

Nykøbing S., den 24. april 2022

Planklagenævnet
Nævnenes Hus
Toldboden 2
8880 Viborg

Jagtborgs Grundejerforening påklager på egne vegne og i fællesskab med Klitborg Grundejerforening og Soldalen Grundejerforening, Odsherred Kommunes lokalplan 2021-09, j.nr. 01.02.05-P16-22-1, vedtaget på Byrådets (kommunalbestyrelsens) møde, den 29. marts 2022, pkt. 53.

Vi har ikke kunnet finde materiale i det udaterede Byrådsreferat, eller andet, der daterer offentliggørelsen af den påklagede lokalplan, og har dermed ikke med nogen nøjagtighed kunnet fastlægge fire-ugers klagefristen, jfr. § 2, stk. 1 i planklagebekendtgørelsen. Med indsendelse fire uger minus to dage fra beslutningsdatoen 29/3-22, mener vi at vi er på den rigtige side af klagefristen.

Grundejerforeningerne repræsenterer ca. 600 medlemmer, der er beliggende i lokalplanens område eller grænser op til dette.

Vores hovedpåstand er, at lokalplanen - der udelukkende vedrører sommerhuszone - på en række punkter lider af retlige mangler.

A:

Ved vores høringssvar har vi forsøgt at afklare overførslen af Hjortevænget 10, matr. 21ca fra sommerhusområde delområde C til erhverv, delområde B, jfr. bilag 3, side 18-19, bl.a. på grund af ejendommens uegnethed til erhverv og på grund af at der ikke tidligere har været drevet lovligt erhverv på ejendommen.

Odsherred Kommune skriver som begrundelse, jfr. bilag 4, høringsnotatets side 12:

"Det er fordi matrikel er ejet af den samme ejer derfor vurderede Kommunen at matrikel skulle bringes ind under delområde B.

Ingen ændringer"

Kommunens begrundelse, at ejendommen har samme ejer som Rørvigvej 225, mener vi er en usaglig begrundelse og en måske ikke helt lovlig favorisering af ejeren. Dette bør være grund nok til at ejendommen ikke kan overføres til delområde B, men bør forblive i delområde C.

For god ordens skyld oplyser vi, at ejendommen er medlem af Jagtborgs Grundejerforening.

B:

Ved vores høringsvar har vi endvidere forsøgt at afklare formuleringen for anvendelsen af delområde C.

Oprindeligt havde vi den opfattelse, at når der omtales parkeringspladser, *"Sommerhus bebyggelse og parkering."* var dette enten en fejlskrivning eller at det skulle fortolkes på den måde, at parkeringspladserne kun gælder for den almindelige sommerhusanvendelse.

Imidlertid viser det sig, at hensigten med bestemmelsen ikke er at afgrænse og fastholde delområde C for sommerhusbebyggelse, men at inddrage delområde C som en mulighed for nyt erhvervsområde ved at give mulighed for parkering for områdets virksomheder i delområde B. (Delområde A er en særskilt ejendom med egen parkeringsplads).

Odsherred Kommune skriver nemlig som begrundelse, jfr. bilag 4, høringsnotatets side 12-13: *"Odsherred kommune mener at der er brug for flere parkeringspladser i lokalplanområdet, og derfor er der givet mulighed for det. Det er med forbeholdt at der skal opføres et støjhegn ud mod naboer.*

Ingen ændringer"

Med mulighed for omdannelse til parkering i delområde C for erhvervsvirksomheder er det vores opfattelse at delområde C i praksis kommer til at udgøre et erhvervsområde på lige fod med delområderne A og B.

Kommuneplanen beskriver området således: *"Det er vigtigt at sikre Rørvigvej som en smuk vejstrækning - herunder særligt ved bebyggelsens placering og ydre fremtræden".*

Det er vores opfattelse at lokalplanens delområde C *"og parkering"* ikke er foreneligt med Kommuneplanens beskrivelse.

Det er vores opfattelse, at planlovgivningen ikke rummer mulighed for en så vidtgående planlægning i sommerhuszone for delområde C, idet dette anses for at være i modstrid med intentionerne om at kun lovligt erhverv før 1999 kan opretholdes, og at manglende erhvervsudnyttelse i tre år udløser hjemfald til sommerhusbrug.

Lokalplanen er omfattet af Kommuneplanens områder 3S2, 4S1 og 4S7.

Kommuneplanens område 4S7, Ildstedet, Rørvigvej 224 giver mulighed for erhverv og er omfattet af tidligere lokalplan og vi har intet at indvende mod inddragelsen i delområde B.

De øvrige to kommuneplanområder 3S2 og 4S1, der begge er sommerhuszone, giver ikke mulighed for erhverv.

Dermed anser vi lokalplanen for uforenelig med Kommuneplanen hvilket yderligere understreger vores synspunkt om, at Odsherred Kommune har overskredet rammerne for lokalplanlægning.

Planklagenævnet anmodes om at tage stilling til, og træffe afgørelse om opsættende virkning, for lokalplanen i sin helhed, subsidiært for de påklagede punkter.

Henvendelser til:

Jagtborgs Grundejerforening
Bestyrelsesformand Aksel Hansen
Blåbærvej 56
4500 Nyk. Sj.
Tlf. 21 21 51 38
Mail aksel@jagtborg.dk

Klitborg Grundejerforening
Bestyrelsesformand Søren Balslev
(mail: klitborg@klitborg.dk)

Soldalen Grundejerforening
Bestyrelsesformand Lotte Pradel
(mail: bestyrelsensoldalen@gmail.com)