



## Svar på spørgsmål stillet under Byrådets spørgetid den 28. februar 2023

---

### **Borger Anita Jensen, Vig**

Jeg har et spørgsmål til Byrådet. Jeg vil starte med at nævne kommunens planstrategi for 2020, hvor der står, at det er vigtigt at sommerhusejerne oplever en tryk og engageret kommune. Og det fremgår også at kommunen kun ønsker store sommerhuse placeret på særligt udpegede områder. Så er der en kommuneplan, der er vedtaget 7. september 2021 - her et max. etageareal på 200 kvm. Og så har borgmesteren udtalt i Mit Østerbro, at: " vi tilstræber at sommerhuse er på max 200 kvm. Vi er ikke interesseret i de berygtede party-sommerhuse, da Odsherred skal være et rekreativt sted, hvor man kan komme og få noget ro. Det skal ikke omdannes et tivolliland med et stort party-område".

Så er mit spørgsmål; Jeg er nabo til et kommende kæmpesommerhus på Lærkevej 32, som der en del samtale om, korrespondance hvor vi ikke er enige med kommunen omkring den lovgivning, der ligger til grund for den måde man straksbehandler på, og byggetilladelsen i princippet er givet på et ulovligt grundlag.

Nok om det. Jeg vil spørge, hvordan kan Odsherred Kommune via mangelfuld straksansøgning fra byggeherres side 2 gange give tilladelse til kæmpesommerhuse i Odsherred Kommune på 362 kvm med 26 sengepladser til de samme to byggeherrer, der via straksansøgning er kommet igennem med at få de her to tilladelser? Uagtet at en straksansøgning betyder, at ansøgningen skal være fuldt belyst, og såfremt der er flere elementer inde over i strid med gældende lovgivning, så må kommunen via en straksansøgning ikke give byggetilladelse. Så jeg spørger, hvordan kommunen kan give byggetilladelse til disse to sager, udelukkende med den begrundelse at byggeretten er overholdt, når man ikke heller har taget planlovens bestemmelser indover af hensyn til servitut? Og hvad kommunalbestyrelsen er forpligtet til. Man har heller ikke taget indover at der skal være partshøring, når naboerne bliver væsentligt berørt. Og det være sig et prisnedslag. For mit eget vedkommende på foreløbig 200.000 kr. Ud over det prisfald, der selvfølgelig er allerede via de almindelige markedsmekanismer. Det var mit spørgsmål.

### **Hertil svarede borgmester Karina Vincentz:**

Tak, du få et skriftligt svar på det helt konkrete, du spørger om, fordi alt det tekniske tror jeg ikke, jeg vil stå og bevæge mig ind omkring. Og jeg ved I har fået en del svar, fordi I har været i kontakt med os.

Har vi i Odsherred Kommune et problem i forhold til de intentioner, der har været i kommuneplanen og få dem udmøntet? Ja - svaret er klar ja.

Vi har tidligere i dag holdt temamøde i Byrådet netop om store sommerhuse. Vi har brug for, at hvis vi skal administrere efter kommuneplanen at få lavet et skarpere kommuneplanstillæg for at kunne administrere efter det. Vi kan ikke administrere efter kun kommuneplanen, som den er lige nu. Det arbejde tror jeg faktisk at hele Byrådet sad og kiggede hinanden i øjnene på. Det vil vi gerne gå i gang med.

Det løser jo ikke det problem I har ude ved Lærkevej, fordi der er givet byggetilladelse. Og byggetilladelsen vurderer kommunen er givet på lovligt grundlag, og derfor kommer vi ikke til at tage byggetilladelsen fra dem, der er ved at bygge derude. Det mener vi faktisk hverken vil være rimeligt, og vi vil også blive erstatningspligtige overfor det.

Så det er ikke fordi vi ikke har en forståelse for, hvordan I oplever dette. Også fordi det står i kommuneplanen, at vi tilstræber det, men sådan som det er lige nu, mangler vi et grundlag for at kunne administrere helt skarpt efter det. Det arbejde vil Byrådet gå i gang med.

