

Odsherred Kommune
Nyvej 22
4573 Højby

Dato: 28. november 2010

Vedr.: Lokalplanforslag af 25/9 2010 for Rørvig By

Vi har følgende kommentarer og indvendinger vedrørende det offentliggjorte forslag til lokalplan:

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 vil 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.”* Vi har vanskeligt at se en begrundelse for, at politikerne skal gå mod denne indstilling.

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 fandt frem til det endelige udkast, hvis vi ser bort fra de deciderede fejl, forvaltningen havde begået. Nærværende indsigelser er vedtaget enstemmigt af Foreningsrådet. Vi opfatter forløbet af borgermødet og underskriftsindsamlingen som en klar opbakning bag vore synspunkter.

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 tidligere også fremsendt Troenses formålsparagraf, hvor man har haft held med en god lokalplan.

Vort konkrete forslag til formålsparagraf ud fra Rørvig 2012 ses i Bilag 1. Det indeholder så få ændringer som muligt i forhold til forvaltningens oplæg.

2. Ferieboliger (§B7 side 28-29):

Forslaget fra forvaltningen til ferieboliger må betegnes som tæt/lav ”i forklædning” - smuglet ind i det grønne område i kulturmiljøet lige op ad Lodsoldermandsgården og havnen, hvor det tillige strider mod hensynet til bevaringsværdige bygninger og træer. Samtidig medfører ferieboligerne, at man

blokerer for den potentielle udvikling af attraktive helårsboliger, som netop var mulig på dette sted, eller andre aktiviteter, som på langt sigt vil komme lokalsamfundet mere til gavn. Det er især her "udviklingsreserven" ligger. Byen bør forbeholdes helårsbeboelse og relevante turistaktiviteter – ikke byggeri som til sidst ender som en tæt, død sommerhusby ved havnen det meste af vinterhalvåret. Hvis området udlægges til det formål, kommer en ejer uden om kommuneplanens krav om 2000 m² pr sommerhus.

Både punkt 2 og det efterfølgende punkt 3 skyldes antageligt håbet om den helårsturisme, som ingen tror på. Vi finder det særdeles betænkeligt, hvis kommunen styrer efter en urealistisk udvikling, hvis eneste sikre konsekvens er, at de igangsatte projekter ødelægger det miljø, som tiltrækker turisterne og de 6000 sommerhusejere. I stedet skulle man udnytte det bestående endnu bedre og længere tid ved en målrettet indsats. Man siver 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 kan i den sammenhæng være et attraktivt udflugtmål fra Nykøbing, som i bevaret tilstand fortsat kan fungere som turistmæssigt "brand" for Odsherred. Vi må anbefale, at man i stedet for at skabe ødelæggende konkurrence fokuserer på at opfylde de bestående sengepladser i Rørvig, som udgør 35% af Odsherreds hotelsengepladser. Vi er bekendt med, at Rørvig-Centret trods sine egne fagforeningskurser har en belægningsgrad på 37%, og at Rørvig Folkehøjskole – det tidligere badehotel – er udbudt til salg.

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

Planen indeholder hele tre store byggefelt i Lodsoldermandsgårdens have, hvor den hidtidige lokalplan indeholdt et forbud mod byggeri på linie med de 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 bør man kun tillade en tilbygning svarende til den 4. længe, som brændte i 1850, således som foreslået af udvalgsformanden og et mindretal i byrådet. Den vil være styret af bygningsfredningen, og den vil ikke hindres af fredningsdeklarationen. Al uklarhed vil herefter være afgjort, da kommunen allerede har fået naturklagenævnets accept til lave sin plan inden for 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 og manglende mulighed for vedligeholdelse. Det er forventeligt, så længe kommunen skaber falske forhåbninger om, at en slækkelse af restriktionerne vil øge salgsværdien. Vi tillader os at konstatere, at det er planlægningen uvedkommende, om en investor har betalt for meget og ikke kan styre et lille projekt på så lang afstand, ligesom vi gør opmærksom på, at fredningen var kendt, da ejendommen blev købt. Fredningen har reduceret prisen og tillige givet ejeren reduktion i ejendomsskatten – med henblik på at skabe midler til den vedligeholdelse, som nu forhales. For Rørvig må det i så fald være bedst, at ejer konstaterer sit "tab", og at der gives plads for mere lokale kræfter – evt. støttet af fonde.

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 helt uden betydning for helårsturismen.

Vi finder det helt uden sammenhæng, at man udpeger flere bevaringsværdige huse, men forsøger at ophæve fredningen af byens ældste og vigtigste kulturmiljø.

