

[Danmarkskort med områderne]

Forslag til landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø, juni 2006

Indhold

Forord

Indledning

Generelle retningslinjer

Ny Lolland Kommune

- Hummingen
- Kramnitse
- Femø Vest
- Femø Øst
- Fejø

Miljøvurdering af forslag til landsplandirektiv

Forord

Regeringen vil støtte de områder i landet, hvor udviklingen ikke går så stærkt som i landsdelcentrene og deres oplande. Lolland og øerne omkring Lolland er særligt hårdt ramt af arbejdsløshed, økonomiske problemer og deraf følgende tilbagegang. Nye sommerhuse kan være et af flere initiativer, som kan stimulere udviklingen i området. Forslaget til landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen er et led i regeringens bestræbelser på at skabe en mere balanceret udvikling i Danmark gennem nye initiativer i yderområderne.

Det gælder om at finde en balance mellem beskyttelse og benyttelse i kystnærhedszonen – sætte fokus på kvalitet – både i arbejdet med vores landskab og ved planlægningen af de enkelte områder.

Vi skal passe på vores kystområder. Derfor er planloven restriktiv med hensyn til ny bebyggelse i kystnærhedszonen. Der er en række strenge krav i planloven, som sætter rammerne for, hvor der kan ligge nye sommerhusgrunde, og det understreges i loven, at de nye sommerhusområder ikke må forringe væsentlige natur- og landskabsværdier.

Kvalitet er en forudsætning for, at de nye sommerhusområder kan bidrage til at fremme den lokale turisme og styrke de rekreative muligheder. Jeg vil i den sammenhæng opfordre kommuner og bygherrer til at lade sig inspirere af de mange gode forslag, som er blevet udarbejdet i forbindelse med Akademisk Arkitektforenings og Realdanias konkurrence om planlægning for sommerhusområder.

Forslagene til de nye sommerhusområder på Lolland, Femø og Fejø er fremkommet via analyser foretaget i en arbejdsgruppe med repræsentanter fra kommunerne på Lolland, Storstrøms Amt, Vækstsamarbejdet Lolland-Falster og Østdansk Turisme. Arbejdsgruppen har på den måde taget forskud på fremtidens mere dialogprægede samarbejde. Det er væsentlig i samarbejdet mellem kommunerne og Miljøministeriet, at der er mulighed for på et tidligt tidspunkt i processen at drøfte forskellige problemstillinger, så kommunerne på baggrund af nogle overordnede principper for udviklingen har et klart defineret råderum til den lokale planlægning.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal sendes til Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen senest den 5. september 2006.

Connie Hedegaard,
Miljøminister

1. Indledning

Baggrunden for forslag til landsplandirektiv

Folketinget vedtog i sommeren 2004 en ændring af planloven, der giver mulighed for at udvide de eksisterende sommerhusområder med op til 8000 nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen, jfr. lov nr. 455 af 9. juni 2004 om ændring af lov om planlægning, hvorefter miljøministeren bemyndiges til at fastsætte regler for planlægningen (landsplandirektiver).

I loven er det fastsat, at udpegningen af nye sommerhusområder skal overholde en række bestemmelser.

Udvidelsen skal ske bagved et eksisterende sommerhusområde i retning væk fra kysten. Der er dog ikke i loven krav om, at udvidelsen skal ligge i direkte forlængelse af et eksisterende sommerhusområde, og det kan således accepteres, at der mellem et eksisterende sommerhusområde og udvidelsen f.eks. ligger en landskabslomme eller et skovareal.

Loven fastsætter, at udvidelsen ikke kan ske indenfor områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 8 om klitfredning eller § 15 om strandbeskyttelse og internationale naturbeskyttelsesområder.

Udvidelsen af et eksisterende sommerhusområde kan primært ske i landets yderområder. Det er herudover i loven fastsat, at ministeren ved afgørelse af hvilke sommerhusområder, der kan udvides, skal finde det godtgjort, at udvidelsen kan forventes at få en lokaløkonomisk effekt.

Endelig er der i loven fastsat krav om, at ministeren, ved afgørelsen af hvilke sommerhusområder der kan udvides, skal finde det godtgjort, at udvidelsen ikke tilsidesætter væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser.

De ovenfor nævnte krav kan fraviges på de små øer, hvis det findes begrundet efter en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabelige interesser og den forventede lokaløkonomiske effekt. De små øer er i denne forbindelse defineret som de 27 små øer, der er omfattet af loven om ø-støtte.

