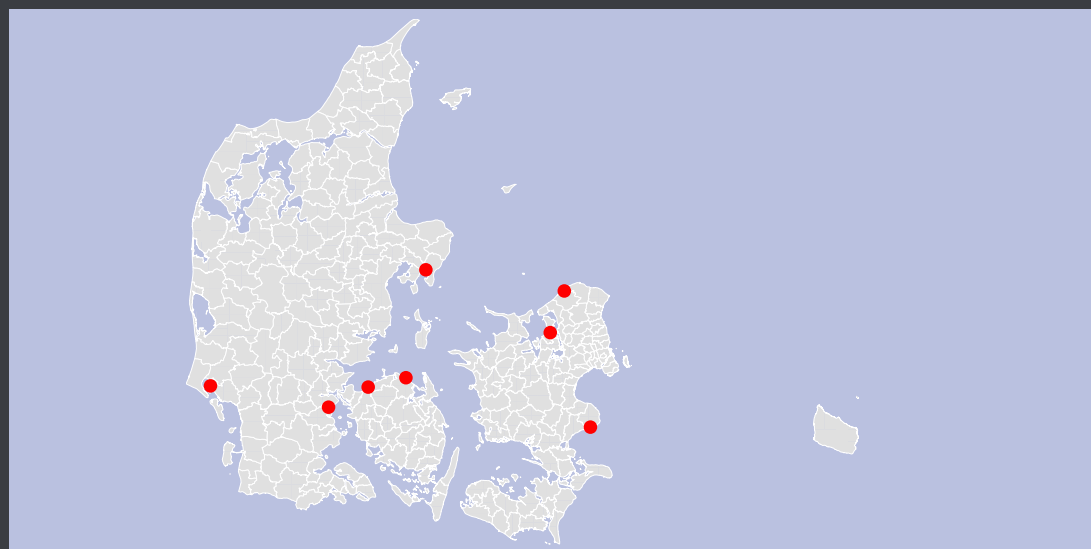


# Forslag til landsplandirektiv for 200 sommerhusgrunde i kystnærhedszonen i landsdelscentrene og deres oplande

Maj 2010



# Indhold

Forord .....	3
1 Indledning .....	4
2 Generelle retningslinjer .....	6
3 De enkelte områder: .....	10
Esbjerg Kommune	
- Sjelborg .....	10
Frederikssund Kommune	
- Over Dråby Strand .....	11
Gribskov Kommune	
- Vejby Strand .....	12
Kolding Kommune	
- Grønninghoved Strand .....	13
Nordfyns Kommune	
- Skåstrup Strand .....	14
- Tørresø .....	15
Stevns Kommune	
- Rødvig .....	16
Syddjurs Kommune	
- Egsmark .....	17
4 Miljøvurdering af forslag til landsplandirektiv .....	18

# Forord

Det er med glæde jeg hermed fremlægger forslag til landsplandirektiv for nye sommerhusområder i landsdelscentrene og deres oplande med plads til i alt 200 sommerhusgrunde.

Forslaget udsendes parallelt med forslag til landsplandirektiv for nye sommerhusområder i Region Midtjylland, på Sjælland og Bornholm.

Disse to forslag til landsplandirektiver afrunder den proces med udlæg af nye sommerhusområder, som Folketinget igangsatte med en ændring af planloven i 2004. Med forslagene er der disponeret over samtlige de 8.000 nye sommerhusgrunde, som loven giver mulighed for at udlægge.

De 8.000 nye sommerhusgrunde er fordelt over hele landet. De giver flere danskere mulighed for gode fritids- og naturoplevelser, lige som aktiviteten bidrager til at holde liv i lokalsamfundene omkring sommerhusområderne.

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. Hvis de nye sommerhusområder skal bidrage til at fremme den lokale turisme og styrke de rekreative muligheder, er kvalitet i områderne vigtigt. Jeg har en klar forventning om, at kommunerne vil varetage det hensyn, når de udarbejder lokalplaner for de nye sommerhusområder.

Indsigelser og bemærkninger til forslaget skal mailes til By- og Landskabsstyrelsen, [blst@blst.dk](mailto:blst@blst.dk) senest den 26. august 2010.

Karen Ellemann  
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 8.000 nye sommerhusgrunde inden for 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 i kystnærhedszonen 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 fx ligger en landskabslomme eller et skovareal.

Loven fastsætter, at udvidelsen ikke kan ske inden for områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 8 om klitfredning eller § 15 om strandbeskyttelse.

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.

### **Processen med forslag til landsplandirektiv**

Forslaget er udarbejdet i By- og Landskabsstyrelsen efter ansøgning fra kommunerne.

I forslagens afsnit 2 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 forslagens 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 retningslinjer), som den videre planlægning for de enkelte områder – udover ovennævnte generelle forhold og vilkår - skal overholde i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen af områderne.

Miljøministeren har tidligere i medfør af planloven udstedt landsplandirektiver for tilsammen 6.800 sommerhusgrunde fordelt i hele landet, altovervejende i yderområderne.

I juni 2007 blev det besluttet at igangsætte en ny og sidste fase med udlæg af nye sommerhusområder. Denne fase består af to dele, idet 1000 grunde er tildelt yderområderne i regionerne Midtjylland og Sjælland samt Bornholm, mens 200 grunde er tildelt landsdelscentrene og deres oplande. Nærværende forslag til landsplandirektiv vedrører den sidstnævnte del af de nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Miljøministeren besluttede i sommeren 2009 at tilbyde kommunerne i landsdelscentrene og deres oplande nye sommerhusområder med plads til i alt 200 sommerhusgrunde. De nye sommerhusområder skulle tilstræbes placeret geografisk spredt i landet.

By- og Landskabsstyrelsen indkaldte på denne baggrund i september 2009 ansøgninger fra kommunerne med en frist i november 2009.

Ansøgningerne er herefter blevet vurderet i By- og Landskabsstyrelsen. Ikke alle ansøgninger er blevet imødekommet, idet nogle ansøgninger gjaldt områder, som ikke ligger bag ved eksisterende sommerhusområder i retning væk fra kysten, eller områder, hvor der kun har kunnet godtgøres en lokal økonomisk effekt på meget langt sigt. I enkelte tilfælde er ansøgningen ikke imødekommet i sin helhed, idet der med henvisning til, at områderne skal ligge geografisk spredt, er foretaget en beskæring, så det samlede antal udlagte grunde i landsplandirektivet ikke vil overstige 200.

I alt er otte områder medtaget i nærværende forslag til landsplandirektiv.

