

MARTS 2018  
ERHVERVSSTYRELSEN

# MILJØVURDERING LANDSPLANDIREKTIV FOR OVERFØRSEL AF SOMMERHUSOMRÅDER TIL BYZONE

MILJØRAPPORT



MARTS 2018  
ERHVERVSSTYRELSEN

# MILJØVURDERING AF LANDSPLANDIREKTIV FOR OVERFØRSEL AF SOMMERHUSOMRÅDER TIL BYZONE

MILJØRAPPORT

PROJEKTNR. A108363

DOKUMENTNR. 3

VERSION 1.1

UDGIVELSESDATO: 8. marts 2018

UDARBEJDET: JNBZ

KONTROLLERET: HSLY

GODKENDT: HSLY



# INDHOLD

|     |                                       |    |
|-----|---------------------------------------|----|
| 1   | Indledning                            | 7  |
| 1.1 | Om landsplandirektivet                | 7  |
| 1.2 | Miljørapportens indhold               | 8  |
| 1.3 | Alternativer, herunder 0-alternativet | 9  |
| 1.4 | Metode                                | 9  |
| 2   | Miljøvurdering                        | 11 |
| 2.1 | Ikke-teknisk resume                   | 11 |
| 2.2 | Område I: Fanø Kommune                | 11 |
| 2.3 | Område II – Stevns Kommune            | 19 |
| 2.4 | Område III – Vordingborg Kommune      | 25 |
| 2.5 | Område IV – Aarhus Kommune            | 31 |
| 3   | Materialeliste                        | 37 |



# 1 Indledning

## 1.1 Om landsplandirektivet

Folketinget vedtog i juni 2017 en ændring af planloven, der giver mulighed for, at landets kystnære kommuner kan ansøge om overførsel af eksisterende sommerhusområder til byzone.

Ændringen er udmøntet i planlovens § 5 b, stk. 6, jf. Lov nr. 668 af 08.06.2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger. Bestemmelsen indebærer, at landets kystkommuner kan ansøge om mulighed for at overføre eksisterende sommerhusområder til byzone, hvis lovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt, jf. § 11 a.

Muligheden for at overføre et sommerhusområde til byzone gives med et landsplandirektiv, efter planlovens § 3.

På baggrund af en vurdering af de indmeldte forslag fra kommunerne, er i Landsplandirektivet udpeget de sommerhusområder, der kan overføres til byzone på baggrund af efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

Landsplandirektivets formål er at muliggøre overførsel af 4 ansøgte sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone. De 4 områder ligger i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus kommuner.



Figur 1 De fire sommerhusområders placering.

## 1.2 Miljørapportens indhold

Forslag til landsplandirektiv er miljøvurderet i henhold til afsnit II i Lov nr. 448 af 10.05.2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Ifølge loven skal planer og programmer miljøvurderes, hvis gennemførelsen af planen kan antages at få væsentlig indvirkning på miljøet.

Erhvervsministeriet har forud for udarbejdelsen af denne miljøvurdering udarbejdet en afgrænsningsrapport, der afgrænser de væsentligste emner i miljørapporten til følgende emner:

- › Landskabet, herunder kystlandskabet og kulturmiljø mv.
- › Naturinteresser, herunder beskyttet natur og fredskov mv.

Derudover vurderes, hvorvidt planen stemmer overens med de miljømålsætninger, som er fastlagt i forskellige handlingsplaner/strategier på nationalt niveau.



Afgrænsningsrapporten har været i høring hos berørte myndigheder samt nabo-kommunerne omkring Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus fra den 12. februar 2018 til og med den 2. marts 2018.

Der er indkommet bemærkninger fra følgende i høringsperioden:

- › **Ribe Stift**, som gør opmærksom på, at et eksisterende levende hegn ind mod kirkegården bør bevares for at minimere indblik til kirkegården. Stiftet har ingen indvendinger imod, at arealet overføres til byzone, og vurderer, at bebyggelse af arealet ikke vil kunne få indflydelse på Nordby Kirke, der ligger ca. 660 m øst for det ansøgte areal, som i øvrigt ligger uden for det udpegede kirkelandskab til kirken.
- › **Aarhus Kommune** som påpeger, at landsplandirektivet vil blive fulgt op af en lokalplan, der overfører området til byzone, og at lokalplanen forventes at fastholde områdets udtryk med stor fokus på bevaring af områdets særlige grønne karakter og kvaliteter.

Derudover har Favrskov, Vordingborg og Stevns kommuner oplyst, at de ingen bemærkninger har.

Ingen af de fremsendte bemærkninger har indeholdt indvendinger mod den foreslåede afgrænsning af miljøvurderingen.

### 1.3 Alternativer, herunder 0-alternativet

I forbindelse med miljøvurderingen af de indkomne forslag fra kommunerne sammenholdes disse med en referenceramme, 0-alternativet, for at kunne sammenholde konsekvenserne af en udvikling uden vedtagelse af landsplandirektiv for sommerhusområder, der kan overføres til byzone.

