

1. juni 2023

ODSHERRED
KOMMUNE



FORSLAG

Kommuneplantillæg nr 14 - Store sommerhuse

Forslag til tillæg nr 14 til kommuneplan 2021-33

Baggrund for kommuneplantillægget

I forlængelse af budgetaftale 2023 skal kommuneplanens formuleringer om store sommerhuse styrkes, præciseres og formuleres klart og præcist for at kunne danne grundlag for nedlæggelse af forbud i byggesagsbehandlingen efter planlovens §12, stk. 3. Grundstørrelse og bebyggelsesprocent ønskes inddraget i formuleringen.

Kun en mindre del af sommerhusområderne i Odsherred er omfattet af lokalplaner. En række konkrete sager omkring grundstørrelser, husstørrelser samt erhvervsmæssig udlejning har sat fokus på behovet for en samlet løsning, der kan forhindre store sommerhuse udenfor lokalplanlagte områder.

Miljøscreening

Kommuneplantillægget er blevet miljøscreenet. På baggrund af miljøscreeningen vurderes det at tillægget ikke skal miljøvurderes, jf. miljøvurderingslovens §10 stk 1.

Offentlig høring

Der indkaldes ikke forslag og ideer, men forslaget til kommuneplantillæg sendes direkte i offentlig høring.

Planlovens § 23c, stk. 1, fastsætter, at en kommune kan ændre kommuneplanen. Også selvom ændringen ikke sker i forlængelse af planstrategien. Men det kræver, at kommunen indkalder idéer og forslag før planlægningsarbejdet går i gang - medmindre der er tale om mindre ændringer i f.eks. kommuneplanens rammedel.

Det er kommunens vurdering at der netop er tale om en mindre ændring af kommuneplanens rammedel, samt at hensigten med ændringen allerede er foldet tilstrækkeligt ud i kommuneplanens redegørelse, der var genstand for omfattende høring i 2021.

Det foreliggende kommuneplantillæg sendes dermed i 4 ugers høring i perioden fra den 1. juni til den 27. juli 2023.

Offentligheden får dermed lejlighed til at kvalificere og kommentere forslaget, inden det vedtages af byrådet i sin endelige form.

Læsevejledning

I det følgende anvendes følgende typografier:

Lorem ipsum dolor sit amet - Uændret tekst i kommuneplanen

~~>Lorem ipsum dolor sit amet~~ - Tekst der udgår af kommuneplanen

>Lorem ipsum dolor sit amet - Ny tekst der tilføjes i kommuneplanen

Uddrag af kommuneplan 2021 - Redegørelse

(Kommuneplan 2021 - Bind 1 "Redegørelse og Retningslinjer" - side 69-73)

3.1 Sommerhusområder

Odsherred Kommune rummer ca. 24.000 sommerhuse og er dermed dén kommune i Danmark, som rummer flest sommerhuse. Store dele af de kystnære områder i kommunen er dækket af sommerhusområder. Heraf er næsten 10.000 grunde beliggende i umiddelbar nærhed af kystlandskabet ved det beskyttede Natura 2000-område langs Sejerø Bugt og Nekselø Bugt.

Langs de nordvendte kyster, på Sjællands Odde, mod Isefjord og længere inde i landet, findes der ligeledes større klynger af sommerhusområder. Sommerhusområderne er således lokaliseret inden for mange forskellige af de værdifulde naturmæssige og landskabelige helheder i kommunen.

De fritidshuse, der blev bygget i 2000, var i gennemsnit knap 80 m², mens de i 2018 er 93,6 m², viser Danmarks Statistiks seneste opgørelse. Byggesagsteamet i Odsherred Kommune oplever en stadig stigning i størrelser. Der er i dag mange der ansøger om huse på ca. 150 m². I Odsherred Kommune har vi pt. 498 sommerhuse over 150 m² og 103 sommerhuse over 200 m². Der er ingen særligt mønster for hvor de er placeret. Områderne rummer vidt forskellige muligheder og problemstillinger i forhold til trafik, forsyning, naturbeskyttelse, bebyggelsesregulering, detailhandel og serviceydelser. De mange sommerhuse har ligeledes stor betydning for byudviklingen og den demografiske sammensætning i Odsherred.

