

Odsherred Kommune
Nyvej 22
4573 Højby

Dato: 20. august 2010

Att. Medlemmerne af Økonomiudvalget

Vedr.: Lokalplanforslag af 3/8 2010 for Rørvig By

Der er på Miljø- og Klimaudvalgets møde 10/8 2010 behandlet og anbefalet et lokalplanforslag for Rørvig By med henblik på behandling på Økonomiudvalgets møde 24/8 2010.

Generelt indeholder forslaget mange positive tiltag for at bevare det grønne præg, som ellers var på vej til at forsvinde. Vi noterer os især med tilfredshed, at man nu lever op til politikernes løfte om at udelukke tæt/lav-bebyggelse og sætte udstykninger til minimum 1000 m² i kulturmiljøet.

Vi indsendte i 2007 et forslag til lokalplan. Det var udarbejdet på grundlag af ”Rørvig 2012”, som i sin tid blev udarbejdet af alle Rørvigs foreninger i fællesskab, som et grundlag for det, der nu er blevet Rørvig Foreningsråd. Hovedbudskabet om Rørvig By kan citeres således: *”Byzonerne skal ikke udvides yderligere. Grænsen mod det åbne land ligger fremover fast uden etablering af jordbrugsparceller. Der ønskes en rolig udvikling i byen, hvor bevarelsen af det idylliske miljø og de gamle huse er i højsædet. Fremtidige udstykninger må ikke være under 1000 m² med kun en bolig pr. matrikel - dvs. uden tæt/lav bebyggelse. Byens grønne præg skal bevares.*

På et møde med planafdelingen 12/4 2010 drøftede forretningsudvalget konsulentens udkast hertil ud fra principperne i ”Rørvig 2012”, men vi må konstatere, at kun en mindre del af vore bemærkninger på dette møde har fundet vej til det nye udkast. Referatet herfra blev 25/4 2010 behandlet på RFR’s generalforsamling/rådsmøde, og forretningsudvalget har fået ensstemmig opbakning til de stillede krav – dog er pkt 6 nedenfor et nyt punkt.

Vi vil her koncentrere os om seks hovedindvendinger:

1. Lokalplanens formål (§1 side 21):

Vi kritiserede 12/4 2010 formålsparagraffen, som i højere grad fremstår som en udviklingsplan, end en plan, som skal bevare kulturmiljøet, selv om sidstnævnte generelt er et af formålene med at udarbejde lokalplaner. I kommuneplanens kapitel 13 skriver man da også : *”Byrådet vil sikre, at kommunens fortsatte udvikling sker under hensyntagen til beskyttelse af fredede og bevaringsværdige bygninger, kulturmiljøer ... bl.a. gennem bevarende lokalplaner.”* Her hæfter vi os ved udtrykket *”bevarende lokalplaner”*, som synes at harmonere med hovedformålet i ”Rørvig 2012”.

Vi har modtaget et konkret forslag til formålsparagraf baseret på Rørvig 2012, som ses i Bilag 1. Det indeholder så få ændringer som muligt i forhold til forvaltningens oplæg.

2. Ferieboliger (§B7 side 27-28):

Forslaget fra forvaltningen til ferieboliger må betegnes som tæt/lav ”i forklædning” smuglet ind i stedet for det grønne område i kulturmiljøet op ad Lodsoldermandsgården og havnen. Dermed er det et brud på løftet fra politikerne i 2007. Samtidig medfører ferieboligerne, at man blokerer for den potentielle udvikling af attraktive helårsboliger, som netop var mulig på dette sted, og som på langt sigt vil

komme lokalsamfundet mere til gavn. Det er bl.a. her den ønskede ”udviklingsreserve” ligger. Byen bør forbeholdes helårsbeboelse og relevante turistaktiviteter – ikke byggeri som til sidst ender som tæt, dødt sommerhuskvarter det meste af vinterhalvåret. Dermed kan det reelt blive et sommerhusområde, hvor bygherren er kommet uden om kommuneplanens krav om 2000 m² pr sommerhus.

Både punkt 2 og det efterfølgende punkt 3 skyldes antageligt håbet om helårsturisme, men mens helårsturisme i Rørvig er endog særdeles uvis, er man sikker på ødelæggelsen af det miljø, som tiltrækker turister og sommerhusfolk. Man saver i den gren, man selv sidder på. Skal man eksperimentere, bør det være i Nykøbing, som er langt bedre egnet til helårsturisme – og mindre følsom end Rørvig. Rørvig bør være et attraktivt udflugtmål fra Nykøbing, som i bevaret tilstand kan fungere som turistmæssigt ”brand” for Odsherred. Vi må anbefale, at man i stedet for at skabe ødelæggende konkurrence fokuserer sin satsning på at fylde de bestående sengepladser i Rørvig op, hvor vi er bekendt med, at Rørvig-Centret trods sine egne fagforeningskurser har en belægningsgrad på 37%, og at Rørvig Folkehøjskole – det tidligere badehotel – nu er udbudt til salg.