Forslag til landsplandirektiv

Miljøministerens sendte den 15. juni 2004 brev til samtlige kystkommuner om lovændringen og anmodede kommunerne om at indsende forslag til Skov- og Naturstyrelsen om udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

I notatets afsnit 2 – nr. 2.1 til nr. 2.9 – angives en række generelle forhold og vilkår, som den videre planlægning for de enkelte områder skal overholde i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen af områderne.

I notatets afsnit 3 angives de områder, der kan indgå i et kommende landsplandirektiv, og der er for hvert af områderne nævnt nogle forhold og vilkår (retlige bindinger og retningslinier), som den videre planlægning for de enkelte områder – udover ovennævnte generelle forhold og vilkår - skal overholde i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen af områderne.

I forbindelse med udsendelse af det første landsplandirektiv om ca. 5000 nye sommerhusgrunde, udmeldte miljøministeren, at der med henblik på regional udvikling skulle igangsættes en undersøgelse af mulighederne for at placere yderligere op til 500 nye sommerhusgrunde 500 i region Sjælland med sigte på Lolland, samt op til 500 i Nordjylland og op til 500 i Sønderjylland og det sydlige Danmark.

Dette forslag til landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø er en del af udmøntningen af denne udmelding.

Med henblik på udmøntning af den politiske aftale tog Storstrøms Amt kontakt til Skov- og Naturstyrelsen i juni 2005. På mødet blev det aftalt at undersøge mulighederne for placering af nye sommerhusgrunde primært på Lolland og de små øer i en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for amt, de relevante kommuner, Skov- og Naturstyrelsen og turismeorganisationer. I overensstemmelse med den politiske aftale skulle arbejdsgruppen i første omgang undersøge, om der var mulighed for at placere de 500 sommerhusgrunde på Lolland.

Det første møde i arbejdsgruppen blev afholdt 26. september 2005. Arbejdsgruppen har afholdt en række møder frem til marts 2006, hvor hovedopgaverne har været udarbejdelse af arbejds- og tidsplan, besigtigelse af relevante sommerhusområder, udarbejdelse med bistand fra Rambøll Management af en analyse af de regionaløkonomiske konsekvenser af 500 nye sommerhusgrunde på Lolland, Femø og Fejø.

På baggrund af drøftelserne og analyserne i arbejdsgruppen har Rudbjerg Kommune og Ravnsborg Kommune udarbejdet ansøgning om udlæg af 500 nye sommerhusgrunde i 5 områder på Lolland, Femø og Fejø. Arbejdsgruppen fandt således, at det inden for lovens kriterier er muligt at udbygge med 500 sommerhusgrunde på Lolland og de små øer. Storstrøms Amt vedtog 19. april 2006 at indstille forslagene i ansøgningen til optagelse i dette forslag til landsplandirektiv.

Ansøgningen blev herefter gennemgået af Miljøministeriet. Forslaget til landsplandirektiv indeholder forslag til hvilke områder, der kan indgå i landsplandirektivet, ligesom direktivforslaget angiver forslag til hvilke nærmere generelle betingelser, den videre planlægning bør baseres på. Det foreslås at udlægge et sommerhusområde på Fejø på 50 grunde, to områder på Femø med henholdsvis 25 og 10 grunde, et sommerhusområde ved Hummingen på 300 grunde og et ved Kramnitse på 115 grunde.

Retningslinjerne i det kommende landsplandirektiv vil have status som regionplanretningslinjer, jf. planlovens § 3, stk. 1 og stk. 2, 1. pkt.

2. Generelle Retningslinjer

Internationale naturbeskyttelsesområder

§ 2.1 *I forbindelse med den konkrete lokalplanlægning for de områder, som kan påvirke at internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der indgå en vurdering af lokalplanforslagets virkning på international naturbeskyttelsesområder, herunder på områdets naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare.*

Ingen af de nye sommerområder ligger inden for de internationale naturbeskyttelsesområder, men områderne på Femø og Fejø ligger i nærheden af sådanne områder. I henhold til § 6 i bek. Nr. 477 af 7. juni 2004 med de senere ændringer om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder skal der i redegørelsen til planforslag, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare. Såfremt vurderingen i forbindelse med lokalplanlægningen viser, at lokalplanen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levestederne for arterne, eller at lokalplanen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter området er udpeget for, kan lokalplanen ikke gennemføres i den foreliggende form.