## 2. Generelle Retningslinjer

- § 2.1 *De i dette landsplandirektiv udpegede områder kan af kommunerne overføres til sommerhusområde ved lokalplan efter planlovens almindelige regler. Hertil kommer, at vedtagelse af tillæg til kommuneplanen også kan være nødvendigt.*
- § 2.2. *For den videre kommunale planlægning efter planloven gælder for hvert af områderne, at planlægningen skal respektere de generelle retningslinjer, der fremgår af dette direktivs afsnit 2 samt de retningslinjer, der er nævnt under de enkelte områder, afsnit 3.*
- § 2.3 *Landsplandirektivets bestemmelser og vilkår (retningslinjer) har efter planloven retsvirkning som kommuneplaner for den videre planlægning, og de træder i kraft med modtagelsen af dette direktiv i kommunen.*
- § 2.4 *Kommunerne anmodes om snarest belejligt at orientere de grundejere, hvis ejendomme er omfattet af dette direktiv, om direktivet og om kommunes videre tidsplan for udarbejdelse af forslag til lokalplaner mv. Kommunerne anmodes endvidere om at foretage lokal offentliggørelse af direktivet for så vidt angår de enkelte områder.*
- § 2.5 *Når der foreligger endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplaner, som overfører områderne til sommerhusområde, vil de af lokalplanerne omfattede områder have zonestatus som sommerhusområde efter planloven, og herefter kan udstykning, anlægsarbejder og bebyggelse finde sted.*
- § 2.6 *I afsnit 4 er anført en sammenfattende redegørelse for direktivet i forhold til bestemmelser i lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer, jf. denne lovbekendtgørelse § 7.*
- § 2.7 *Landsplandirektivet, som det her foreligger, er ikke til hinder for, at miljøministeren i givet fald i forhold til den berørte kommune for de af direktivet omfattede områder har adgang til at anvende sine beføjelser efter planlovens § 3. Landsplandirektivet er heller ikke til hinder for, at statslige myndigheder kan fremsætte indsigelse mod lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som myndigheden varetager, jf. planlovens § 29, stk. 3.*
- § 2.8 *I forbindelse med den konkrete lokalplanlægning for de områder, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der indgå en vurdering af lokalplanforslagets virkning på internationale naturbeskyttelsesområder, herunder på områdets naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare.*

Ingen af de nye sommerhusområder inden for det internationale naturbeskyttelsesområde, men nogle ligger i nærheden af et sådant område.

I henhold til § 6 i bekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 om udpeging og administration af internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter (habitatbekendtgørelsen) 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.

**§ 2.9** *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 § 11 i habitatbekendtgørelse nr. 408 af 1. maj 2007 forpligtet til at sikre beskyttelse af en række dyrearters yngle- og rasteområder ikke beskadiges eller ødelægges også uden for beskyttelsesområderne. Disse arter kaldes bilag IV arter og fremgår af bilaget til ovennævnte bekendtgørelse.

Det skal således i alle tilfælde sikres, at lokalplanlægningen for de nye sommerhusområder ikke er i konflikt med habitatdirektivets artsbeskyttelse.

**§ 2.10** *Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen afklares, i hvilket omfang bygge- og beskyttelseslinjer inden for områderne vil kunne fraviges, og om det skal ske ved konkret dispensation eller ved at linjen indskrænkes.*

Nogle af de nye områder er omfattet af en eller flere af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Hovedprincippet for administration af disse bygge- og beskyttelseslinjer er, at kommunerne har mulighed for at dispensere fra beskyttelsen. I de tilfælde, hvor der vil være tale om en administrativ forenkling, kan miljøcentre bestemme, at bygge- og beskyttelseslinjerne – med undtagelse af kirkebyggelinjen - ikke skal gælde for nærmere angivne områder.

En eventuel indskrænkning af linjerne sker ved, at kommunen indsender en ansøgning om indskrænkning i forbindelse med indsendelse af forslag til lokalplan til det relevante miljøcenter.

**§ 2.11** *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.*

Flere 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.

**§ 2.12** *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 museumslovens § 29a.*

Flere af områderne indeholder diger omfattet af museumslovens § 29a.

**§ 2.13** *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for fredskovpligtige arealer i de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredsskovpligt.*

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

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

Udbygning af vandforsyning må ikke indre opfyldelsen af vandplanens målsætninger i vandløb, søer, grundvandsforekomster, kystvande og terrestriske naturtyper.

Der kan i områder med særlige drikkevandsinteresser og indvindingsoplande til almene vandværker uden for disse kun lokalplanlægges for sommerhuse, hvis det kan godtgøres, at byggeri og anvendelse ikke indebærer risiko for forurening af grundvandet

**§ 2.15** *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 lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 om miljøvurdering af planer og programmer.*

**§ 2.16** *For så vidt angår de tre sommerhusområder, der udlægges i hovedstadsområdet (Over Dråby Strand i Frederikssund Kommune, Vejby Strand i Gribskov Kommune og Rødvig i Stevns Kommune) foretages der en mindre fravigelse af Landsplandirektivet Fingerplan 2007 § 3, nr. 5. Derudover gælder Fingerplan 2007 for områderne.*



I forhold til Hovedstadsområdet er det efter kommunalreformen miljøministeren, der har ansvaret for at tilvejebringe nye overordnede regler for arealanvendelsen, jf. planlovens § 5 j, stk. 4, jf. § 3, stk. 1. Denne kompetence er udmøntet i landsplandirektivet Fingerplan 2007.

Af Landsplandirektivet Fingerplan 2007 § 3, nr. 5, fremgår det, at der ikke må udlægges nye sommerhusområder i hovedstadsområdet som helhed. Forbuddet mod nye sommerhusområder er en videreførelse af retningslinje 3.1.1. i HURs Regionplan 2005. Efter planlovens § 5 j, stk. 4, 2. pkt., har miljøministeren mulighed for at foretage mindre betydende fravigelser fra de overordnede principper. Det planlagte udlæg af de tre sommerhusområder i hovedstadsområdet (Over Dråby Strand i Frederikssund Kommune, Vejby Strand i Gribskov Kommune og Rødvig i Stevns Kommune) vurderes at være en sådan mindre fravigelse, der kan ske ved udarbejdelse af et nyt landsplandirektiv, som supplerer Fingerplan 2007. Den mindre fravigelse ses navnlig at være begrundet i det beskedne antal nye sommerhusgrunde, der kan udlægges.

## 3. De enkelte områder Esbjerg Kommune

### Sjelborg

Det eksisterende sommerhusområde ligger umiddelbar nordvest for Esbjerg ved Ho Bugt, og omfatter 92 sommerhusgrunde. Det nye område, der i dag anvendes til græsmark til heste, er på ca. 2,4 ha., og kan udstykkes i maksimalt 15 sommerhusgrunde. Det nye område ligger landværts bag ved det eksisterende sommerhusområde, dog adskilt af den bræmme af græsarealet, der ligger inden for strandbeskyttelseslinjen.

#### **Landskabet og naturen på egnen**

Landskabet ved Sjelborg er karakteriseret af et morænelandskab med bakkeøer. Området ud til Ho Bugt er en bevokset kystklint.

Landskabet er præget af mange mindre landskabsrum på grund af de mange plantagearealer, der skaber tydelige afgrænsninger, og på grund af udbredelsen af mindre opdyrkede landbrugsarealer med omgivende levende hegn.

Søterritoriet ud for sommerhusområdet er et internationalt naturbeskyttelsesområde.

Delvist mellem det nye sommerhusområde og det eksisterende sommerhusområde ses det 35 meter høje bevoksede Bulbjerg, der er et fredet fortidsminde.