Det vil være mit svar og så får I et skriftligt svar på det rent tekniske, I spørger om. Kommunen vurderer ikke at have givet tilladelsen på et ulovligt grundlag. Vi vurderer, vi har givet den på et lovligt grundlag.

## **Svar fra Byggeafdelingen pr. 8. marts 2023**

Byggesagsafdelingen henviser til indholdet i afgørelse af 7. marts 2023 inkl. klagevejledning (sendt digitalt til Anita Jensen). Kopi af afgørelsen er sendt til ejerne af Lærkevej 32, 4560 Vig. Af afgørelsen fremgår:

### ***Afgørelse på tilbagekaldelse af byggesag***

Afgørelse efter Byggeloven

Du har klaget over den byggesagsbehandling og byggetilladelse der er givet til byggeriet på Lærkevej 32, 4560 Vig og i den forbindelse har vi behandlet jeres klage og lavet en afgørelse herfor.

Vi giver afslag på at tilbagekalde byggetilladelse af den 01.03.2021 i byggesag S2021-39904 på Lærkevej 32, Ellinge Lyng matr.nr. 1KV, ELLINGE LYNG, HØJBY.

### ***Påbegyndelse af byggeri***

Du anfører at nedrivnings- og byggetilladelsen ikke er lovligt taget i brug inden for den 1-årige gyldighedsperiode idet miljørapporten først er indsendt til kommunen 23. marts 2022 (rapporten er udarbejdet 8. marts 2022 dvs. efter udløb af påbegyndelse af nedrivningstilladelsen).

Miljørapporten skal udarbejdes inden selve nedrivningen, men vurderes som en del af nedrivningsprocessen. Odsherred Kommunes byggesagsafdeling har modtaget påbegyndelse af nedrivningen den 02.03.2022, hvilke vi vurderer som rettidige i den konkrete byggesag.

### ***Deklaration***

I forhold den tinglyste servitut 26.4.1945 løbenummer: 288-20, så er tale om en privatretlig deklARATION. Kommunen er således ikke påtaleberettiget og kan derfor ikke håndhæve denne deklARATION. Det er et privatretligt anliggende mellem ejer og de påtaleberettigede.

### ***Partshøring***

Du gør gældende, at kommunen har været forpligtet til at høre dig inden byggetilladelsen til naboen, på Lærkevej 32, blev meddelt.

Vi kan oplyse at høring i forhold til nærmeste naboer ikke er blevet foretaget i denne sag, da grunden var stor nok, og afstandskrav til nærmeste skel har været overholdt, og der således ikke har skullet dispenseres fra mindstekravene i BR18. Vi finder på den baggrund ikke at kommunens manglende partshøring af dig kan ses som en graverende

sagsbehandlingsfejl, der kan medføre at byggetilladelsen til Lærkevej 32 tilbagekaldes. Det vurderes således ikke, at der ved partshøring kunne være indkommet argumenter, der konkret ville have forhindret ejeren i at udnytte sin byggeret.

### ***Straks-koncept***

Odsherred Kommune har selv udviklet kommunen straks-koncept, som ikke er en del af byggelovens bestemmelser. Generelt kan byggesagsafdelingen ikke på baggrund af en sags kompleksitet afvise behandling af byggesagen. Denne byggesag har byggesagsafdelingen vurderet er ukompliceret og derfor behandlet den efter de interne procedurer herfor.

### ***Overkørsel***

Ansøgning om etablering af overkørsel behandles af Kommunens Trafikafdeling og en sådan tilladelse skal senest være udstedet, inden byggeriet tages i brug og er derfor ikke en del af Kommunens behandling af sagen inden byggetilladelse udstedes.

---

Dette spørgsmål/svar offentliggøres på kommunens hjemmeside jf. [Retningslinjer for spørgetid i Odsherred Byråd](#)