

Tak for din henvendelse af 1. december 2009.

Du henviser i din mail til et sommerhusområde ved Rørvig, hvor områdets afgrænsning i Nykøbing-Rørvig kommuneplan 2005-2016 er forskellig fra sommerhusområdets afgrænsning i Regionplan 2005 for Vestsjællands Amt. Forskellen er, at sommerhusområdets afgrænsning i kommuneplanen er mindre end udpegningen i regionplanen.

Afgrænsningen af sommerhusområdet blev drøftet på et møde mellem Odsherred Kommune og Miljøcenter Roskilde den 31. juli 2009. På dette møde påpegede Miljøcenter Roskilde, at kommuneplanen er underlagt regionplanens (landsplandirektivets) udpegning. Det vil sige, at kommunen ikke kan udvide sommerhusområdet udover denne grænse. Regionplanen muliggør, at området udlægges til sommerhusområde. Miljøcenter Roskilde betragter i øvrigt forskellen mellem de to udpegninger som en teknisk unøjagtighed.

Odsherred Kommune har netop sendt forslag til lokalplan i høring (lokalplan nr. 2009-34 Sommerhusområde ved Egeskovgård, Rørvig) for det pågældende område, med henblik på at etablere det planlægningsmæssige grundlag for justering af afgrænsningen, således at den er i overensstemmelse med regionplanen.

Du beder om en kopi af referatet fra teknikermødet mellem Odsherred Kommune og Miljøcenter Roskilde den 31. juli 2009. Dette dokument er vedlagt som bilag.

Jeg håber, at dette var svar på dit spørgsmål.

Med venlig hilsen

Eva Martin Legène  
Miljøcenter Roskilde

## Bilag

Plan- og virksomhedsområdet  
J.nr. ROS-400-00061  
Ref.  
Den 31. juli 2009

### Referat af møde den 31. juli 2009 om forslag til kommuneplan 2009-2021, Odsherred Kommune

*(Referatet er bygget op omkring dagsordenen – se det med kursiv)*

#### 1. Præsentation og introduktion

Der er udarbejdet et notat med MCR's rettelser til kommuneplanforslaget - se dette for de specifikke bemærkninger.

*Ved mødet deltog fra Odsherred Kommune (OK): Tine Christiansen, Nina Lemkow og Darren Bayliss*

*Ved mødet deltog fra Miljøcenter Roskilde (MCR): Gert Agger, Christian Berthelsen og Eva Martin Legène*

#### 2. Indsigelser eller bemærkninger fra andre statslige myndigheder

Indsigelse/bemærkninger fra Kystdirektoratet, Vejdirektoratet, FødevarerErhverv samt Energistyrelsen.

*Det blev aftalt, at OK tager kontakt til Kystdirektoratet i forhold til indsigelser og bemærkninger. MCR skal orienteres per mail om de aftaler og rettelser, som OK og Kystdirektoratet indgår. OK tager Energistyrelsens og Vejdirektoratets bemærkninger til efterretning og indarbejder dem i kommuneplanforslaget. MCR kontakter FødevarerErhverv til en drøftelse af deres indsigelse, og vender tilbage med en afklaring. OK forklarede, at de vil bruge det nyeste materiale i næste kommuneplan.*

*Pga. ferie i FødevarerErhverv kan den omtalte afklaring først ske 10. august. MCR vender tilbage*

### 3. Ophævelsesskema

MCR redegør kort for proceduren for ophævelse af regionplanretningslinjer.

*MCR redegjorde for, at ophævelse af retningslinjer skal foretages, når der foreligger en plan til politisk vedtagelse – dog inden planen vedtages, da kommunalbestyrelsen ikke kan vedtage en plan, hvor regionplan-retningslinjerne ikke er ophævet. Selve ophævelsen sker ved, at kommunen pr brev anmoder om ophævelse af retningslinjer.*

### 4. By

#### Rummelighed - bolig

Det fremgår af side 19, at Odsherred Kommune estimerer deres behov for boliger frem til 2021 til 763. Samtidig viser tabel 1B på side 21, at der i alt vil blive planlagt for i alt 1.359 boliger frem til 2021. Der er således tale om et boligudlæg, der er næsten dobbelt så stort som behovet. Der ønskes en drøftelse af dette forhold.