#### **Det nye område**

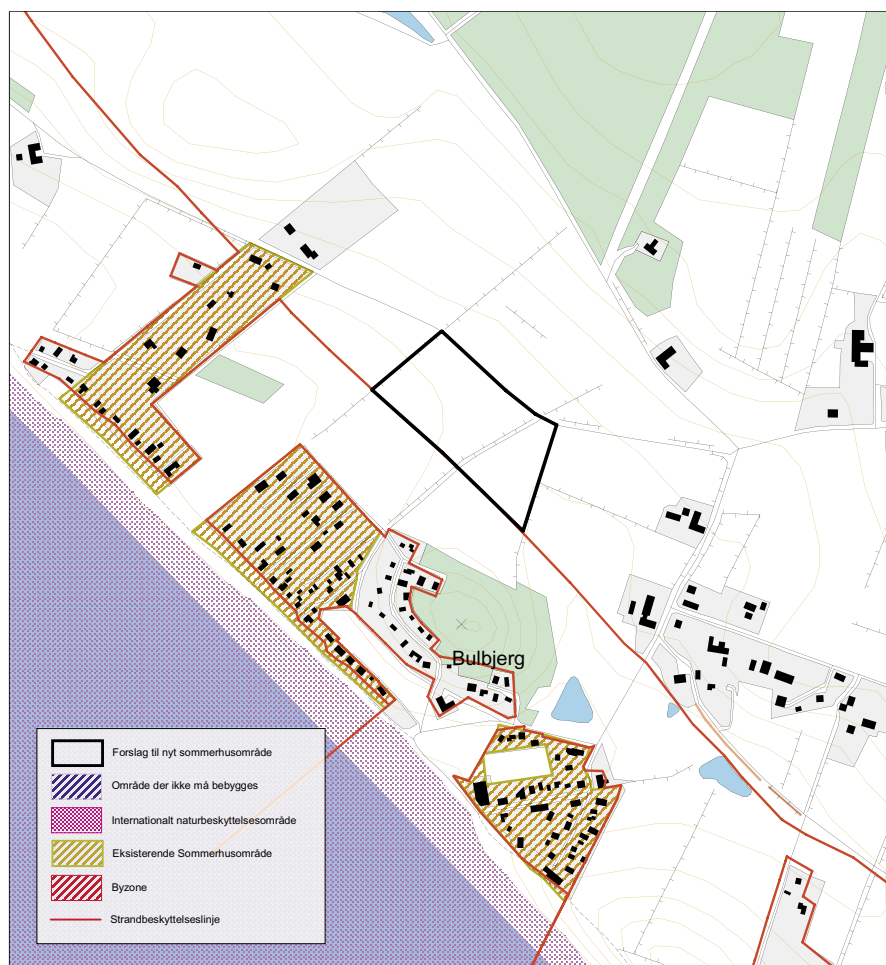
Det nye område ligger stik vest for landsbyen Sjelborg og bagved den eksisterende sommerhusbebyggelse ved

Ho Bugt. Tæt ved det nye område ligger et kystnært kulturmiljø, som består af tidlig sommerhusbebyggelse og fritidshytter samt en fredet jernalderboplads.

Det nye område er mod nordvest og sydøst afgrænset af levende hegn. Mod sydvest grænser det nye område op til et åbent areal bagved den eksisterende sommerhusbebyggelse. Dette åbne rum ligger inden for strandbeskyttelseslinjen. Mod nordøst afgrænser området af en vej.

#### **Eksisterende bindinger**

Området er omfattet af skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17 og er værdifuldt landskab samt værdifuldt landbrugsområde.



#### **Retningslinjer**

§ 1 Der udlægges et areal på 2,45 ha. til sommerhusformål ved Sjelborg bag ved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 15 sommerhusgrunde inden for området.

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

# Frederikssund Kommune

## Over Dråby Strand

Det eksisterende sommerhusområde ligger på Hornsherreds vestkyst ved Over Dråby Strand langs Isefjords kyst. Det nye sommerhusområde placeres øst for det eksisterende sommerhusområde. I det eksisterende sommerhusområde findes 1.095 grunde. Der udlægges et nyt sommerhusområde på 5,6 ha., som kan udstykkes i maksimalt 22 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Kystlandskabet langs Hornsherreds vestkyst ved Over Dråby Strand er dannet som et lavtliggende marint forland, der hæver sig op mod midten af halvøen i en jævnt bølget morænedannelse. Kystlandskabet syd og øst for sommerhusområdet fremtræder som et åbent

dyrket agerlandskab. Landskabet mod syd er karakteriseret af godslandskabet omkring Orebjerggård, og indeholder flere stengrave samt højgrupper fra bronzealderen. Der er desuden fundet en oldtidsboplads umiddelbart syd for det eksisterende sommerhusområde. Mod nord og vest afgrænses området af eksisterende sommerhusområder. Fra Orebjergvej er der udsigt til Isefjord.

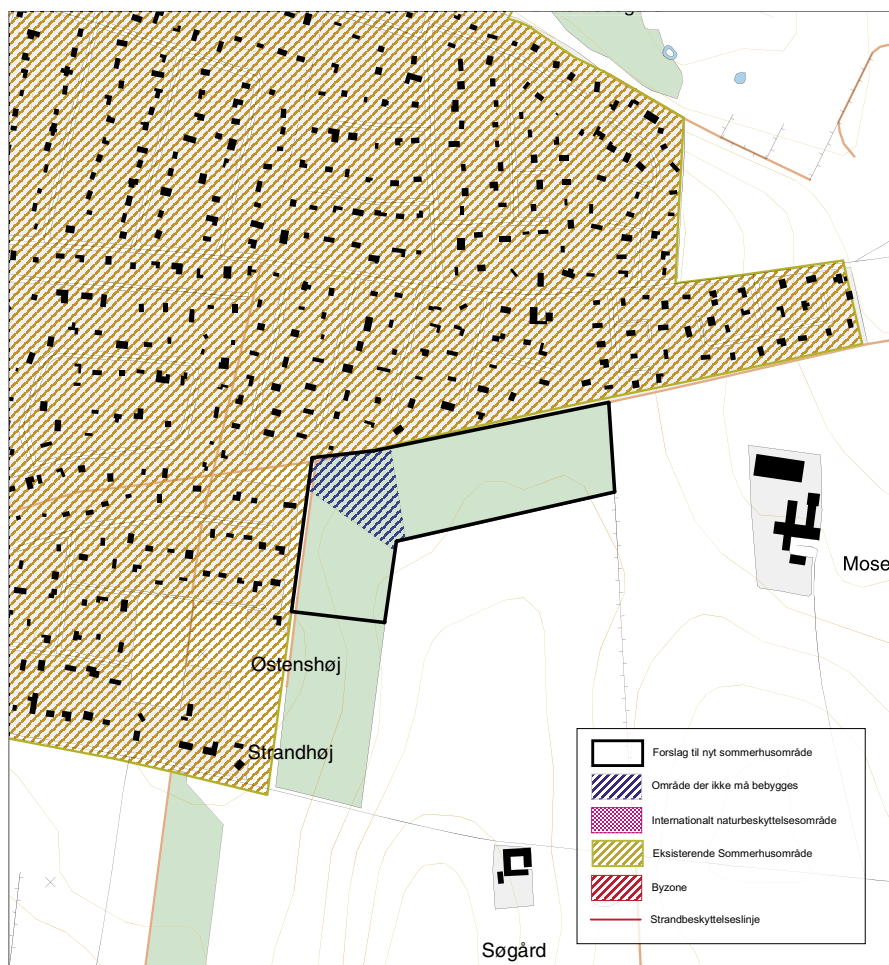
### Det nye område

Den østlige del af det eksisterende sommerhusområde afgrænses af et mindre bakkeplateau med to synlige fortidsminder. Det nye sommerhusområde udgør en afrunding af det eksisterende sommerhusområde mod øst og syd. Det nye sommerhusområde er placeret, så grønningen omkring fortidsminderne friholdes og herved bevarer den eksisterende landskabsforbindelse mod

øst. De nye sommerhusgrunde ligger i en granplantning, der afskærmer bebyggelsen mod det åbne land. De højeste punkter på bakkeplateauet friholdes for bebyggelse. I den kommende planlægning vil kommunen fastlægge bestemmelser for området, så placeringen og udformningen af den kommende sommerhusbebyggelse bliver tilpasset de landskabelige forhold, samt fastlægge bestemmelser der sikrer stiadgang ad mindre befærdede veje og stier fra det nye sommerhusområde til kysten.