Habitatdirektivets artsbeskyttelse

§ 2.2. *I forbindelse med lokalplanlægningen skal det undersøges, hvorvidt der forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det pågældende område. Hvis sådanne arter findes i området, skal der foretages en konsekvensvurdering af om de bliver påvirket af arealanvendelsen.*

Myndighederne er efter artikel 12 i habitatdirektivet (Rådets direktiv af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (92/43/EØF)) direkte forpligtet til at sikre beskyttelse af en række dyrearter, også udenfor beskyttelsesområderne. Disse arter fremgår af direktivets bilag IV, også kaldet bilag IV arter. De omfatter i Danmark fx udbredte arter som stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Se www.skovognatur.dk/Emne/Naturbeskyttelse/Natura2000.

Efter direktivet gælder forbud mod forsætlig at forstyrre disse arter, i særdeleshed i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer samt at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder.

Artikel 12-beskyttelsen er gennemført bl.a. gennem naturbeskyttelseslovens §3, men gælder også for yngle- og rasteområder, der ikke er generelt beskyttede.

Det skal således i alle tilfælde sikres, at den konkrete planlægning af arealanvendelsen i de nye sommerhusområder ikke er i konflikt med habitatdirektivets artsbeskyttelse.

Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer

§ 2.3 *Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen afklares, i hvilket omfang bygge- og beskyttelseslinjerne indenfor områderne vil kunne fraviges, og om det skal ske ved konkret dispensation eller ved at linjen indskrænkes. En eventuel indskrænkning af linjerne sker ved kommunens indsendelse af skitse til bebyggelsesplan til Skov- og Naturstyrelsen (fra 2007 til*

miljøcentrene) og efterfølgende ved ansøgning om indskrænkning i forbindelse med indsendelse af forslag til lokalplan.

Flere af de nye områder er omfattet af en eller flere af følgende af naturbeskyttelseslovens bygge og beskyttelseslinjer: sø- og åbeskyttelseslinjen (§ 16), skovbyggelinjen (§ 17), og fortidsmindebeskyttelseslinjen (§18).

Hovedprincippet for administration af disse linjer er den mulighed amter (miljøcentre) og kommuner har for at dispensere fra beskyttelsen. I de tilfælde, hvor der vil være tale om en administrativ forenkling, kan Skov- og Naturstyrelsen (miljøcentrene) bestemme, at bygge- og beskyttelseslinjerne ikke skal gælde for nærmere angivne områder. Den administrative forenkling betyder, at en samlet ophævelse erstatter en række dispensationer.

Vurdering af en indskrænkning af bygge- og beskyttelseslinjerne vil ske i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper

§ 2.4 Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.

En del af områderne indeholder arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttelse af naturtyper. Disse arealer og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m må ikke udstykkes til sommerhusgrunde eller på anden måde inddrages til intensiv anvendelse, som medfører at naturarealerne og deres eksisterende økologiske funktioner forsvinder eller bliver påvirkede. Hvis arealerne indgår på anden måde i sommerhusområdet, fx som naturarealer, fællesarealer, rekreative arealer eller lignende er det vigtigt, at deres tilstand og økologiske funktion ikke ændres. Intensiv rekreativ anvendelse, afvanding, anlæg af stier, græsslåning, oprensning af søer og vandhuller vil kræve en forudgående dispensation.

Områder med jord- og stendiger beskyttet af museumslovens § 29a

§ 2.5 Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de jord- og stendiger, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4.

En del af områderne indeholder diger omfattet af naturbeskyttelseslovens § 4.

Områder omfattet af fredskovspligt efter skovloven

§ 2.6 Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der indenfor fredsskovspligtige arealer i de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredsskovspligt.

Fredsskovspligtige arealer må ikke udnyttes i strid med skovloven. De må ikke udstykkes til sommerhusgrunde, opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald.

Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne

§ 2.7 *Ved lokalplanlægningen skal man være opmærksom på hensynet til vandindvindings- og drikkevandsinteresser.*

Miljøvurdering af planer og programmer

§ 2.9 *I forbindelse med kommunernes udarbejdelse af forslag til lokalplaner og evt. tillæg til kommuneplaner for udvidelse af sommerhusområder i henhold til miljøministerens landsplandirektiv skal der foretages vurderinger af planforslagene i henhold til reglerne i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.*

I forbindelse med udarbejdelsen af dette forslag til landsplandirektiv er der foretaget miljøvurdering af forslaget. Det henvises til afsnit 12 med den udarbejdede miljørapport.

3. Ny Lolland Kommune

Forslaget til landsplandirektiv åbner mulighed for at udlægge 5 sommerhusområder i den kommende nye Lolland Kommune med i alt op til 500 sommerhusgrunde. To af områderne ligger på den vestlige del af sydkysten på Lolland og tre på de små øer Femø og Fejø.