3. Lodsoldermandsgården (Afsnit I side 44-47):

Planen indeholder hele to store byggefelter i Lodsoldermandsgårdens have, hvor den hidtidige lokalplan indeholdt et forbud mod byggeri. Ejendommen er tillige beskyttet af tinglyste fredninger på bygninger og have. Vi opfordrer til fastholdelse af de hidtidige planbestemmelser for både bygninger og have, som udgør et centrum i kulturmiljøet og Rørvigs historie. Subsidiært kan man overveje at tillade en tilbygning svarende til den fjerde længe, som brændte omkring 1850. Den vil ikke være omfattet af fredningsdeklarationen fra 1946, men vil være styret af bygningsfredningen, som må kunne tolerere en genopførelse. Al usikkerhed om gården vil herefter være afgjort, da kommunen allerede har Naturklagenævnets accept til lave en plan, der overholder fredningsbestemmelsernes rammer.

Vi accepterede modstræbende planafdelingens invitation til at møde den tyske ejerrepræsentant, som åbenbart står bag forslaget, og måtte lytte til en række beklagelser over økonomien i investeringen. Vi tillader os derfor at konstatere, at det er planlægningen uvedkommende, om en ejer har investeret for meget og ikke kan styre et lille projekt på så lang afstand – men vi er helt opmærksom på, at en slækkelse af plankravene øger salgsværdien for ejer. For Rørvig må det i så fald være bedst, at tabet konstateres, og at der gives plads for mere lokale kræfter – evt. støttet af fonde som Realdanias. Vi er bekendt med, at ejer har haft lejlighed til at fremlægge sin sag for Miljø & Klima-udvalget, og skal beklage, at vi ikke har haft tilsvarende mulighed – udover Rørvig Naturfredningsforenings genfremsendelse 12/6 2010 af oplysningerne om fredningen og den historiske baggrund.

Vi skal gøre opmærksom på, at kommuneplanen på side 91 blot siger: ”Desuden mindre udvidelsesmuligheder på Højby Kro, Rørvig Kro og Lodsoldermandsgården, hvor udvidelserne primært vil fremkomme i eksisterende bygninger og bygningskroppe.” Ordet ”primært” må her skyldes Rørvig Kro, som kræver nybyggeri. Lodsoldermandsgårdens begrænsede overnatningskapacitet må være uden betydning for helårsturismen.

På side 17 i udkastet af 3/8 2010 (adskilt fra omtalen af sagen i øvrigt) er fredningen af haven blot omtalt som en privatretlig servitut, der kan fjernes med Planlovens §15 og §18. For det første har kommunen ikke påtaleret, som der står. Ud over ejeren tilkommer påtaleretten Danmarks Naturfredningsforening og Fredningsnævnet. For det andet er det ikke en normal privat servitut, men en fredningsdeklaration anmeldt af Fredningsnævnet for Holbæk Amt – altså en offentlig fredning. For det tredje kan de pågældende paragraffer - ifølge det over for os oplyste - ikke anvendes til at ophæve

Rørvig Foreningsråd er en sammenslutning af Rørvigs foreninger:

Bevaringsforeningen for Rørvig Sogn - Danmarks Naturfredningsforening Odsherred
Fritidshusejernes Sammenslutning i Nykøbing-Rørvig - Rørvig Bådelaug - Rørvig Fuglestation
Rørvig Handels og Håndværkerforening - Rørvig Idrætsforening - Rørvig Jagtforening - Rørvig Landligger Forening
Rørvig Naturfredningsforening - Rørvig Sejlklub - Sognegårdens Venner
c/o Otto Graham, Skansehagevej 49, 4581 Rørvig – 40 34 80 55 – Graham-2GMarketing@mail.dk

fredningen. Vi kan oplyse, at Danmarks Naturfredningsforening Odsherred har besluttet at benytte sin påtaleret i sagen. Kommunen bør respektere fredningen ved at fastholde de hidtidige lokalplanbestemmelser for denne turistattraktion, som er den ældste toldergård i Danmark.

Vi vedhæfter kopi af fredningsdeklarationen, som består af et konsekvent forbud mod ”yderligere byggeri ... i hvilken som helst form”, som skal beskytte hele rummet omkring den fredede bygning – svarende til fredningen omkring kirken. Tilbygning kan accepteres i deklarationen, som nævnt ovenfor, men den skal godkendes af Kulturarvsstyrelsen. Omkring havens indretning er der mere bløde bestemmelser og væsentlighedskriterier, da en have naturligvis ikke kan bevares uændret gennem 50 år. Det er ikke noget argument, at ejer visse steder har brudt fredningen.