I sommerhalvåret fungerer sommerhusområderne i relativ stor udstrækning som boligområder med tilhørende pendling til og fra primært hovedstadsområdet - både i weekenderne, men også som en del af et dagligt transportmønster i forbindelse med pendling til og fra arbejde.

Stadig flere sommerhuse anvendes til helårsbeboelse ifølge planlovens 'pensionistregel', jf. Lov om Planlægning § 41. Sommerhusområderne spiller på denne måde en væsentlig rolle for byernes og lokalområdernes omsætning inden for handel og service. Sommerhusområderne indgår dermed som betydende elementer i bystrukturen i kommunen.

Disse sommerhusområder hæfter sig til kommunens nordlige byklynge:

- Odden.
- Lumsås.
- Klint.
- Nykøbing.
- Rørvig.

Disse sommerhusområder hæfter sig til kommunens sydlige byklynge:

- Ordrup.
- Veddinge.
- Høve.
- Ellingelyng.
- Fårevejle.
- Gundestrup.
- Egebjerg.

Se kortet over byklyngerne i kapitel 2.1.

Planlovens regler om sommerhusområder er fastsat i § 11a nr. 1.

Planloven indeholder et forbud mod yderligere udlæg af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen og et krav om, at eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål. Miljøministeren kan løbende fremsætte landsplandirektiver, der undtager mindre områder fra forbuddet.

I de sommerhusområder, der er udlagt før den 1. juli 1992, gælder naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttelse af naturområder kun for tilstandsændring til jordbrugsformål, dog undtaget beskyttede vandløb, søer og moser. De ”tørre” naturtyper er således ikke beskyttet, hvis de er beliggende i et sommerhusområde fra før 1992. En tilbageførsel til landzone giver bedre mulighed for beskyttelse af værdifuld natur.

De andre beskyttelseslinjer omkring søer, åer, skove og fortidsminder (jf. naturbeskyttelseslovens §§ 16-18), kan også sætte begrænsninger på byggeaktiviteter mv. Naturbeskyttelseslovens §§ 22-26 varetager offentlighedens adgang til naturområder, udyrkede arealer og strande. Bestemmelserne om beskyttelse af Habitatdirektivets bilag IV-arter (markfirben, spidssnudet frø, flagermus etc.) gælder også sommerhusområder.

Lokalplaner som redskab

Idet udstykningerne har mange år på bagen, er kun 10% af sommerhusene i Odsherred omfattet af en lokalplan. Det er den laveste andel i landet.

Lokalplaner bør som udgangspunkt udarbejdes for større samlede helheder og ikke for enkelte grunde. Lokalplaner er et brugbart redskab til at sikre de fremtidige forhold i kommunens sommerhusområder. Hvis man tager det forhold i betragtning, at lokalplaner kun kan regulere fremtidige forhold, er den lokale opbakning meget vigtig. Målene med planlægningen vil således dels være samfundsmæssige dels handle om hvilke værdier og spilleregler sommerhusområdets interne harmoni skal bygge på.

Særligt de områder, der ligger i eller med tilknytning til bevaringsværdig natur-, kultur- eller landskabelige værdier, vil blive søgt bevaret gennem lokalplanlægning. Både erstatning af eksisterende forældede lokalplaner og udarbejdelse af nye lokalplaner vil ske i samarbejde med grundejerforeninger o. lign.

Ved lokalplaner skal sommerhusområdernes naturmæssige kvaliteter og værdifulde vegetation, hvor de ikke allerede er lovmæssigt beskyttede, søges bevaret. I forhold til bebyggelsens omfang er den generelle bebyggelsesprocent for sommerhusgrunde øget til 15 % i bygningsreglementet fra 2008. Med store grundstørrelser betyder det, at det flere steder er muligt at opføre meget store sommerhuse. Fremtidige lokalplaner vil indeholde bestemmelser, der sikrer store grundstørrelser - min. 2.000 m². En række områder, som i dag overvejende rummer grunde med en størrelse på mere end 2.000 m², vil gennem lokalplanlægning søges bevaret med den udformning, som eksisterer i dag.