De kommende sommerhusbrugere i de nye områder på Lolland vil formentlig især benytte den eksisterende forholdsvis brede vifte af detailhandel i Rødby, Nakskov og Maribo. Håndværkere til reparation og vedligeholdelse vil kunne skaffes på Lolland. Det meste af efterspørgslen fra de nye sommerhusbrugere må derfor forventes at styrke øens økonomi. Lokale byggefirmaer kan medvirke ved opførelse af nye sommerhuse, men det må forventes, at især en del typehusbyggeri vil blive opført af større landsdækkende virksomheder.

I det seneste 1-1½ år har Lolland oplevet en forøget efterspørgsel efter sommerhuse og -grunde, hvad der har medført et stigende salg og flere byggetilladelser. Der er dog stadig et ikke helt lille antal ubebyggede sommerhusgrunde i de eksisterende sommerhusområder ved de nye udlæg. Disse grunde vil for købere ligne de foreslåede udlæg, og de eksisterende ubebyggede sommerhusgrunde vil derfor reducere tempoet i salget af udlagte grunde i de nye sommerhusområder. I forhold til Hummingen og Kramnitse kan det anbefales, at den kommende Lolland Kommune udarbejder en rækkefølgeplan, hvor der planlægges for områderne etapevis, således at der først udbygges i Hummingen-området.

Nord for Lolland ligger de to små øer Fejø og Femø, der har henholdsvis 650 og 150 faste beboere. Femø er den mindste af øerne. Øen har et lille sommerhusområde. Ca. en tredjedel af grundene i dette område er i dag ubebyggede, hvad der kan reducere tempoet i salget af grunde i de udlagte nye sommerhusområder på øen. En dagligvarebutik er under etablering, og udlæg af nye sommerhusgrunde vurderes på længere sigt at kunne give et bidrag til butikkens kundegrundlag såvel som til den eksisterende kro.

På Fejø er der kun få ubebyggede grunde i de to eksisterende sommerhusområder. Udlæg af nye sommerhusområder vil kunne bidrage til at sikre kundegrundlaget for øens butikker og kroer.

Desuden vurderes udlæg af sommerhusområder på Femø og Fejø at give et beskedent bidrag til omsætningen i håndværk, detailhandel og anden servicevirksomhed på Lolland.

Hummingen

Landskabet og naturen på egnen

Landskabet er meget lavtliggende og fladt på den sydlige del af Lolland. Det var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der i 1928 blev inddæmmet og tørlagt. Området blev afvandet med grøfter og kanaler, som præger landskabet på egnen. Bag en forholdsvis smal forstrand på ca. 5 m, hæver diget sig ca. 3-4,5 m. Stranden er rimelig god. Inden for diget ligger adgangsvejen til området, der via trapper skaber adgang til diget.

Det nye område

Det nye sommerhusområde ligger umiddelbart nord for det eksisterende sommerhusområde Hummingen. Med forslaget gives mulighed for i alt 300 nye sommerhusgrunde. De er fordelt med 112 i den vestlige del af området. 54 grunde midt i området knyttet til Hummingen Camping og 134 grunde i den østlige del af området.

Det eksisterende sommerhusområde og området nord for, der udlægges til nyt sommerhusområde ligger i kote 1. Den østligste del af det nye sommerhusområde ligger på den tidligere fjordbund. Midt i området ligger Hummingen Camping. Mod nord grænser området til amtsvandløbet Lilleholm kanal, som indgår i afvandingen af den sydøstlige del af Rudbjerg Kommune.

For de 54 sommerhusgrunde knyttet til Hummingen Camping forudsættes det, at de opførte huse vil blive solgt og anvendt som sommerhuse, og at udlejning af sommerhusene og -grundene sker i overensstemmelse med reglerne i sommerhusloven.

De nye sommerhusgrunde respekterer det beskyttede dige mod vest, der med sin markante høje, træbeplantning vil give området god beskyttelse. Endvidere indgår det beskyttede vandhul tæt ved diget i de udlagte friarealer i det vestlige område.

Bebyggelsen vil være synlig fra Pumpehusvej. Det store grønne område mellem vejen og området er delvis sprunget i skov, hvilket med tiden vil mindske synligheden.

[Billede] [Kort]

Eksisterende bindinger

Området er i regionplan 2005 udpeget som jordbrugs- og beskyttelsesområder. Naturarealerne ligger her mellem sommerhusområderne omkring Kramnitse sluse, hvor området er regionalt naturbeskyttelsesområde. Bag det eksisterende sommerhusområde er naturindholdet i landskabet ønsket forøget gennem udlæg af skovrejsningsområder og økologiske forbindelser. For det foreslåede område friholdes de økologiske forbindelser og skovrejsningsområderne. Der rejses for tiden ny skov i området. Den nye skov vil medvirke til at indpasse det nye sommerhusområde i det åbne flade landskab og forøge de rekreative oplevelsesmuligheder i områderne. Der foreslås offentlige stier gennem de nye områder ud til afvandskanaler og skovområder. Bebyggelsen vil ikke være synlige fra vandsiden.