### Eksisterende bindinger

Diget, der løber langs det nye sommerhusområdes nordgrænse, er omfattet af Museumslovens § 29a.



### Retningslinjer

- § 1 Der udlægges et areal på 5,6 ha. til sommerhusformål ved Over Dråby Strand, bagved det eksisterende sommerhusområde.
- § 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 22 sommerhusgrunde inden for området. Området skal afskærmes af beplantning mod det åbne land. Der skal sikres stiadgang til kysten.
- § 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

# Gribskov Kommune

## Vejby Strand

Det eksisterende sommerhusområde ligger ved Kattegats kyst, nord for Vejby imellem Tisvildeleje og Rågeleje. Sommerhusområdet strækker sig langs kysten i et bredt bælte langs Vejby Strand. Sommerhusområdet er stort set udbygget. Det nye sommerhusområde der ligger mod syd og øst, umiddelbart bag ved det eksisterende sommerhusområde, er på 4,4 ha., og kan udstykkes i maksimalt 20 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Kystlandskabet ved Vejby Strand ligger i en højde på op til 46 m. over havoverfladen. Landskabet falder

brat ned mod kysten og danner en aktiv kystskrænt. I baglandet langs kystkanten ligger et bredt bælte af sommerhuse, der strækker sig ca. 1 km. ind i landet. Kystlandskabet syd for sommerhusområdet er præget af det åbne agerland nord for Vejby. Mod øst mellem Vejby Strand og Rågeleje har istidens smeltevandstrømme udformet en række dybe kløfter og stejle bakker ved Hanebjerg. Mod sydvest ligger Unnerup Mose og sandflugtsområderne ved Tisvilde Hegn. Landskabet mod syd og vest er karakteriseret af flere stengrave og af højgrupper fra bronzealderen.

### Det nye område

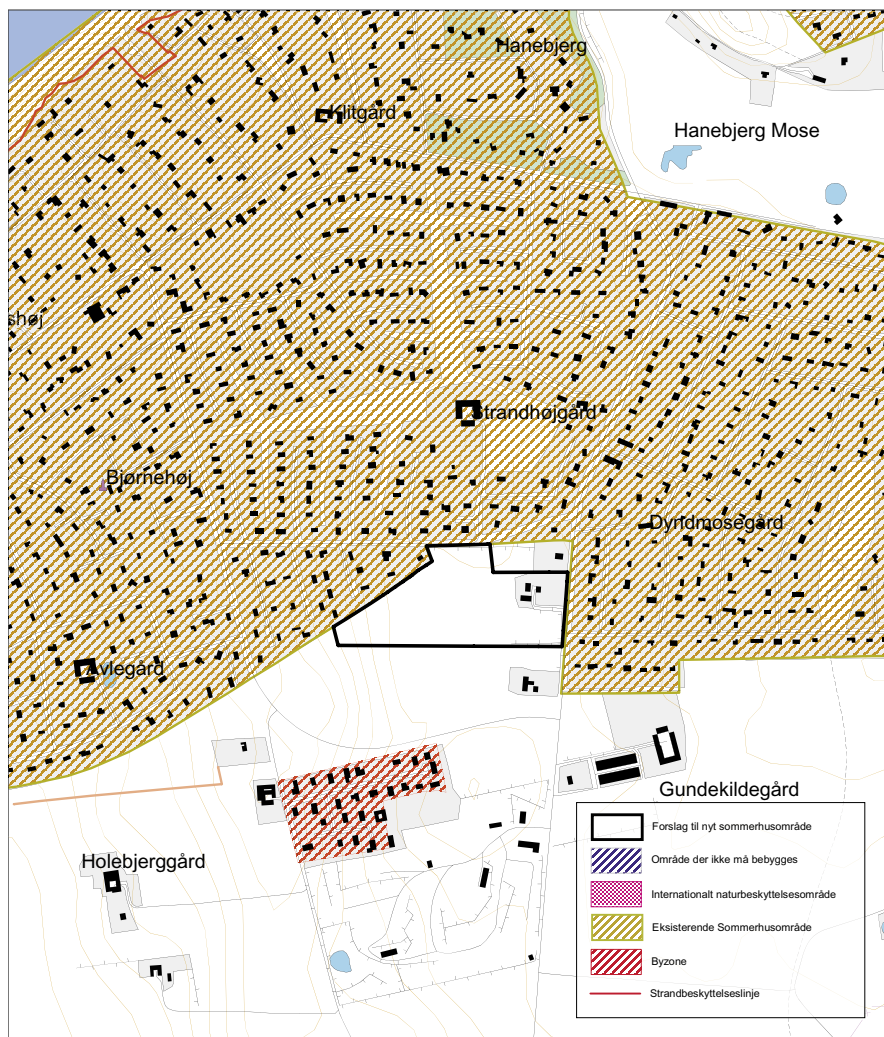
Det nye sommerhusområde ligger på et skrånende plateau bag det eksisterende sommerhusområde "Strandhøjgård".

Området grænser mod nord og øst til de eksisterende sommerhusområder og ligger i forhold til de eksisterende veje højt i terrænet. Mod syd og vest skråner terrænet ned mod omfartsvejen Salgårdshøjvej og landbrugslandet nord for Vejby.

I den kommende planlægning vil kommunen fastlægge bestemmelser for området, der sikrer at bebyggelsens placering og udformning bliver tilpasset de landskabelige værdier, samt at der etableres stiadgang ad mindre befærdede veje og stier fra det nye sommerhusområde til kysten.

### Eksisterende bindinger

Der er et mindre vådområde omfattet af Naturbeskyttelseslovens § 3.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 4,4 ha. til sommerhusformål ved Vejby Strand, bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 20 sommerhusgrunde inden for området. Der skal sikres stiadgang til kysten.

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

# Kolding Kommune

## Grønninghoved Strand

Umiddelbart syd for dalstrøget med et beskyttet vandløb syd for sommerhusområdet ved Binderup Strand ligger det eksisterende sommerhusområde Grønninghoved Strand ved den sydlige del af Mosvig i Bredningen i Lillebælt ca. 10 km. sydøst for Kolding. Det nye område på ca. 4,4 ha., der i dag anvendes til juletræsproduktion, ligger i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde og kan udstykkes til maksimalt 30 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet syd for Sønder Stenderup Halvø er et kuperet terræn med Skamlingsbanken, der er en 2-3 kilometer lang randmoræne, hvorpå "Højskamlingen"

med sine 113 m. er det højeste punkt i Sydjylland. Fra Skamlingsbanken falder terrænet ned mod det eksisterende sommerhusområde ved Mosvig. Mellem banken og sommerhusområdet er der et kuperet landskab, udnyttet med blandet skov og landbrug.

