

20.7.2021

Udstykningsplaner for Græm Kær

Bestyrelsen for VHGF vil med dette notat gerne orientere medlemmerne om status for Holstebro Kommunes planer for udstykning af Græm Kær.

I den første fase efter planerne kom frem i sommeren 2018, håbede bestyrelsen at kunne stoppe planerne ved at følge et *politisk spor* gennem oplysning og politisk påvirkning i form af indlæg i dagblade, interviews i lokal-tv, åbne breve til byrådsmedlemmer og henvendelser til borgmester samt medlemmerne af byrådets økonomiudvalg. Medlemmer af VHGF og et stort flertal blandt lokalbefolkningen støttede på eget initiativ op herom ved i forskellige fora og medier at tilkendegive modstand mod planerne.

Arbejdet inden for det politiske spor har ikke fået politikerne til at opgive projektet, men det er lykkedes at gøre kommunen opmærksom på, at den ikke står så juridisk frit, som den i første omgang selv mente. Det var medvirkende til, at kommunen i efteråret 2019 indkaldte til borgermøde med præsentation af udstykningsplanerne og efterfølgende indbydelse i foråret 2020 til, at VHGF med to repræsentanter kunne deltage i en projektgruppe til drøftelser af udstykningsplanerne med deltagelse af tre af områdets lodsejere og den lokale kloakmester.

Bestyrelsen har på trods af manglende politisk lydhørhed ønsket at fastholde et politisk spor og valgte i overensstemmelse hermed at lade sig repræsentere i projektgruppen ved formanden og næstformanden. Det skete med præcisering af, at VHGF var imod udstykningsplanerne, men også, at vi ville deltage konstruktivt i dialogen om områdets udvikling. En afklaring af, hvorvidt kommunen juridisk vil kunne opnå at få grønt lys for udstykning af hele eller dele af Græm Kær, vil først kunne afklares, når der foreligger en mere konkret udformet plan for udstykning end det på borgermødet fremlagte skitseforslag. Skitseforslaget skulle danne udgangspunkt for drøftelserne i projektgruppen.

Tidsplanen for arbejdet i projektgruppen kunne ikke holde som følge af Corona-restriktionerne. Og her i foråret 2021 meddelte kommunen, at den ikke ønskede vores deltagelse i de videre drøftelser, men alene ville fortsætte med drøftelser med lodsejerne. Det netop udsendte udkast til ny kommuneplan og indhentede oplysninger fra forvaltningen peger på, at kommunen har valgt en ny strategi for juridisk at kunne komme igennem med udstykningsplanerne. Det underbygger imidlertid kun vigtigheden af den dialog, vi har haft og også fremover skal have med kommunen.

Den linje, vi har fulgt i drøftelserne i projektgruppen, har afspejlet et ønske om at fastholde Vester Husbys karaktertræk. Det gælder helt overordnet om for Græm Kær

- 1. at bevare kravet om en mindste grundstørrelse på 5.000 m²**
- 2. at skærpe kravene til overholdelse af traditionel byggeskik og maksimal husstørrelse**
- 3. at nye huse placeres, så de skæmmer det omgivende landskab mindst muligt og ligger længst muligt fra eksisterende byggeri**

Disse pejlemærker afspejles i vores udtrykte ønsker under drøftelserne i projektgruppen om en række konkrete punkter. Drøftelserne afspejlede i øvrigt, at kommunen tillægger lodsejernes

økonomiske interesser meget stor vægt, men også, at den på en række punkter ønsker restriktive planbestemmelser, der netop har været kendetegnende for Vester Husby. Et kort resume af drøftelserne og vores linje:

Terræn: Vi har udtrykt ønske om, at huse ikke må hæves, men skal følge eksisterende terræn.

Stier, veje: Der var i projektgruppen enighed om at ændre det oprindelige forslag til vejforløb, så gener fra ny biltrafik mindskes i omliggende områder.

Husstørrelser, facader, tag, accessoriske forhold: Vi har tilsluttet os kommunens forslag, der indebærer mindst mulig højde på huse og lyspåvirkning af omgivelserne. Vi har præciseret, at bestemmelsen om en maksimal husstørrelse på 150 m² ønskes administreret i henhold til bygningsreglementet, dvs. som bruttoareal inkl. garage og andre disponible husrum, og at husene ønskes opført i henhold til regler for sommerhuse og ikke for helårshuse, hvilket med samme nettoareal muliggør både mindre og lavere huse.

Bebyggelsesplan: Vi har tilsluttet os kommunens forslag til størrelse af udpegede byggefelter. Vi har imidlertid ikke tilsluttet os kommunens forslag til placering af byggefelter, da det strider mod ønsket om mindst mulig påvirkning af det omgivende landskab og om størst mulig afstand til eksisterende byggeri.