Store sommerhuse

Odsherred har landets største restrummelighed når det gælder muligheden for at bygge større sommerhuse i de eksisterende sommerhusområder. Næsten 200% eller 4,5 mio. kvm.

~~De senere år ses en tendens til at der opføres meget store sommerhuse – over 200 kvm (det gennemsnitlige parcelhus er i 2020 152,5 kvm) – i de eksisterende sommerhusområder. Husene udnyttes intensivt til udlejning af mange personer. Både husenes fremtræden og den intensive brug skaber konflikter med naboerne. Odsherred Kommune indfører derfor en generel ramme i kommuneplanen på 200 kvm for nye sommerhuse jævnfør planlovens §12 stk. 3. Rammen vil fremover betyde at man i et ikke lokalplanlagt sommerhusområde - som altså er langt de fleste - ikke længere har en umiddelbar ret til at bygge et hus der blot opfylder bebyggelsesprocenten på 10 eller 15% uanset størrelsen. Det vil ikke være umuligt at bygge store sommerhuse hvor det understøtter kommunens turistpolitiske målsætninger. Blot er intentionen så at man i disse særlige tilfælde udarbejder en lokalplan.~~

De senere år ses en tendens til at der opføres meget store sommerhuse - over 200 kvm (det gennemsnitlige sommerhus har et bygningsareal på 78,4 kvadratmeter) - i de eksisterende sommerhusområder. Det kan medføre en række problemer:

- Husene udlejes intensivt og bruges af mange personer på en gang.
- Den intensive brug skaber konflikter med naboerne:
 - o Støjgener og afskærmning
 - o Trafik og parkering
 - o Affald og renovation
 - o Stiforhold og adgang til kyst og natur
- Husenes fremtræden er dominerende i landskabet og ude af harmoni med de eksisterende karakteristika for det pågældende sommerhusområde
- Skov og bevoksning fjernes og naturværdier nedslides og lider overlast.

Dette er bl.a. beskrevet i Erhvervsstyrelsens "Vejledning om kommunernes planlægning for store sommerhuse" fra 2021.

Odsherred Kommune har derfor indført retningslinjer og generelle rammer i kommuneplanen der fastlægger en maksimal størrelse på 200 m² for nye sommerhuse.

Rammen gør det muligt for kommunen at nedlægge forbud mod sommerhuse på over 200 kvm i medfør af planlovens § 12, stk. 3, i sager hvor de ovennævnte udfordringer ikke kan elimineres.

Områder med store sommerhuse de rigtige steder, vil i visse tilfælde kunne understøtte kommunens turistpolitiske målsætninger (kommuneplanens kapitel 6) om et bredere tilbud af overnatningsformer. I disse tilfælde vil kommunen som udgangspunkt kræve udarbejdet en lokalplan (evt. gennem at nedlægge et forbud efter planlovens §14). Ikke mindst for at sikre, at offentligheden høres og inddrages i den kommunale planlægning.

Stier og natur

Stier indtænkes desuden i alle lokalplaner for sommerhusområder. I lyset af den tiltagende færdsel på veje, bør nye stier, som kan flytte den bløde trafik væk fra vejene, etableres, hvor dette er muligt.

Informationsskilte kan være vigtige for oplevelsen af naturværdierne i et sommerhusområde. For at sikre naturværdierne skal hegning i sommerhusområder begrænses mest muligt. Foruden hegningens æstetiske påvirkning kan højt hegn virke som en barriere for den vilde fauna, der normalt færdes i sommerhusområderne. En højde på 1,2 m anbefales af hensyn til vildtets mulighed for at passere det. Skiltning reguleres af vejloven og i sjældne tilfælde i naturbeskyttelsesloven.

Ophobning af større kvasbunker o. lign., etablering af jordvolde ud til vej samt henstilling af ikke-indregistrerede køretøjer og ikke-indregistrerede campingvogne tillades ikke. I sommerhusområder uden lokalplanlægning findes der ikke - medmindre der er tinglyst privatretlige servitutter - restriktioner i forhold til farve- og materialevalg. Bebyggelsens materiale- og farvevalg er af betydning for oplevelsen af et områdes naturværdier. Særligt for områder, der grænser op til kyst, større fællesområder eller fredede/naturbeskyttede områder, skal det i lokalplanlægningen overvejes, hvorvidt valg af materialer og farver kan medvirke til, at bebyggelsen ikke dominerer det omgivende landskab. I sommerhusområder med særlige natur- og landskabsmæssige samt kulturmiljømæssige kvaliteter vil lokale initiativer til at igangsætte bevarende lokalplanlægning eller lignende tiltag blive understøttet fra kommunens side.