### Det nye område

Det nye område ligger vest for og i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde. Mod vest og nord grænser området op mod en beskyttet mose samt beskyttede sten- og jorddiger med levende hegn, og mod vest grænser området op til fredskov. Det nye område ligger på en skrånende grund, hvor der er udsigt over Lillebælt hen over det eksisterende sommerhusområde.

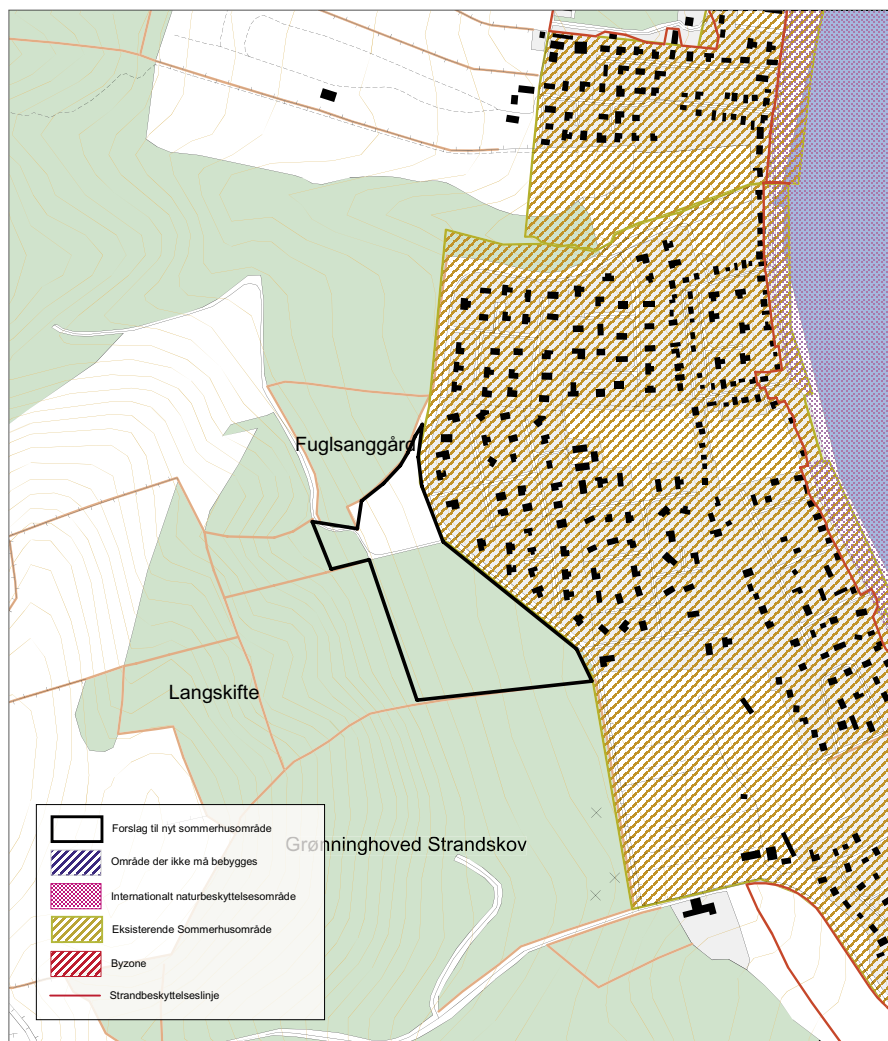
I områdets sydvestlige del ligger et mindre

beskyttet moseområde, der bevares, lige som et beskyttet og bevokset dige, der går diagonalt igennem området, vil blive bevaret. For at vejbetjene den nordlige del af arealet vil det dog være nødvendigt at lave et enkelt gennembrud af diget.

Fra de øvrige sider vil området blive gemt af de sydligt og vestligt beliggende skove og vil derfor ikke blive synligt fra Skamlingsbanken på det vestlige højdedrag.

### Eksisterende bindinger

Hele området er omfattet af skovbyggeplanen efter naturbeskyttelseslovens § 17.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 4,4 ha. til sommerhusformål umiddelbart vest for den sydlige del af det eksisterende sommerhusområde ved Grønninghoved Strand.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 30 sommerhusgrunde inden for området.

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



# Nordfyns Kommune

## Skåstrup Strand

Det eksisterende sommerhusområde ligger sydvest for Bogense og omfatter 432 sommerhusgrunde. Det nye område, der i dag anvendes til landbrug, er på ca. 6,9 ha., og kan udstykkes i maksimalt 33 sommerhusgrunde. Det nye område ligger i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde langs vejen mod landsbyen Skåstrup, der ligger ca. 1 km. fra kysten.

### **Landskabet og naturen på egnen**

Skåstrup Strand ligger imellem Fogense Ås mod nordøst og smeltevandfloddalen mod sydvest. I det bagvedliggende land er der et småbakked morænelandskab med en række mindre dødisser.

Fra Skåstrup falder terrænet jævnt fra kote 18 ned til kysten ved Båring Vig. Søterritoriet ud for sommerhusområdet er et internationalt naturbeskyttelsesområde.

I landskabet omkring Skåstrup er der mindre skovområder, hvor Nyhave Skov er den mest markante.

Den rekreative brug af området er opstået med baggrund i den kystnære tidligere Skåstrup Feriekoloni, hvis bebyggelse i dag indgår i KFUM og KFUKS sommerlejr.