Retningslinjer

- § 1 Der udlægges et areal på ca. 49,3 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde ved Hummingen.
- § 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 300 sommerhusgrunde indenfor området bag Hummingen
- § 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Kramnitse

Landskabet og naturen på egnen

Landskabet er meget lavtliggende og fladt. Det var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der i 1928 blev inddæmmet og tørlagt. Området blev afvandet med grøfter og kanaler, som præger landskabet på egnen. Bag en forholdsvis smal forstrand på ca. 5 m, hæver diget sig ca. 3-4,5 m. Stranden er rimeligt god. Inden for diget ligger adgangsvejen til området, der via trapper skaber adgang til diget.

Det nye område

I Kramnitse kan der udlægges 115 nye sommerhusgrunde. Mod øst grænser det nye område op til et skovrejsningsområde, som er tilplantet i de senere år. Mod vest grænser det op til åbne marker. Nord for området løber amtsvandløbet Hovedkanalen, som er tilløbet til pumpestationen i Kramnitse, der ligger vest for sommerhusområdet.

De nye sommerhusgrunde respekterer de beskyttede diger, hegn og vandhuller i området, der indgår i de fælles friarealer. Det sydlige dige vil med sin markante højde og træbeplantning afgrænse området rent visuelt. Den kommende bebyggelse vil næppe være synlig fra offentlig vej, kystdige eller eksisterende sommerhusområder, da den vil ligge skjult bag ved eksisterende og planlagte skovrejsningsområder, levende hegn samt det høje dige.

[Billede] [Kort]

Eksisterende bindinger

Området er i regionplan 2005 udpeget som jordbrugs- og beskyttelsesområder. Naturarealerne ligger her mellem sommerhusområderne omkring Kramnitse sluse, hvor området er regionalt naturbeskyttelsesområde. Bag det eksisterende sommerhusområde er naturindholdet i landskabet ønsket forøget gennem udlæg af skovrejsningsområder og økologiske forbindelser. For det foreslåede område friholdes de økologiske forbindelser og skovrejsningsområderne. Der rejses for tiden ny skov i området. Den nye skov vil medvirke til at indpasse det nye sommerhusområde i det åbne flade landskab og forøge de rekreative oplevelsesmuligheder i områderne. Der foreslås offentlige stier gennem de nye områder ud til afvandingskanaler og skovområder. Bebyggelsen vil ikke være synlig fra vandsiden.

I det ønskede sommerhusområde findes diger, der er beskyttet af paragraf 4 i naturbeskyttelsesloven. De friholdes for bebyggelse samtidig med, at der udlægges grønne områder i tilknytning til dem. Et mindre vandhul friholdes ligeledes. Bebyggelsen er trukket væk fra de udlagte økologiske forbindelser omkring afvandingskanalerne.

Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 46 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde ved Kramnitse.

§2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 115 sommerhusgrunde indenfor området bag Kramnitse

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Femø Vest

Landskabet og naturen på egnen

Landskabet på Femø er meget bakket. Det er præget af udsigter mod havet og de øvrige omkringliggende små øer samt de mange levende hegn, der går fra midten af øen og ud. Det foreslåede område til sommerhusgrunde ligger på et område, der er omgivet af levende hegn. Det ligger umiddelbart op til det område, hvor der holdes Femø Jazz i 2 uger om sommeren.

Det nye område

I det foreslåede sommerhusområde kan der udlægges 25 sommerhusgrunde. Området ligger ikke bagved et sommerhusområde, men det vil med sin beliggenhed bag eksisterende hegn og småbevoksninger samt afskærmende naturbeplantning omkring de yderste grunde falde godt ind i det åbne land. Bebyggelsen vil være delvist skjult af beplantning, og således ikke påvirke det omgivende mose- og græslandskab i væsentlig grad.

Ud fra en samlet betragtning vurderes det, at området ikke vil få væsentlig negative konsekvenser for landskabet. 25 nye sommerhusgrunde på Femø vil kunne medvirke til at stimulere den økonomiske udvikling på øen.

[Billede][Kort]

Eksisterende bindinger

I det ønskede sommerhusområde findes der naturelementer, der er beskyttet af paragraf 3 og 4 i naturbeskyttelsesloven. Det drejer sig om to beskyttede diger og et beskyttet vandhul mod nord samt et moseområde mod sydøst.

