten, som meget vel kan stamme fra stendiger. Odsherred Kommune har derfor anmodet Kulturhistorisk Museum om at foretage en vurdering af, om de aktuelle diger er omfattet af beskyttelsesbestemmelserne i museumslovens § 29. Der er ikke registreret beskyttede stendiger på lokaliteten, men umiddelbart ser det ud til, at der alligevel eksisterer stendiger. Museet er myndighed på at foretage vurderingen, der evt. kan betyde et standsningspåbud, hvorfor kommunen har bedt museet om at reagere hurtigt.

Ejer er d.d. orienteret om anmeldelsen, om at kommunen mangler at få et vejprojekt til godkendelse, om spildevandshåndtering, og om at der vil blive igangsat en lokalplanproces.

Kommunen har ikke accepteret påbegyndelse af jordarbejde eller rydning af bevoksningen, idet kommunen ikke har fået ansøgning eller andet om dette. Jeg skal ikke kunne svare på hvorfor ejer ikke har underrettet museet tidligere. Museet er i hvert fald underrettet efter kommunen er blevet gjort bekendt med forholdet.

Jeg vedlægger desuden kopi af udstykningstilladelse.

Og endnu en gang tak for jeres henvendelse. Med den, og andre henvendelser, er vi blevet opmærksomme på at der skal rettes op på håndteringen af området. Jeg ser frem til konstruktiv respons fra jer vedrørende indholdet i det kommende lokalplanforslag.

Venlig hilsen

Tine Christiansen

tip@odsherred.dk