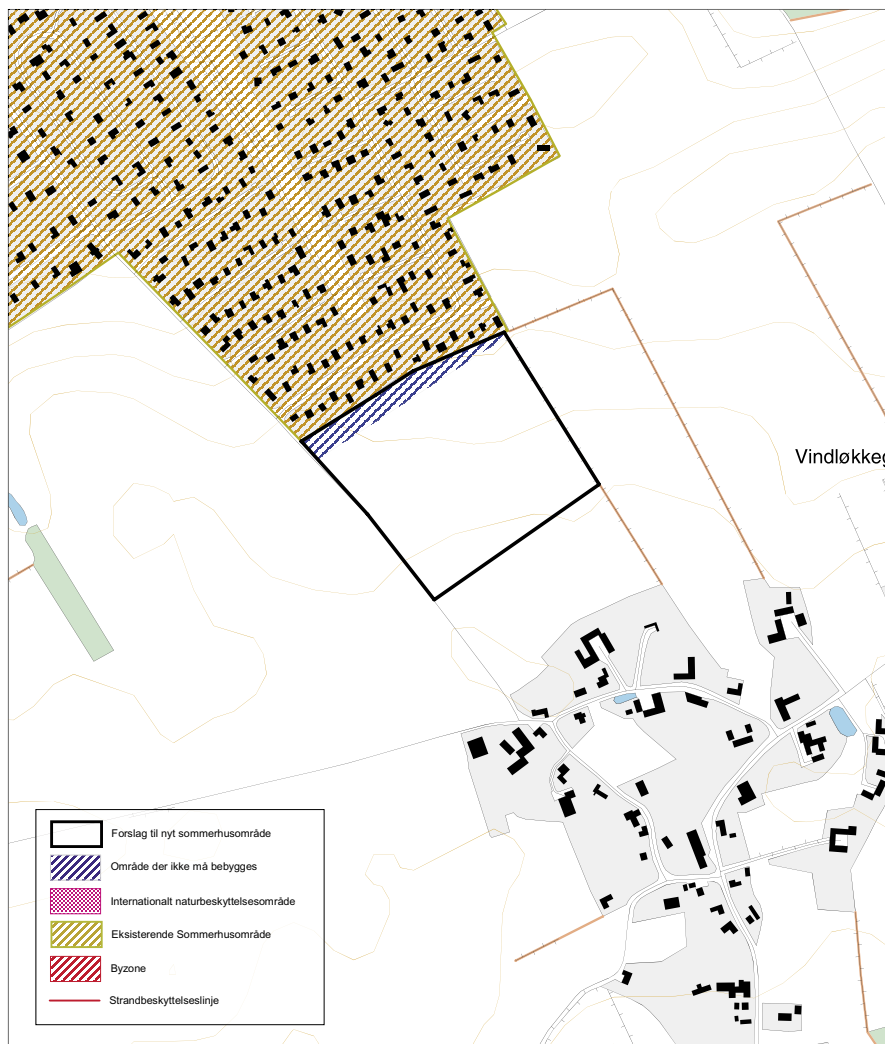
### **Det nye område**

Det nye område ligger på en mindre mod nord skrånende kuperet flade, som falder fra ca. kote 16 til ca. kote 13, fra vest mod øst. Mod vest afgrænses området af en eksisterende vej, mod nord afgrænses

området af eksisterende sommerhuse, mod øst er der åbent land ca. 100 m., til det brydes af et levende hegn ovenpå et beskyttet sten- og jorddige. Mod syd er der åbent land ned mod landsbyen Skåstrup. Området vil ikke kunne ses fra kysten eller fra vandet, idet der vest og øst for sommerhusområdet er mindre bakkeområder, der helt eller delvist lukker for udsynet.

### **Eksisterende bindinger**

Mod øst vil det nye område blive afgrænset af et beskyttet dige efter naturbeskyttelseslovens § 18, dog uden en 100 m beskyttelseslinje.



### **Retningslinjer**

§ 1 Der udlægges et areal på 6,9 ha. til sommerhusformål syd for det eksisterende sommerhusområde ved Skåstrup Strand og øst for Strandgyden.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 33 sommerhusgrunde inden for området.

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

## Tørresø

Det eksisterende sommerhusområde ligger ved den fynske nordkyst ca. otte kilometer nord for Otterup, og omfatter 186 sommerhusgrunde. Det nye område, der i dag anvendes til landbrug, er på ca. 6,8 ha. og kan udstykkes i maksimalt 35 sommerhusgrunde. Det nye område ligger i tilknytning til det eksisterende sommerhusområde, og de 35 sommerhusgrunde vil ligge i en bræmme bag de seks eksisterende rækker af sommerhuse.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet omkring Tørresø er præget af store inddæmningsarbejder fra 1700- og 1800-tallet. En geologisk hævnning af området har siden vikingetiden for ca.

1000 år siden medført, at eksempelvis Tørres Ø, Jørgens Ø, Bårdes Ø m.fl. er gjort landfaste. Moræneøerne er nu beliggende i det inddæmmede marine forland, hvor det er muligt at se stenalderhavets højeste kystlinje.

Inden landskabet mod syd går over i det nordfynske lavtliggende sletteområde, præges landskabet af morænebakker, marint forland og kunstigt tørlagte områder i nærheden af Tørresø, nemlig Egense Fjord mod sydøst og fjorden fra Nærå Strand mod vest, der har løbet næsten helt ind til vejen mod Tørresø fra syd.

Foran det kilometerlange befæstede dige i kote 1 - 2, der beskytter de bagvedliggende landbrugsarealer og sommerhusområder, ligger en omtrent retlinet fladkyst.

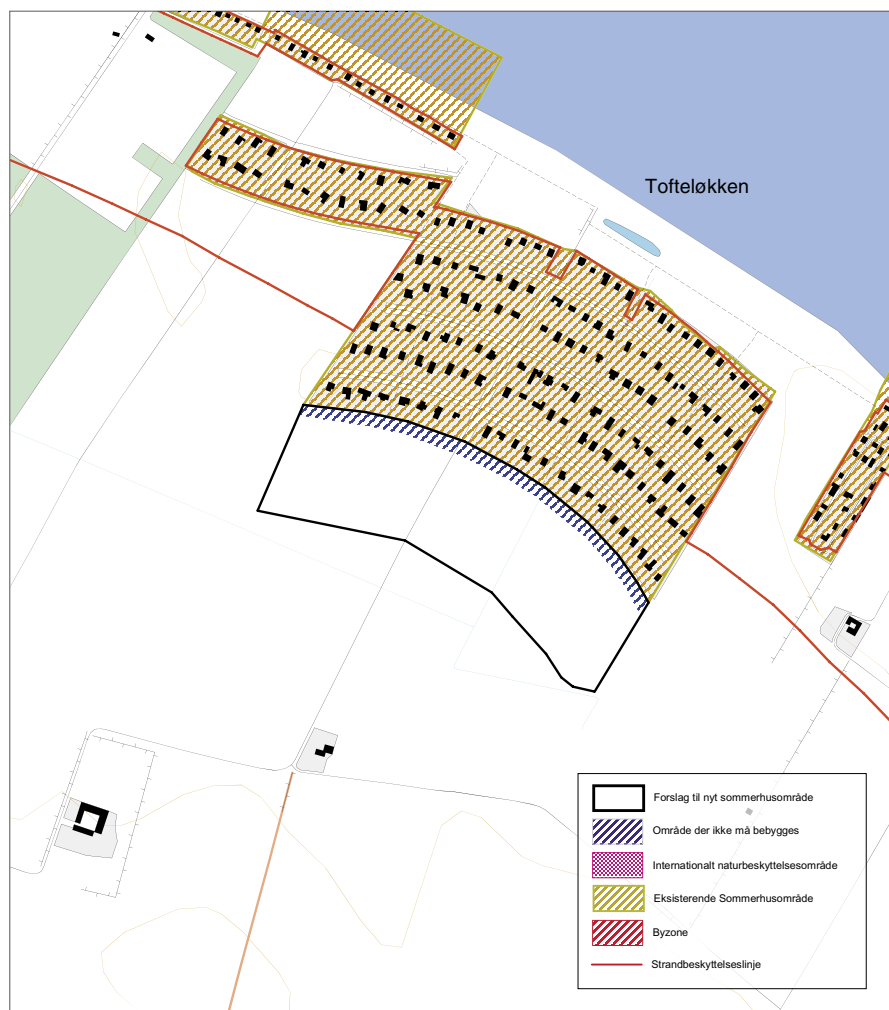
### Det nye område

Mod nord ligger området bagved den eksisterende sommerhusbebyggelse, mod øst, vest og syd op til det åbne land. Området er stort set fladt på nær en svag hældning fra kote 2 til 0 fra vest mod øst. Det nye område kan ikke ses fra kysten eller vandet. Skovområdet ved Fuglsang vest for det nye sommerhusområde har en markant fremtoning.