I forslaget til sommerhusområde er der taget hensyn til disse naturelementer. Vandhullet og det nordlige dige er således friholdt. I lokalplanlægningen skal der yderligere tages hensyn til bevaring af moseområdet i det sydøstlige hjørne af grunden. Området ligger landværts strandbeskyttelseslinjen. Området vil ikke være synligt fra kysten på grund af den eksisterende beplantning mellem det foreslåede nye område og kysten.

Femø ligger i sin helhed indenfor et jordbrugs- og beskyttelsesområde i henhold til regionplan 2005. Det vurderes imidlertid at den skitserede disponering af området tilgodeser de overordnede hensyn omkring landskabsbeskyttelse på Femø.

Det foreslåede område grænser mod vest op til NATURA 2000 område. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der derfor laves en vurdering af konsekvenserne af ny bebyggelse for beskyttelsesinteresserne i NATURA 2000 området. Der er her primært tale om fugleinteresser. Et vigtigt tiltag vil være oplysning og formidling om hensynsfuld adfærd. Desuden er det vigtigt, at aktiviteterne ikke udvides på de lavvandede områder.

Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 4,6 ha til sommerhusformål på den vestlige del af Femø.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 25 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Femø Øst

Landskabet og naturen på egnen

Landskabet på Femø er meget bakket. Det er præget af udsigter mod havet og de øvrige omkringliggende små øer samt de mange levende hegn, der går fra midten af øen og ud. Det foreslåede område ligger på den østlige del af øen i et kuperet terræn bagved et eksisterende sommerhusområde.

Det nye område

Der kan i området udlægges maksimalt 10 sommerhusgrunde. Området ligger bagved det eksisterende sommerhusområde ved Ll. Strandgård. Området ligger vest for adgangsvejen til supplerende af det nuværende område. Mod vest afgrænses udstykningsområdet af et nord-sydgående beskyttet dige og mod øst af en afskærmende beplantning langs med offentlig vej og et eksisterende sommerhusområde. Udstykningsområdet respekterer det mod syd beliggende vådområde, hvoraf en del af arealet indgår som et friareal, som vil tilføre området nogle naturmæssige kvaliteter. Sammen med de 25 sommerhusgrunde på vestsiden vurderes de at kunne styrke lokaløkonomien.

Det skitserede sommerhusudstykningsområde vil således ikke i væsentlig grad påvirke det omkringliggende bakkede landskab, med sin beliggenhed på et areal der skråner ned mod et eksisterende sommerhusområde.

Bebyggelsen i udstykningsområdet vil fra vandsiden være helt skjult af det eksisterende sommerhusområde, Ll. Strandgård. Fra landsiden vil området især være synlig fra offentlig vej men ved en egnstypisk beplantning mellem udstykningsområdet og den offentlige vej vil bebyggelsen i udstykningen med tiden kunne ligge delvist skjult.

[Billede][Kort]

Eksisterende bindinger

Diget mod øst er beskyttet af paragraf 4 i naturbeskyttelsesloven, men det holdes udenfor den foreslåede sommerhusbebyggelse. Det samme gælder lavbundsarealet mod syd, der er fastlagt i Regionplan 2005.

På baggrund af de få grunde vurderes det, at udvidelsen af sommerhusområdet ikke vil have indflydelse på det øst for liggende NATURA 2000 område.

Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 1,8 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 10 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

Fejø

Landskabet og naturen på egnen

Øen er en moræneflade, der fra kysterne skråner op mod de to byer Vesterby og Østerby, som i kote 8-12 ligger som et sammenhængende bånd østvest hen over øen. Ved Vesterby findes havnen med færge til Lolland, og lige sydøst herfor ligger et ældre sommerhusområde. Øen er præget af en del spredtliggende huse og af spredt bevoksning bl.a. i form af læhegn og frugtplantager. Øen har også vide udsyn, især fra byerne mod syd ned til kysten og den markant beliggende kirke

Det nye område

I det foreslåede område kan der udlægges maksimalt 50 sommerhusgrunde. Området er i dag landsbrugsjord og en lille del er tilplantet med æbletræer. Området grænser mod vest op til en vej og det eksisterende sommerhusområde. Mod nord grænser området op til Vesterby, mens det mod øst afgrænses af et markskel. Områdets østgrænse er højtliggende med mulighed for at se kysten og havet i syd. Områdegrænsen mod syd dannes i øvrigt af strandbeskyttelseslinjen. I den sydlige del af området findes et vandhul med beplantning omkring. Bortset fra æbletræerne langs vejen er området i øvrigt uden bevoksning.