Antal huse og grundstørrelser: Vi har ikke kunnet tilslutte os kommunens eller lodsejernes forslag til antal huse og manglende krav om en mindste grundstørrelse på 5.000 m², som er gældende for den nuværende lokalplan suppleret med krav om, at grunde skal kunne indeholde et kvadrat af minimumsdimensioner. Vi har udtrykt ønsket om større friarealer, men at pladsen hertil sikres ved færre grunde, ikke som noget nyt ved mindre grunde. Denne problemstilling blev berørt flere gange under projektgruppens arbejde og skulle ifølge projektgruppens kommissorium have været drøftet i forbindelse med placering af skelgrænser, men inden det skete, indstillede kommunen vores deltagelse i projektgruppen. Under processen øgede kommunen uden drøftelse i gruppen antallet af grunde efter ønske fra en lodsejer.

Samtidig med at bestyrelsen har fulgt og fortsat ønsker at følge det politiske spor, har **bestyrelsen også fulgt et juridisk spor og ønsker at fortsætte hermed**. Som nævnt ovenfor har denne dobbelte strategi været med til at gøre kommunen opmærksom på, den ikke står så frit, som den selv mente, da den udokumenteret og misvisende af en lodsejer blev forledt til at tro, at det altid har været meningen, at Græm Kær skulle udstykkes. Tværtimod har bestyrelsen kunnet dokumentere, at det at friholde slettelandskabet, herunder med Græm Kær mod klitlandskab og plantage, for ny bebyggelse er et af de væsentligste elementer i den eksisterende lokalplan og har været det i forvaltningen heraf. Tilsynsmyndigheder har støttet lokalforvaltningens afvisning af at dispensere herfra. Målet har været at sikre landskabelige værdier, der stadig danner rammerne omkring et af Danmarks smukkeste sommerhusområder.

Bestyrelsen vurderer, at det politiske spor med fortsat dialog med kommunen muligvis kan føre til en mindre reduktion i det af kommunen foreløbigt udmeldte antal huse i Græm Kær. Og det vil være velkomment. Men friholdelse af Græm Kær for nybyggeri, helt eller væsentlige dele, sker formentlig kun ved at forfølge **det juridiske spor**, dvs. i kraft af lovgivningsmæssige barrierer. Vi ved, at planlovgivningen giver kommunerne store frihedsgrader, men både den og ikke mindst

forskellig miljølovgivning giver os realistiske muligheder for at få standset udstykningsplanerne helt eller delvist ad juridisk vej. Derfor ønsker vi også at fortsætte ad den vej.

Det stærkeste kort i forfølgelsen af den strategi er uden tvivl, at Græm Kær grænser op mod det EU-beskyttede Natura 2000 område. Kommunen har erkendt, at udstykning af Græm Kær kræver en såkaldt Natura 2000 konsekvensvurdering, og den ved, at denne miljøanalyse fuldstændig kan ændre forudsætningerne for udstykningsplanerne. Tolkningen af analysen kan dog meget vel blive genstand for en juridisk strid, hvor vi imidlertid med EU i ryggen vil kunne stå stærkt.

Anden miljølovgivning er ikke så stærk, men dog væsentlig. Vi vil her være afhængige af, hvorvidt tilsynsmyndigheder og ministre er villige til at give kommunen dispensation fra bl.a. lovgivning om skovbyggelinje og vandmiljølovgivning, herunder afvanding af Græm Kær som et område med lavbundsjord. Miljømyndigheder og et konsulentfirma i en rapport betalt af kommunen har tidligere advaret mod at afvande Græm Kær yderligere. Også den generelle planlovgivnings bestemmelser om bevarelse og forbedringer af miljømæssige værdier og nationale myndigheders forpligtelser til at føre tilsyn med deres overholdelse er relevante i sagen om Græm Kær som del af et bevaringsværdigt storskalalandskab af national betydning. Dette sidste er kommunen opmærksom på, hvorfor den prøver at vikle sig ud heraf gennem forslag til ny kommuneplan, der netop i disse uger er i høring. Bestyrelsen arbejder på indholdet af et kritisk høringssvar.

Bestyrelsen har direkte og indirekte været i kontakt med tilsynsmyndigheder, ikke for at opnå tilsagn om, at de vil standse udstykningsplanerne, hvilket de ikke kan i den nuværende fase. Men bestyrelsen har gjort det for at imødegå kommunens forsøg på at opnå tilsagn om velvillig behandling ved kommende ansøgninger om dispensation fra dele af ovennævnte lovgivning.

Bestyrelsen har med begrænset brug af midler til ekstern konsulentbistand lagt et betydeligt arbejde i at forfølge de to strategiske spor, det politiske og det juridiske. Det er vurderingen, at vi har bidraget til, at kommunen har erkendt, at udstykningsplanerne for Græm Kær er mere komplekse og usikre end oprindeligt antaget. Det er også vurderingen, at der er rimelige muligheder for helt eller delvis at få standset udstykningsplanerne i kraft af gældende lovgivning. Det er desuden vurderingen, at vi samtidig må arbejde med kommunen for at sikre den mindst muligt skadelige udstykningsplan, hvis kommunen kommer igennem med at omgå intentionerne i gældende lovgivning.