### Eksisterende bindinger

Den vestlige del af det nye område vil berøre skovbyggelinjen efter naturbeskyttelseslovens § 17.

Udvidelsen af sommerhusområdet skal respektere en afvandingsgrøft, som gennemskærer områdets østlige side. Grøften har afstrømning til havet.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 6,8 ha. til sommerhusformål syd for det eksisterende sommerhusområde ved Tofteløkkevej ved Tørresø Strand.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 35 sommerhusgrunde inden for området.

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

# Stevns Kommune

## Rødvig

Det eksisterende sommerhusområde er beliggende ved Østersøen, ved Rødvig og Skørpinge Strand syd for Stevns. Det nye sommerhusområde ligger delvis bag et eksisterende større sommerhusområde, delvis i tilknytning til en eksisterende campingplads, Rødvig Camping. De eksisterende sommerhusområder omkring Pilevang består af i alt 393 grunde. Der udlægges et område på 4 ha., som kan udstykkes i maksimalt 25 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på enen

Stevns kyst er dannet af en israndslinje og er karakteriseret af store bakkepartier, der mod Østersøen i dag fremtræder som en klintekyst, Stevns Klint.

Kystlandskabet sydvest for Rødvig er præget af kystskovene Fællesskoven og Kobbelskoven, der er betegnende for den tidligere anvendelse som græsningsskove. Landskabet er fladt med et blødt fald ned mod kysten, og er karakteriseret af de mange poppelhegn. En lille ådal strækker sig fra kysten og kystskovene ind til sommerhusområdet Havnelev Enghave og campingpladsen. I ådalen har vandløbet Havnelevrenden sit udløb til kysten. Der er flere fortidsminder i landskabets kystskove og i det åbne land. I Rødvig findes lystbådehavn og aktiv fiskerihavn.

### Det nye område

Det nye sommerhusområde er placeret sydvest for Rødvig, bag det eksisterende sommerhusområde og langs den eksisterende campingplads.

Området er mod kysten afskærmet af et eksisterende plantebælte. Det eksisterende sommerhusområde, Pilevang, har et areal udlagt til fælles grønt område. En sti giver adgang til stranden for campingpladsen og de nye sommerhusområder gennem dette område.

### Eksisterende bindinger

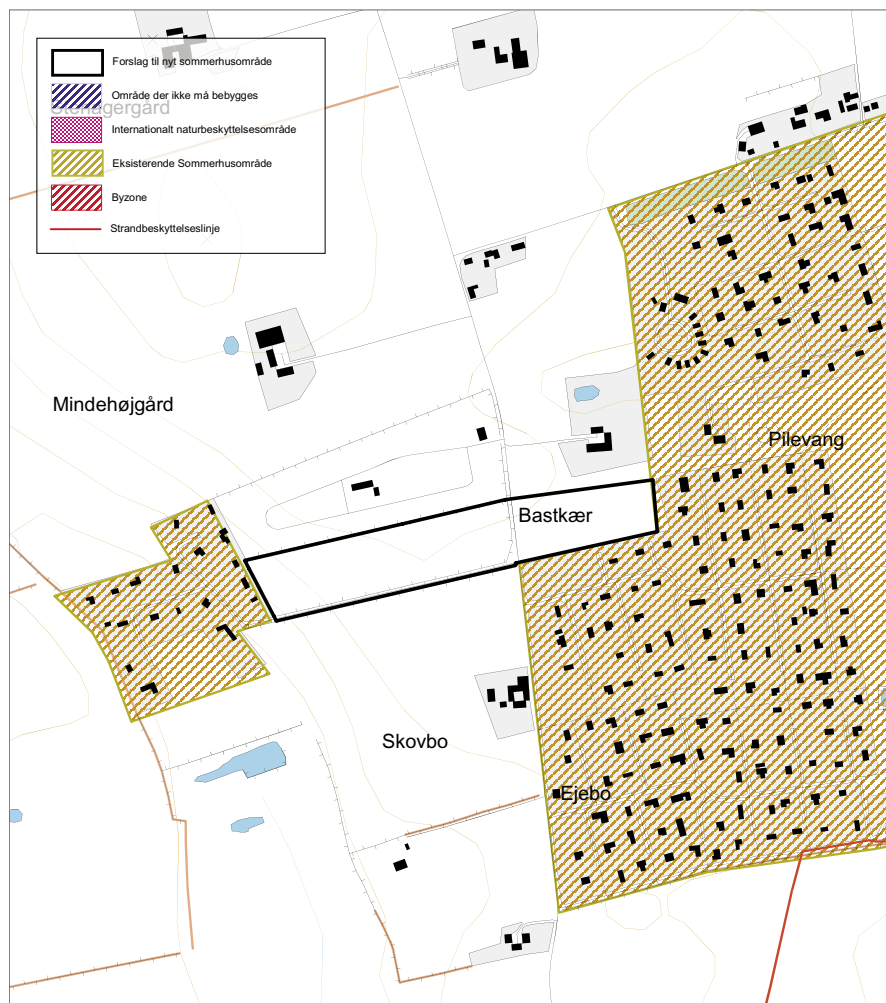
Der er ingen bindinger efter naturbeskyttelsesloven.

### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 4 ha. til sommerhusformål ved Rødvig, bagved det eksisterende sommerhusområde Pilevang, og langs campingpladsens sydside.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 25 sommerhusgrunde inden for området. Sommerhusområdet langs campingpladsen skal afskærmes mod kysten af det eksisterende plantebælte beliggende nord for vejen til Havnelev Enghave. De karakteristiske stynede pile på sydsiden af vejen fastholdes.

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





# Syddjurs Kommune

## Egsmark

Det nye sommerhusområde ligger bag det eksisterende store sommerhusområde ved Egsmark nord for Ebeltoft, i retning væk fra kysten. Der udlægges et område på 6,8 ha, som kan udstykkes i maksimalt 20 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet er en del af det karaktersvage sommerhusområde langs kysten ved Egsmark, Handrup og Lyngsbæk Strand og ligger i randmorænelandskabet ved kysten i bunden af Ebeltoft Vig. Det afgrænses mod syd af vigen og Elsegårde morænelandskab syd for Ebeltoft. Mod øst ligger Stubbe Sø og åbent landskab domineret af marint forland og morænepartier. Mod vest

er det åbne Vrinneres Morænelandskab og det bakkede Mols Bjerge, der er domineret af plantager og hedearealer. Mod nord afgrænses området af den plantagebeplantede del af Tirstrup Hedeslette.