*MCR redegjorde for, at man ifølge planloven skal tage arealer ud, hvis rummeligheden er større end behovet for de næste 12 år. MCR forventer, at OK reviderer deres udlæg i forhold til deres behov i næste planperiode.*

*MCR foreslår, at retningslinje 1.3.1 udtages, da OK har retningslinje 1.2.1. Retningslinje 1.2.1 bør suppleres med regionplanens retningslinje 1.5.5. Det blev aftalt, at OK indarbejder rettelserne.*

I forhold til rammekortene ønskes det tydeliggjort, hvilke udlæg, der er nye og hvilke, der tilbageføres til landzone. Et eksempel: Ifølge tabellen reduceres 9B8 (Grevinge/Herrestrup) med 1,1 ha. Dette skal fremgå af rammekortene.

*OK gjorde opmærksom på, at der ikke er tilbageført arealer til landzone.*

Der er i øvrigt konstateret en række fejl og mangler i rammekortene, der gør det vanskeligt at vurdere det samlede planforslag med hensyn til rummelighed, nyudlæg osv.

*OK vil til næste planperiode lave en opgørelse over restrummelighed i landzone-landsbyer.*

*OK ønsker at vide, om de skal udarbejde planmæssige begrundelser for arealer, som de overtager fra regionplan 2005.*

*MCR: Som udgangspunkt er regionplan 2005 gældende, dvs. det forudsættes at regionplanmyndigheden i sin tid har gjort sig de planlægningsmæssige overvejelser.*

*OK redegjorde for strukturen i deres rammekapitel. Kapitlet er ind delt i 13 afsnit – et for hvert område – og hvert kapitel indledes med bemærkninger til rammerne. Der skal tages højde for disse bemærkninger i en sagsbehandling af de pågældende områder. MCR havde misforstået denne struktur og anbefalede, at dette blev tydeliggjort. MCR gjorde samtidig opmærksom på, at lokalplanlægning tager udgangspunkt i rammerne, hvorfor disse skal være så præcise, at kommunen ikke er nødsaget til at udarbejde en række kommuneplantillæg efterfølgende.*

*MCR ønskede at vide, hvor mange uudnyttede udlæg kommunen har i landzone-landsbyerne. MCR gjorde opmærksom på, at der kan ligge landejendomme, der kan udstykkes, og at det kan give en meget større ekstra-rummelighed. OK forklarede, at de havde indsnævret landsbyafgrænsningerne, eksempelvis ved Gudmindrup. Kommunen forklarede samtidig, at de ikke var interesseret i at udstykke parcelhuse i landsbyerne. Det blev aftalt, at OK afdækker rummeligheden i landzone-landsbyerne i næste planperiode.*

*Det blev drøftet, hvorvidt en ændring af arealanvendelsen fra bolig til jordbrugspareller skal begrundes planmæssigt. MCR påpegede, at der er tale om to forskellige behov, når der udlægges til bolig, og når der udlægges til jordbrugspareller, og derfor kræver det en planmæssig begrundelse, hvis man ændrer fra den ene til den anden. OK vil lave begrundelser for udlæg til jordbrugspareller.*

*Det blev aftalt, at OK retter de forkerte betegnelser i tabellen på side 21.*

## **Detailhandel**

Der savnes retningslinjer over fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for hvert af de afgrænsede bymidter Nykøbing Sj., Vig og Højby. Der savnes ligeledes retningslinjer for fastsættelse af det maksimale bruttoetageareal til butiksformål for hvert af de afgrænsede områder til særlig pladskrævende varer i Nykøbing Sj. (2 områder), Vig (2 områder) og Hørve, som det fremgår af kortet side 42. Retningslinje 1.8.9 angiver kun et område i Vig.

Skemaet side 172 angiver maksimale butiksstørrelser og restrummelighed for hver by. Jævnfør planlovens § 11b, stk. 7 er det dog nødvendigt, at angive butiksarealer og butiksstørrelse, der udlægges til butiksformål, for hver enkelt ramme. Det samme er gældende for områder, der udlægges til særlig pladskrævende varegrupper. Disse er i rammerne for det enkelte område fastlagt til erhvervsformål (se

eksempelvis 3E3 og 3E4 side 204-205), hvilket ikke er korrekt, da der er tale om butiksområder til særligt pladskrævende varegrupper.