Den højtliggende østlige del af området skal friholdes for bebyggelse. Det ubebyggede område kan indgå som fælles areal, men kan ikke udstykkes eller medregnes som grundareal for de enkelte sommerhusgrunde. Områdets sydlige del, der grænser mod strandbeskyttelseslinjen foreslås udlagt til grønt område.

Området vil med en afskærmende beplantning omkring de yderste grunde kunne danne en naturlig afgrænsning mod det åbne land og de friholdte bakkedrag. Bebyggelsen vil være vanskelig at se fra kysten, skjult af det eksisterende sommerhusområde eller af ny beplantning og det kuperede terræn.

Ud fra en samlet betragtning vurderes det at en nænsom udlægning af sommerhusgrunde i området ikke vil få væsentlige negative konsekvenser for landskabet. 50 nye sommerhusgrunde på Fejø vil kunne medvirke til at stimulere den økonomiske udvikling på øen.

[Billede][Kort]

Eksisterende bindinger

Der er ingen direkte beskyttelseshensyn på det areal, hvor der ønskes nye sommerhusgrunde på Fejø. Arealet ligger landværts strandbeskyttelseslinjen. Med den viste friholdelse af bakkedraget vil bebyggelsen ikke være synlig fra vandsiden. Kystlinjen og vandarealet umiddelbart syd for det ønskede område ligger indenfor NATURA 2000 område. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der derfor laves en vurdering af konsekvenserne af ny bebyggelse for beskyttelsesinteresserne i NATURA 2000 området. Der er her primært tale om fugleinteresser. Et vigtigt tiltag vil være oplysning og formidling om hensynsfuld adfærd. Desuden er det vigtigt, at aktiviteterne ikke udvides på de lavvandede områder.

Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 13,7 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 50 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3 Det skal gennem lokalplanlægningen sikres, at det med signatur på kortskitsen viste areal ikke kan bebygges.

§ 4 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

4. Miljøvurdering af forslaget til landsplandirektiv

I forbindelse med udarbejdelse af dette forslag til landsplandirektiv er der foretaget nedenstående miljøvurdering af forslaget til landsplandirektiv i forhold til reglerne i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Efter loven påhviler det den myndighed, der er ansvarlig for tilvejebringelsen af planen eller programmet at tage stilling til spørgsmålet, om planen eller programmet er omfattet af loven. Desuden kan myndigheden beslutte at gennemføre en miljøvurdering i yderligere omfang.

Miljøvurderinger (miljørapport) skal efter loven kun indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad den indeholder, og på hvilket trin i et planhierarki planen eller programmet befinder sig.

I forhold til lovens regler, herunder især dens bilag 1 (Oplysninger omhandlet i § 7, stk. 2) udgør følgende oplysninger miljørapporten:

A.

Landsplandirektivet giver kommuner mulighed for inden for fastlagte rammer at udvide sommerhusområder i kystnærhedszonen, idet det bl.a. samtidig skal være godtgjort, at udvidelsen ikke vil tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser, samt at udvidelsen kan forventes at få en lokal økonomisk effekt.

B.

For de områder, der indgår i forslaget gælder, at aspekter af deres nuværende miljø- og naturtilstand er beskrevet i forslaget i forhold til de enkelte områder under overskrifterne "Landskabet og naturen på egnen", "Det nye område", og "Eksisterende bindinger".

Såfremt forslaget eller dele heraf ikke gennemføres, vil de pågældende områder forblive uændrede med zonestatus efter planloven som landzone og med de anvendelsesformål, der er mulige i landzonen efter planloven og anden lovgivning.

C.

Forhold i områder, der ikke indgår i forslaget, men som kan blive miljømæssigt berørt af udvidelsen af sommerhusområder, vil blive vurderet i forbindelse med den videre kommunale planlægning, og i den forbindelse kan henvises til en række af forslagets generelle retningslinjer (forslaget kapitel 2).

D-E.

Forslaget med de anførte udpegede områder er udarbejdet under iagttagelse af hensyn til natur og miljø, og det fremgår fx ad forslagens generelle retningslinjer kapitel 2.1 og 2.2, at der i den videre kommunale planlægning skal foretages vurderinger i forhold til EU-regler (direktiver 79/409/EØF og 92/43 EØF).