### Det nye område

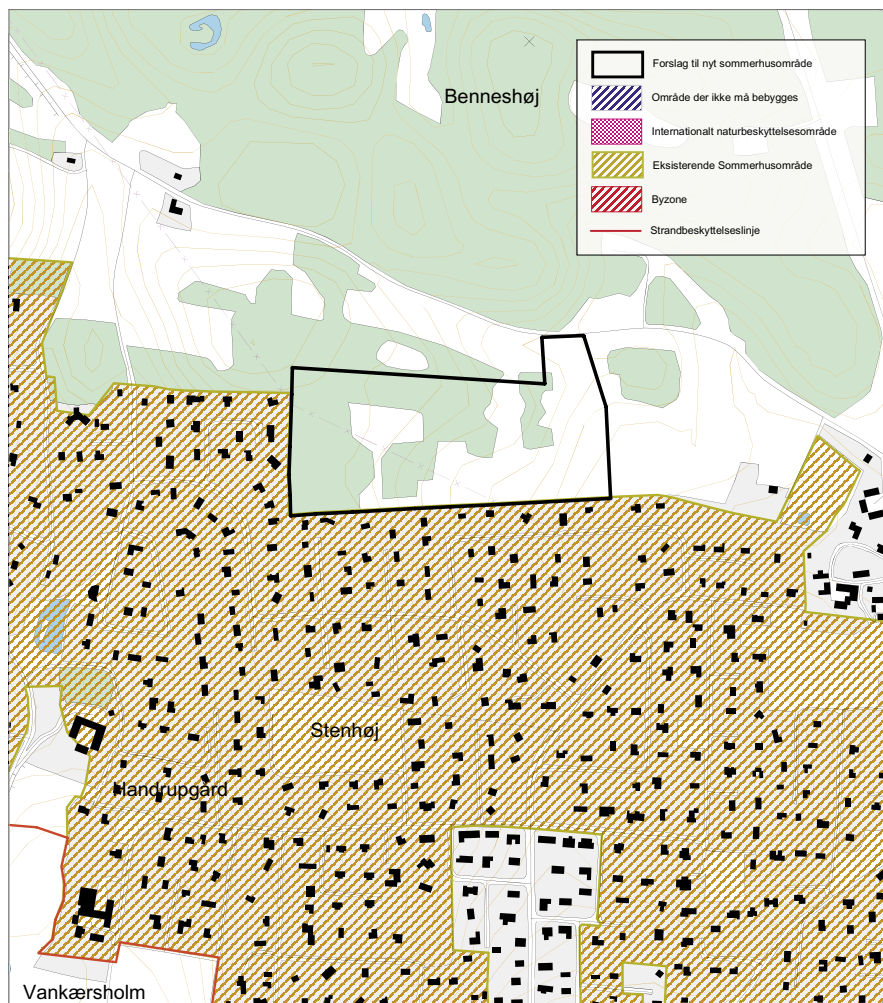
Det nye område vil fremstå som en udvidelse af det syd for eksisterende sommerhusområde. Ligesom det eksisterende ligger det nye område forholdsvis højt. Området udgør en del af en bakke, der skråner jævnt mod øst, fra 47 til 23 m over havet. Den højeste del af området er et bakkeplateau, der ikke er synlig fra Tinghøjvej mod nord, og som ligger skjult bag eksisterende sommerhusbebyggelse mod syd og vest. Fra øst er der et begrænset udsyn til området fra hovedvejen, Rønnevej.

Udsynet fra hovedvejen begrænses til dels af eksisterende bebyggelser og beplantning langs Rønnevej. Selv om området kun ligger ca. 800 m fra kysten, er det ikke synligt derfra og således ikke en direkte del af kystlandskabet.

De åbne og ubebyggede bakker nord for det eksisterende sommerhusområde ved Egsmark Strand op og over mod Nationalparken Mols Bjerge er generelt sårbare over for bebyggelse. I den kommende planlægning vil kommunen lægge stor vægt på, at der bliver fastlagt bestemmelser for området, således at placering og udformning af den kommende sommerhusbebyggelse på stedet bliver tilpasset de landskabelige værdier i området.

### Eksisterende bindinger

Hele området er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 17 – skovbyggelinjen – i forhold til det større skovområde nord for Tinghøjvej.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 6,8 ha. til sommerhusformål ved Egsmark bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 20 sommerhusgrunde inden for området.

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

## 6. 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 lovbekendtgørelse nr. 936 af 24. september 2009 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 kommunerne 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.

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 fortsat have 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 forslagets generelle retningslinjer (afsnit 2).

d) -e) Forslaget med de anførte udpegede områder er udarbejdet under iagttagelse af hensyn til natur og miljø, og det fremgår fx af forslagets generelle retningslinjer (afsnit 2.8 og 2.9), at der i den videre kommunale planlægning skal foretages vurderinger i henhold til habitatbekendtgørelsen og derigennem til direktiverne 79/409/EØF og 92/43 EØF.

f) Der stilles i forslaget krav om, at kommunerne gennemfører miljøvurdering som krævet i lovgivningen. Ved vurderingerne af de ansøgninger, som kommunerne har fremlagt, er der lagt vægt på at skåne natur og miljø og herunder på landskabelige og visuelle hensyn. Der kan for de udpegede områder henvises til forslagets angivelser for de enkelte områder.

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 (afsnit 2), og nogle områdevis fastlagte bindinger ("Eksisterende bindinger") og ("Retningslinjer").

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

- at områderne ligger bag ved eksisterende sommerhusområder,
- at områderne ligger bag ved eksisterende strandbeskyttelses- og klitfredningslinjer,
- at områderne ikke ligger inden for internationale naturbeskyttelsesområder,
- at områderne er vurderet med hensyn til landskabelig fremtræden.

i) Overvågning af den videre myndighedsbehandling i forlængelse af miljøministerens udstedelse af landsplandirektivet vil finde sted i By- og Landskabsstyrelsen, idet miljøcentre og andre statslige myndigheder efter planloven modtager kommunernes forslag til lokalplaner i planforslagernes høringsperiode.

j) Resumé af ovennævnte punkter a)-i):

- Der er med forslaget til landsplandirektiv om udpegning af nye sommerhusområder taget hensyn til natur og miljø, herunder i henseende til landskabelige kvaliteter, i forbindelse med vurderinger og prioriteringer af forslagene fra kommunerne.
- Forslaget indebærer, at kommunerne i den videre planlægning skal tage hensyn til nogle relevante miljø- og naturforhold, som det fremgår af forslagets 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 200 sommerhusgrunde  
i kystnærhedszonen i landsdelscentrene og deres oplande

maj 2010

## **Udarbejdet af**

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen

## **Layout**

Lars Hebo Olsen, XPress Reklame

## **Forsidekort**

Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen

## **Kortgrundlag**

© Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

## **Henvendelse angående forslaget:**


Miljøministeriet, By- og Landskabsstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Telefon 72 54 47 00  
Epost: blst@blst.dk

Miljøcenter Odense  
C.F. Tietgens Boulevard 40  
5220 Odense SØ  
Telefon 72 54 45 00  
Epost: post@ode.mim.dk

Miljøcenter Roskilde  
Ny Østergade 7-11  
4000 Roskilde  
Telefon 72 54 65 00  
Epost: post@ros.mim.dk

Miljøcenter Århus  
Lyseng Allé 1  
8270 Højbjerg  
Telefon 72 54 05 00  
Epost: post@aar.mim.dk

Bemærkninger skal sendes til blst@blst.dk senest 26. august 2010



Miljøministeriet  
**By- og Landskabsstyrelsen**  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00  
[blst@blst.dk](mailto:blst@blst.dk)  
[www.blst.dk](http://www.blst.dk)