4. Bebyggelsesgrader i kulturmiljøet (A/B/C 6.1 – D 6.1 side 35):

De generelle forhøjelser af bebyggelsesprocenterne fra 25% til 30% skyldes bygningsreglementet, hvorfor de accepteres i yderkvartererne. Derimod vil en forhøjelse i det udbyggede kulturmiljø antageligt give anledning til en række ødelæggende knopskydninger på husene, hvorfor de hidtidige grænser her bør fastholdes.

Vor indsigelse gælder i særlig grad afsnit D langs Toldbodvej, hvor byafsnit af meget forskellig karakter alene har aksen Toldbodvej til fælles. Her forhøjer man nu bebyggelsesgraden til 50% hele vejen af hensyn til kroen og de øvrige turistvirksomheder i den centrale del (midterafsnittet mellem de hævdede felter på vejen). Vi foreslår, at man drager konsekvensen af sammenblandingen og forhøjer bebyggelsesgraden i midterafsnittet til 50%, mens man beholder den hidtidige bebyggelsesgrad på 25% (subsidiært 30%) i resten af Toldbodvejs kulturmiljø med de gamle huse og smukke haver. Skitse over den centrale del med grunde med bebyggelsesgrad på 50% markeret med rødt ses i Bilag 2.

5. Jordbrugsparceller (Afsnit L side 50-52):

Siden reglerne om jordbrugsparceller kom, har planafdelingerne hver gang forsøgt sig med jordbrugsparceller i Rørvig, selv om reglerne er beregnet på at hjælpe de helt små landsbyer. I en by af Rørvigs størrelse er 3 jordbrugs-parceller helt uden den udviklingsmæssige betydning, som reglerne forudsætter. Derimod er de ødelæggende for den afgrænsning mellem by og land, som landsplandirektiver og kommuneplan lægger op til. Jordbrugsparceller resulterer let i et sammensurium af drivhuse, skure og småstalde, som totalt ødelægger afgrænsningen. Netop her i et landskabsbillede med Rørvigs vartegn – møllen, som pryder planens forside – er afgrænsningen vigtig. Ifølge planchefen skyldes forslaget en generel politisk henstilling i Nykøbing-Rørvig-tiden om at undersøge mulighederne for jordbrugsparceller, men da det konkrete Nakke-forslag kom til politisk behandling, blev det forkastet, selv om Nakke kunne være mere relevant i relation til lovgivningens intentioner.

6. Havnen (Side 13 og J 8.4):

Illustrationen af et nyt byggeri ved Rørvig Fisk kunne måske gøre det relevant at genoverveje farvevalg på så store bygningskomplekser, da reglerne jo er møntet på mindre skure. Illustrationen har fremkaldt mange reaktioner, men Foreningsrådet har ikke haft lejlighed til at tage stilling til projektet.

Med venlig hilsen
Rørvig Foreningsråd

Otto Graham
Formand for forretningsudvalget

Lokalplanens formål

Forslag:

Det primære formål er at bevare Rørvig bys kulturmiljø således

at renovering, fornyelse og udvikling tilpasses dette primære formål,

at Rørvig by forbeholdes boliger, butikker og lokal beboer- og turistorienteret service, mindre erhvervs-virksomheder og offentlige formål,

at opnå mulighed for udvikling, fornyelse og forbedringer af og i havnen med respekt for dens nuværende kvaliteter,

at bymiljøet bevares og forbedres gennem harmoniske og veltilpassede fornyelser, uden at tilsidesætte det primære formål

at bevaringsværdige bygninger, ejendoms- og bebyggelsesmønsteret, de væsentlige stier og gader samt betydelige træer og grønne værdier bevares,

at vedligeholdelse og ændring af bevaringsværdige bygninger udføres med respekt for den oprindelige byggeskik og kulturarven,

at ny bygninger placeres, udformes og i øvrigt fremstår af kvalitet og er harmonisk indpasset i den bymæssige sammenhæng, uden at tilsidesætte det primære formål

at give mulighed for opførelse af nye helårsboliger, og

at tilgodese mulighed for udvikling af turisme.