*MCR gjorde opmærksom på, at det kan blive kompliceret at sagsbehandle detailhandel ud fra rammerne.*

*Det blev aftalt, at MCR undersøger forholdene omkring særligt pladskrævende varegrupper igen, og vender tilbage.*

## **Rummelighed – erhverv**

Kommuneplanforslaget indeholder ikke en redegørelse for kommunens behov for erhverv i forhold til restrummelighed. Der ønskes en redegørelse herfor.

Da Odsherred Kommune ikke udlægger nye erhvervsområder, forventes kommunen at gennemgå uudnyttede udlæg i næste planperiode og tilbageføre uaktuelle udlæg til landzone, såfremt restrummeligheden væsentligt overskrider behov for en 12-årig periode. Dette bør som minimum indskrives i redegørelsen til erhverv jf. tekst til boligudbygning side 18.

*Det blev aftalt, at OK reviderer deres erhvervsudlæg i næste planperiode således, at kommunens udlæg er i overensstemmelse med kommunens behov for de næste 12 år, og således at udlæggene understøtter bymønsteret.*

## **5. Sommerhusområder**

Der er uoverensstemmelse mellem udsagnet i retningslinje 2.1.3 om, at der ikke udlægges nye arealer til individuel sommerhusbygning, når der udlægges sommerhusområder i Englandshuse (8S2, side 274), Knarbo Strand (11S5, side 311) og sommerhusområde ved Teglværksgården (13S2, side 330). Ifølge planlovens § 5b stk. 3 er det ikke muligt at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

*Det blev aftalt, at OK tager Englandshuse ud af rammerne i kommuneplanforslaget. De to andre områder - Knarbo Strand og Teglværksgården – ændrer status til sommerhusområder, da det er udlæg fra regionplan 2005.*

*Afgrænsning af et sommerhusområde nord for Rørvig blev diskuteret. Der er forskelle mellem regionplanens og kommuneplanens afgrænsning.*

*MCR: Regionplanerne er tillagt virkning som landsplandirektiv og arealudpegningerne er indberettet til Danmarks miljøportal. Kommuneplanlægningen skal derfor tage dette udgangspunkt.*

## 6. Ferie og fritid

Der ønskes en samlet turistpolitisk redegørelse med en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, der kan godtgøre:

- omdannelse af feriekolonierne
- nye udlæg til feriehotel/ferie- og kursuscenter (fra 306 til 536 - en stigning på 175 %)
- nye udlæg til ferielejligheder (fra 213 til 514 - en stigning på 241 %)
- 170 nye lystbådepladser
- ny golfbane
- de tre kulturanlæg – Vandkulturhus, Annebergparken og Dragsholm Slot

Ifølge planloven § 5b stk. 4 skal ferie- og fritidsanlæg lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

*OK orienterede om, at de har udarbejdet en udviklingsplan for helårsturisme 2009-2015, som også er politisk vedtaget. Denne udviklingsplan udgør ifølge kommunen deres sammenhængende turistpolitiske overvejelser. MCR pointerede, at det er vigtigt at begrunde og dokumentere kommunens behov. OK vil henvise til udviklingsplanen i kommuneplanforslaget.*

*Der blev diskuteret omdannelse af feriekolonier. MCR pointerede, at uudnyttede udlæg i kystnærhedszonen skal udnyttes, før andet inddrages. OK forklarede, at de ønsker at være på forkant med situationen, når/hvis feriekolonierne lukker, hvorfor de har åbnet mulighed for omdannelsen. Kommunen orienterede samtidig om, at de ikke har råderet over nogen af feriekolonierne. Det blev aftalt, at kommunen laver en prioriteret liste – med tilhørende retningslinjer - over omdannelse af feriekolonier, hvor feriekolonier i sommerhusområderne prioriteres før feriekolonier i landzone. Feriekolonier i landzone tages først i brug, når der er dokumenteret behov herfor. Kommunen vil ikke slette i rammerne i forhold til omdannelse til feriecenter. Kommunen har i regionplan 2005 fået lovning på omdannelse af feriekolonien Nordstrand, hvorfor kommunen uden videre kan overføre denne.*

*Omdannelse af Lakfabrikken blev drøftet. MCR påpegede, at ferie- og fritidsanlæg ifølge planloven skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og disse forhold gør sig ikke gældende i tilfældet med Lakfabrikken. Det blev aftalt, at OK fjerner rammen.*

*Lystbådhaven i Gundestrup blev drøftet. Havnen er lokalplanlagt men ikke bygget, og der er ikke planlagt nogen udvidelser. Der er*

lokalplanlagt 50 pladser i Odden Havn. Det blev aftalt, at OK retter retningslinjerne i forhold til dette.