Naturplejeplaner og naturbevaring, der udarbejdes i tæt samarbejde med grundejere, har i mange tilfælde vist sig at øge naturværdierne lokalt. Gennem vejledning har det i flere tilfælde vist sig, at bevidstheden hos grundejerne om naturpleje og naturværdier er øget. Her kan særligt fremhæves hæftet 'Vejledning om naturpleje i sommerhusområder' (under revidering), som de tre tidligere Odsherred-kommuner har udsendt til sommerhusgrundejere i hele Odsherred. Her findes en række råd til sommerhusbeplantningen og en planteliste med anbefalede planter efter landskabstype.

Byrådet ser GRO (Grønt Råd Odsherred) som en aktiv samarbejdspartner i arbejdet med at fremme den natur- og landskabsmæssige kvalitet i sommerhusområderne.

Odsherred Kommune vil arbejde for at naturen i sommerhusområderne bevares og styrkes. GRO har sammen med kommunen sat fokus på naturen i sommerhusområder og vil støtte initiativer, især i regi af grundejerforeninger, der fremmer og bevarer de store naturværdier, der ofte findes i sommerhusområderne.

Rummelighedsanalyse

Odsherred rummer i alt 23.272 bebyggede sommerhusgrunde og 2.066 ubebyggede sommerhusgrunde. Derudover er der registreret ca. 500 sommerhuse i land- og byzone. De små grunde kan være ubebyggede, fordi de er lagt sammen med nabogrunde for at skabe en større samlet grundstørrelse. Grunde over 2.400 m² kan, ifølge bygningsreglementet, deles til mindste grundstørrelse på 1.200 m².

En del af de ubebyggede sommerhusgrunde over 3.500 m² forventes ikke udstykket på grund af anden planlagt anvendelse i området som skovrejsning eller grundet restriktioner fra beskyttelsesforhold eller fredninger. Disse områder tilbageføres til landzone. Se udpegning i rammedelen. I udpegede områder i rammedelen ændres anvendelsen desuden fra sommerhusbebyggelse til mere koncentrerede ferieformer.

En samlet rummelighed på 2.066 ubebyggede grunde er relativt høj. Det understøtter Byrådets mål om ikke at søge om nye udlæg af sommerhusgrunde i kystnærhedszonen. Odsherred rummer nogle få områder i landzone bebygget med sommerhuse. Områderne er ikke udlagt til sommerhusområder, men er historiske og gældende "aftaleområder" fra Regionplan 2001-2012 for Vestsjællands Amt.

- Englandsbakken nordøst for Egebjerg er placeret i forlængelse af sommerhusområdet Englandshuse og består af grunde på ca. 800 m² samt et fællesareal på ca. 24.000 m². Udtrykket er udpræget sommerhusområde.
- Grevinge Bakker - område hovedsagelig bebygget med sommerhuse i kuperet terræn. Grundene er forholdsvis store.
- Sydvestvej/Sønderstedsvej er ikke afgrænset i kommuneplanen. Område med store grunde og huse, som ønskes indpasset i landskabet, jf. kommunens Landskabsanalyse.
- Solåsen/Sydskrånningen er ikke afgrænset i kommuneplanen. Område med store grunde og huse, som ønskes indpasset i landskabet, jfr. kommunens Landskabsanalyse.

For at kommunens fritidshusejere kan få overblik over, hvordan deres område vil blive berørt af et stigende havspejl eller af et ændret nedbørsmønster, vil fremtidige scenarier for effekter af klimaændringer blive kortlagt og indsatsmuligheder blive vurderet (se mere herom i kapitel 10 - Klima).