Kommunens udgave:

Det er formålet med lokalplanen:

at renovering, fornyelse og udvikling udføres med respekt for Rørvigs kulturmiljø,

at Rørvig by forbeholdes boliger, butikker og lokal beboer- og turistorienteret service, mindre erhvervsvirksomheder og offentlige formål,

at opnå mulighed for udvikling, fornyelse og forbedringer af og i havnen med respekt for dens nuværende kvaliteter,

at bymiljøet bevares og forbedres gennem harmoniske og veltilpassede fornyelser,

at bevaringsværdige bygninger, ejendoms- og bebyggelsesmønsteret, de væsentlige stier og gader samt betydelige træer og grønne værdier bevares,

at vedligeholdelse og ændring af bevaringsværdige bygninger udføres med respekt for den oprindelige byggeskik og kulturarven,

at ny bygninger placeres, udformes og i øvrigt fremstår af kvalitet og er harmonisk indpasset i den bymæssige sammenhæng,

at give mulighed for opførelse af nye helårsboliger,

at tilgodese mulighed for udvikling af turisme, og

at give mulighed for jordbrugsparceller.

Rørvig 2012:

Byzonerne skal ikke udvides yderligere. Grænsen mod det åbne land ligger fremover fast uden etablering af jordbrugsparceller. Der ønskes en rolig udvikling i byen, hvor bevarelsen af det idylliske miljø og de gamle huse er i højsædet. Fremtidige udstykninger må ikke være under 1000 m² med kun en bolig pr. matrikel - dvs. uden tæt/lav bebyggelse. Byens grønne præg skal bevares.

Rørvig Foreningsråd er en sammenslutning af Rørvigs foreninger:

Bevaringsforeningen for Rørvig Sogn - Danmarks Naturfredningsforening Odsherred

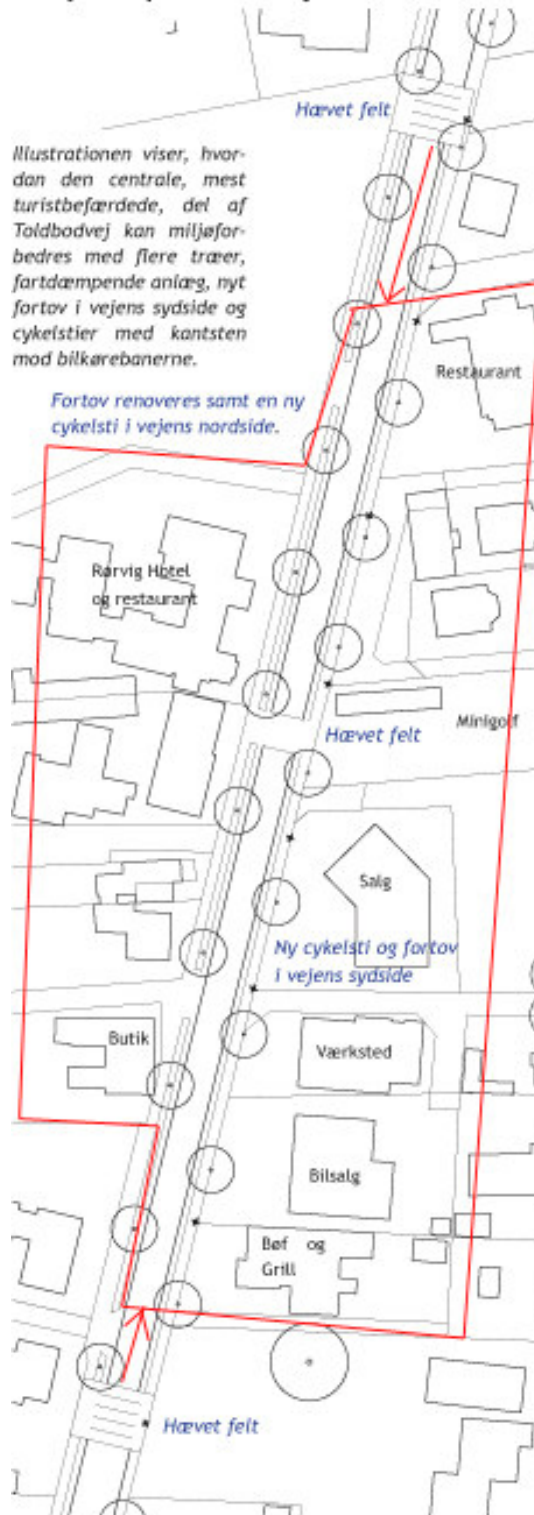
Fritidshusejernes Sammenslutning i Nykøbing-Rørvig - Rørvig Bådelaug - Rørvig Fuglestation

Rørvig Handels og Håndværkerforening - Rørvig Idrætsforening - Rørvig Jagtforening - Rørvig Landligger Forening

Rørvig Naturfredningsforening - Rørvig Sejlklub - Sognegårdens Venner

c/o Otto Graham, Skansehagevej 49, 4581 Rørvig – 40 34 80 55 – Graham-2GMarketing@mail.dk

Fornyelser på Toldbodvejs centrale del



34