MCR påpegede, at det bør præciseres, at feriekolonier i kystnærhedszonen ikke kan omdannes til feriehusbebyggelse, da der ikke må udlægges nye sommerhusområder. Hvis feriekolonierne derimod ligger i sommerhusområde, er denne omdannelse i orden. Det blev aftalt, at OK retter dette.

De tre kulturanlæg blev drøftet. Vandkulturhuset i Nykøbing Sj. er overført fra regionplan 2005. Annebjerggård Hovedgård er også overført fra regionplan 2005. OK vil tilføje en bemærkning om, at der ikke kan bygges inden for strandbeskyttelseslinjen. Kulturanlægget ved Dragsholm er nyt, og MCR anbefaler at planerne forholder sig til det tilstødende Natura 2000-område, men har ellers ingen kommentarer.

Golfbanen ved Havnebyen blev drøftet. Da golfbanen ikke er overtaget fra regionplan 2005, skal kommunen udarbejde en turistpolitisk begrundelse for dette udlæg.

## **7. Øvrige temaer**

### **Skovrejsning**

Retningslinje 10.11 bør klart omtale, at Naturbeskyttelseslovens § 3-områder som udgangspunkt ikke er muligt at tilplante. Det blev aftalt, at OK retter retningslinjen.

### **Lavbundsarealer**

MCR orienterede om, at der ifølge planloven skal være kort over kommunens lavbundsarealer (f.eks. baseret på målebordsblade eller høje målebordsblade) og kort over arealer, der kan genoprettes som vådområder.

### **Landskab**

MCR anbefaler, at retningslinje 14.7.2 (side 141) formuleres således, at der som udgangspunkt henvises til erhvervsområder ved udvidelse af virksomheder i landzone. OK tog anbefalingen til efterretning.

## **8. Kyst**

Der savnes en redegørelse for de særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelser for de ønskede udlæg i kystnærhedszonen.

Kort 17A Planlagte/ændrede forhold (side 162) lever ikke op til kravene i planlovens § 11e, stk. 2. Det er ikke muligt at se, hvilke arealer der friholdes for bebyggelse. Kortet mangler endvidere oplysninger om nogle af kommunens planlagte/ændrede forhold, eksempelvis byudvidelserne og lystbådshavnen i Gundestrup.

*Det blev aftalt, at OK i næste planperiode laver et kort med de efterspurgte informationer.*

*MCR anbefaler, at kommunen undlader at inddele kystnærhedszonen i A og B, som det har været praksis i de tidligere regionplaner. OK ønskede at vide, om de skal begrunde udlæg i byområder i kystnærhedszonen.*

*MCR: Der foreligger forskelligt vejledningsmateriale, dels om planlægning i kystzonen og dels om kommune- og lokalplanlægning. Som ovenfor beskrevet er regionplanen udgangspunktet for planlægningen, hvorfor byområder, der fremgår af regionplanen, kan inddrages.*

## **9. Eventuelt**

Der henvises endvidere til miljøcentrets "Notat til forslag til kommuneplan 2009-2021, Odsherred Kommune" af 27. juli 2009.

*OK gjorde opmærksom på, at de i afsnittet 8L6 Bråde-Hølkerup (side 267) vil tilføje, at området ligger i kystnærhedszonen.*

*Kommunen gjorde opmærksom på deres begrundelse (side 304-305) for ændring af kystnærhedszone B, som kommunen har udarbejdet, da de ændrer på afgrænsningen foretaget i regionplan 2005. MCR finder begrundelsen fyldestgørende.*

*Det blev aftalt, at MCR modtager OK's tilbagemelding med rettelser senest den 19. august 2009.*