En af de vigtigste indsatsmuligheder i forhold til sommerhusområder er at reducere belægningsgraden på grunden mest muligt og sørge for at regnvandet også kan nedsive på steder belagt med fliser eller lignende. Ved ny belægning er det således vigtigt at medtænke muligheden for at anvende permeabel belægning, som giver regnvandet mulighed for at trænge ned i jorden.

Odsherred Kommune er klimakommune og det betyder, at kommunen har fokus på indsatser omkring energiforbedringer og lignende, der kan være med til at sænke

kommunens CO₂-udledning. I forbindelse med dette arbejde ønsker kommunen at indgå i dialog og etablere samarbejder med fokus på at hjælpe fritidsborgere med at indhente viden om, hvordan man kan forbedre klimaskærm og energiforbrug i sommerhuse.

Uddrag af kommuneplan 2021 - Retningslinjer

(Kommuneplan 2021 - Bind 1 "Redegørelse og Retningslinjer" - side 74)

~~3.1.5. I bebygget sommerhusområde, samt i nyudstyknings i sommerhusområde, tillades som hovedregel en minimumgrundstørrelse på 2.000 m², En maksimal bebyggelsesprocent på 15% og et max. Etageareal på 200 m².~~

3.1.5. I sommerhusområde gælder en minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², et maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Uddrag af kommuneplan 2021 - Generelle rammer

Kommuneplan 2021 - Bind 2 "Rammer"- Side 8

Sommerhusområder (S)

Anvendes til sommerhuse og andre fritidsformål i sommerhusområde, såsom campingpladser og feriecentre, samt anden rekreativ udnyttelse. Sommerhusområder er forbeholdt ferieboliger og anden rekreativ anvendelse og bebyggelse. Kun ved lokalplanlægning kan der etableres gallerier eller serviceerhverv samt enkeltstående butikker med lokalt opland.

Der udlægges ikke nye arealer til individuel sommerhusbebyggelse medmindre dette muliggøres gennem landsplandirektiv, jf. planlovens bestemmelser.

~~I bebygget sommerhusområde, samt i nyudstyknings i sommerhusområde, tillades som hovedregel en minimumgrundstørrelse på 2.000 m², En maksimal bebyggelsesprocent på 15% og et max. Etageareal på 200 m².~~

I sommerhusområde gælder en minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², et maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

I tilfælde af uoverensstemmelse mellem de konkrete og de generelle rammer er det de generelle rammer der gælder.

Uddrag af kommuneplan 2021 - Konkrete rammer for sommerhusområder

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 1 Havnebyen og Omegn - Tabel 1.11, Side 23 - Område-nr. 151, 152

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 2 Lumsås - Tabel 2.6, Side 31 - Område-nr. 2S1, 2S2, 2S3, 2S4

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 3 Nykøbing - Tabel 3.9, Side 54 - Område-nr. 3S1, 3S2

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200 m² ikke overskrides). I 3S2 - På matr.nr. 78 cu Østerlyng, Nykøbing Sj Jorder, tillades en bebyggelsesprocent på maks. 30 %

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 4 Rørvig og omegn - Tabel 4.8, Side 75 - Område-nr. 4S1, 4S3, 4S4, 4S6, 4S7

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200 m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 5 Højby - 5S1 Sommerhusområde Sejerø Bugt Nord, Side 85

Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 7 Vig og omegn - Tabel 7.10, Side 129 - Område-nr. 7S1

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 8 Egebjerg og omegn - Tabel 8.6, Side 146 - Område-nr. 8S1, 8S2, 8S3

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 9 Grevinge-Herrestrup og omegn - Tabel 9.9, Side 161 - Område-nr. 9S2, 9S3, 9S4, 9S5

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 10 Asnæs og omegn - Tabel 10.7, Side 180 - Område-nr.

10S1 Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 11 Fårevejle Kirkeby og omegn - Tabel 11.8, Side 194 - Område-nr. 11S1, 11S2, 11S3, 11S4

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).

Kommuneplan 2021 - Bind 2 - 13 Hørve og omegn - Tabel 13.9, Side 222 - Område-nr.
13S1, 13S2, 13S3

Bemærkninger: Minimumsgrundstørrelse på 2.000 m², maksimalt etageareal på 200 m² og en maksimal bebyggelsesprocent på 15% (såfremt det maksimale etageareal på 200m² ikke overskrides).