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 Kulturarvstyrelsen. Omkring havens indretning er der mere bløde bestemmelser og væsentlighedskriterier, da en have naturligvis ikke kan bevares uændret gennem 50 år. Danmarks Naturfredningsforening har meddelt, at man vil fastholde sin påtaleret.

Politikerne bør nu standse al usikkerhed en gang for alle med en klar operationel lokalplan, der lige som før respekterer kulturmiljøet så vel som den utvetydige offentlige fredningsdeklaration og bygningsfredningen - ellers har vi tillid til, at fredningsmyndighederne gør det, men det vil medføre en yderligere taktisk forsinkelse af vedligeholdelsen.

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, hvor byafsnit af meget forskellig karakter alene har aksens 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 51-52):

Siden reglerne om jordbrugsparceller kom, har man i planudkastene 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, og de tilhørende huse ligger i byzonen, hvor der i forvejen kan opføres parcelhuse - dvs. at forslaget ikke synes at medføre flere indbyggere. Vi er af den opfattelse, at forslaget strider mod lovgivningens intentioner. De er tillige 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 og kan skabe konflikter med de øvrige beboere for staldenes vedkommende. 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 til at undersøge mulighederne for jordbrugsparceller, men da det konkrete Nakke-forslag kom til politisk behandling, blev det forkastet af politikerne, selv om Nakke kunne være mere relevant i relation til lovgivningens intentioner.

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 jordbrugsparcer.

Rørvig 2012:

Byzonerne skal ikke udvides yderligere. Grænsen mod det åbne land ligger fremover fast uden etablering af jordbrugsparcer. 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

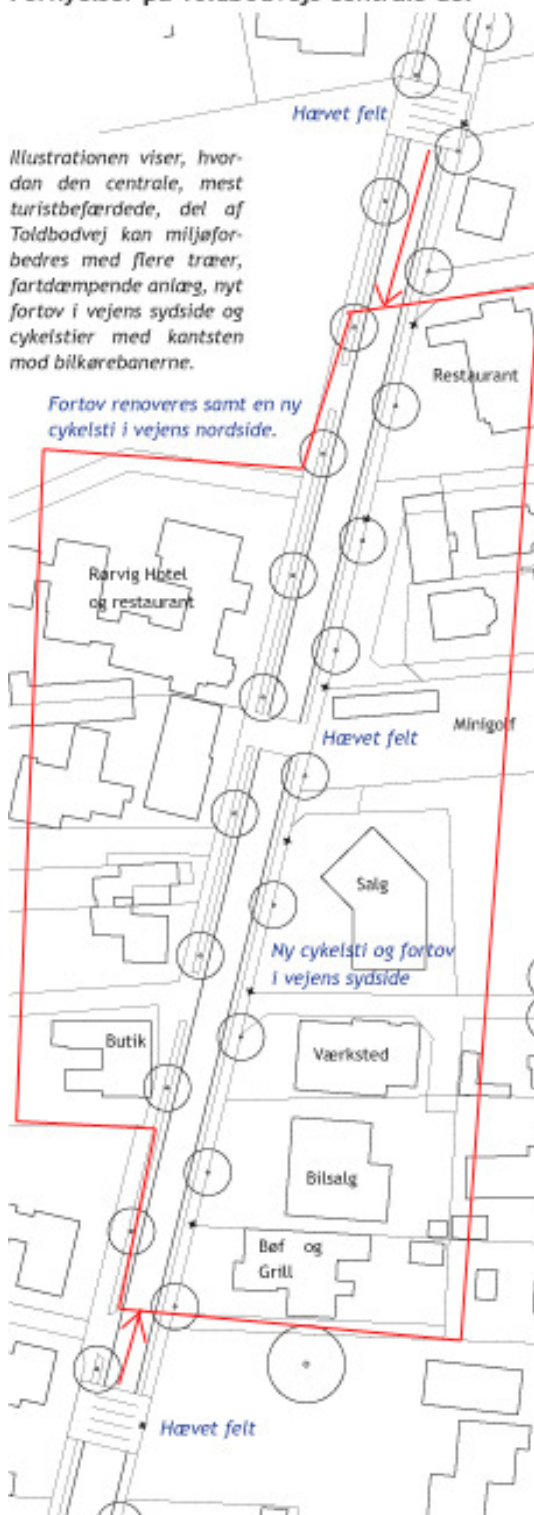
Fritidshusejernes Sammenslutning i Nykøbing-Rørvig - Rørvig Bådelag - Rørvig Fuglestation

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