For de områder, der indgår i forslaget til landsplandirektiv gælder bl.a.,

- at områderne ligger bag ved eksisterende strandbeskyttelses- og klitfredningslinjer,
- at områderne, bortset fra et af områderne på Femø, ligger bag ved eksisterende sommerhusområder,
- at områderne ikke ligger inden for internationale naturbeskyttelsesområder (habitat- og fuglebeskyttelsesområder),
- at områderne er vurderet med hensyn til landskabelig fremtræden,
- og at områdernes udbygning kan forventes at få en vis positiv lokaløkonomisk effekt.

F.

Der stilles i forslaget krav om, at kommunerne gennemfører miljøvurdering i forhold til loven. Ved vurderingerne af de forslag som kommunerne har fremlagt i arbejdsgruppen er der bl.a. på baggrund af foretagne besigtigelser af områder omfattet af forslaget, og på baggrund af det ovenfor anførte punkt D-E om vurderingskriterier – lagt vægt på at skåne natur og miljø, herunder landskabelige og visuelle hensyn, og der kan for de udpegede områder henvises til forslagens angivelser for de enkelte områder.’

Udvidelsen af sommerhusområder indebærer en øget mulighed for befolkningen for at få rekreative og naturmæssige oplevelser ved vore kystlandskaber.

En følge af udvidelserne vil fx være anlæg af lokal infrastruktur til og i områderne (forsyning, veje mv.) og en forøget lokal trafik kan forventes især i ferieperioder. Disse forhold skal inddrages af kommunerne i den videre planlægning.

G.

For at modvirke negative virkninger på natur og miljø af gennemførelsen af landsplandirektivet er der med forslaget lagt op til, at kommunernes videre planlægning skal ske med iagttagelse af en række generelle retningslinjer (kapitel 2), og nogle områdevis fastlagte bindinger (”Eksisterende bindinger”) og (”Retningslinjer”).

H.

Overvågning af den videre myndighedsbehandling i forlængelse af miljøministerens udstedelse af landsplandirektivet vil finde sted i Skov- og Naturstyrelsen, idet styrelsen og andre statslige myndigheder efter planloven modtager kommunernes forslag til lokalplaner og kommuneplantillæg i planforslagernes høringsperiode. Hertil kommer at styrelsen efter naturbeskyttelsesloven og skovloven har forskellige kompetencer (tilladelser, dispensationer mv.) der vil være aktuelle i forhold til områderne, som direktivet omfatter.

J.

Et kortfattet resumé af ovennævnte punkter A-H:

- Det fremgår, at der med forslaget til landsplandirektiv om udpegning af nye sommerhusområder er foretaget vidtgående hensyn til natur og miljø, herunder i henseende til landskabelige kvaliteter, i forbindelse med vurderinger og prioriteringer af forslagene fra kommunerne.

- Hertil kommer, at forslaget indebærer, at kommunerne i den videre planlægning skal tage hensyn til nogle relevante miljø- og naturforhold, som det bl.a. fremgår af forslaget kapitel 2 (Generelle retningslinjer) og af supplerende retningslinjer, nævnt under de enkelte områder.
- Der vil fra statslig side være en overvågning af planlægningen i forlængelse af landsplandirektivet og den videre kommunale planlægning. Kommunerne vil overvåge virkninger af gennemførte planer i forbindelse med kommunernes almindelige planlægningsopgaver mv.

Kolofon

Forslag til landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø

Juni 2006

Udarbejdet af

Miljøministeriet i samarbejde med Storstrøms Amt og Ravnsborg og Rudbjerg kommuner.

Forarbejdet til landsplandirektivet er udarbejdet af en arbejdsgruppe bestående af:

Lars Erik Larsen, kommunaldirektør Rudbjerg Kommune og kontaktperson for Lolland Kommune

Torben Ryder, planlægger, Rødby Kommune

Henrik Knuth-Winterfeldt, kontorchef, Skov- og Naturstyrelsen

Malene Wiinblad, fuldmægtig, Skov- og Naturstyrelsen

Glen Polano, direktør, Østdansk Turisme

Ebbe M. Olesen, Natur og Planchef, Storstrøms Amt

Kitty Sommer, Regionplanlægger, Storstrøms Amt

Jan Christensen, Planlægger Holeby Kommune

Jørgen Jørgensen, Planlægger Ravnsborg Kommune

Christian B. Smith, Projektleder for Vækstsamarbejdet Lolland-Falster

Dorther Winther Selmer, Programansvarlig for Mål 2 Storstrøms Amt

Layout

xx

Forsidekort

Skov- og Naturstyrelsen, Miljøministeriet

Kortgrundlag

Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

Henvendelse angående forslaget

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen

Haraldsgade 53

2100 København Ø

Telefon 39 47 20 00

Telefax 39 27 98 99

E-post sns@sns.dk

www.skovognatur.dk