Miljøvurderingens 0-alternativ fastlægges som den situation, at de ønskede sommerhusområder videreføres uden mulighed for overførsel til byzone.

Udover 0-alternativet inddrages ikke øvrige alternativer til de forskellige områder, der behandles i miljøvurderingen.

### 1.4 Metode

Miljøvurderingen har til hensigt at belyse de miljømæssige konsekvenser af en overførsel af de fire sommerhusområder til byzone, og vil derigennem udgøre en del af beslutningsgrundlaget for indholdet af landsplandirektivet.

Miljøvurderingen gennemføres som en kvalitativ vurdering af, hvorvidt og i hvilket omfang der forventes at være væsentlige indvirkninger på de miljøfaktorer, som er identificeret i afgrænsningsrapporten for miljøvurderingen.

Ifølge miljøvurderingsloven skal miljørapporten kun indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyn til den aktuelle viden og gængse

vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb. I sagens natur vil konsekvensvurderingen derfor være afgrænset til vurderinger på et overordnet niveau, hvor den nærmere vurdering af de konkrete konsekvenser vil afhænge af den efterfølgende, mere detaljerede planlægning.

## 2 Miljøvurdering

### 2.1 Ikke-teknisk resume

Landsplandirektivet omfatter 4 områder, som i dag er sommerhusområder beliggende i kystnærhedszonen. På baggrund af den gennemførte afgrænsning af miljøvurderingen, herunder høring af berørte myndigheder, omfatter miljørapporten en vurdering af konsekvenserne med hensyn til landskab og natur.

Landsplandirektivet vurderes at kunne gennemføres uden at tilsidesætte de nationale interesser ved kysterne. Alle områder ligger i tilknytning til eksisterende eller planlagt byzone.

Ændring af områdernes zonestatus fra sommerhusområde til byzone må forventes at medføre visse ændringer af forskellig art for områdernes fremtidige visuelle fremtoning, da bebyggelsesmulighederne vil være anderledes.

Den fremtidige visuelle fremtoning vil afhænge af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for områderne, som kommunerne fastsætter i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning.

Det forventes, at kommunerne vurderer behovet for konkrete afværgeforanstaltninger med fastsættelsen af de nærmere konkrete bestemmelser for områdernes udnyttelse og bebyggelse i kommune- og lokalplanlægningen for at afbøde landskabelige konsekvenser i kystnærhedszonen.

Landsplandirektivet ændrer ikke det nuværende beskyttelsesniveau for naturtyper, samt dyre- og plantearter, og forventes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-områder.

Det forventes, at kommunerne i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen sikrer, at udnyttelsen af arealet ikke sker i strid med beskyttelsen af bilag IV-arter i medfør af miljømålsloven.

Endelig forventes det, at planlægningen respekterer arealer omfattet af § 3-beskyttelse, fredskovspligt, fredning og strandbeskyttelseslinje, samt at kommunerne afklarer forholdet til skovbyggelinje.

Landsplandirektivets mulighed for overførsel af sommerhusområderne til byzone vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på naturbeskyttelsen.

### 2.2 Område I: Fanø Kommune

Område I er på 0,8 ha beliggende ved Nordby, Fanø Kommune.



Figur 2 Ortofoto (2017) der viser beliggenheden af området ved Nordby på Fanø.

Fanø Kommune ønsker arealet overført til byzone med henblik på at udlægge et mindre erhvervsområde med mulighed for etablering af nogle få mindre virksomheder for eksempel inden for håndværk.

### 2.2.1 Status og eksisterende forhold

Område I er beliggende midt på Fanø, med omkring 1,1 km til østkysten og 2,4 km til vestkysten af øen.

Området ligger i umiddelbar tilknytning til Nordbys eksisterende byzone mod nord, øst og syd. De omkringliggende byzonearealer er udlagt til henholdsvis erhvervsformål, offentligt formål i form af kirkegård og parkering, samt centerformål i form af supermarked. Mod vest afgrænses arealet af indfaldsvejen til et erhvervs- og boligområde, hvorfor arealet ikke ligger i direkte tilknytning til den øvrige del af sommerhusområdet mod vest.

Arealet henligger som et ubebygget, åbent og let kuperet klitterræn, med enkelte træer, omgivet af træer og beplantning mod nord, øst og syd.

Kommunen oplyser at området har meget begrænset rekreativ værdi, da det udgør et relativt lille areal, og da der ikke er udlagt offentligt tilgængelige områder på arealet. På arealet er en trampesti, som vidner om, at der er gående færdsel på arealet som forbindelse til Kirkegårdsplantagen mod øst. Kommunen oplyser, at der i forbindelse med den kommende planlægning for området, vil blive udlagt en stiforbindelse til kirkegårdsplantagen, således at muligheden for en genvej gennem området fastholdes.

## 2.2.2 Miljømål

### Landskab

Hele Fanø er omfattet af kystnærhedszonen. Område I ligger i tilknytning til byzonen i Nordby, og der er ca. 1,1 km til østkysten og 2,4 km til vestkysten.

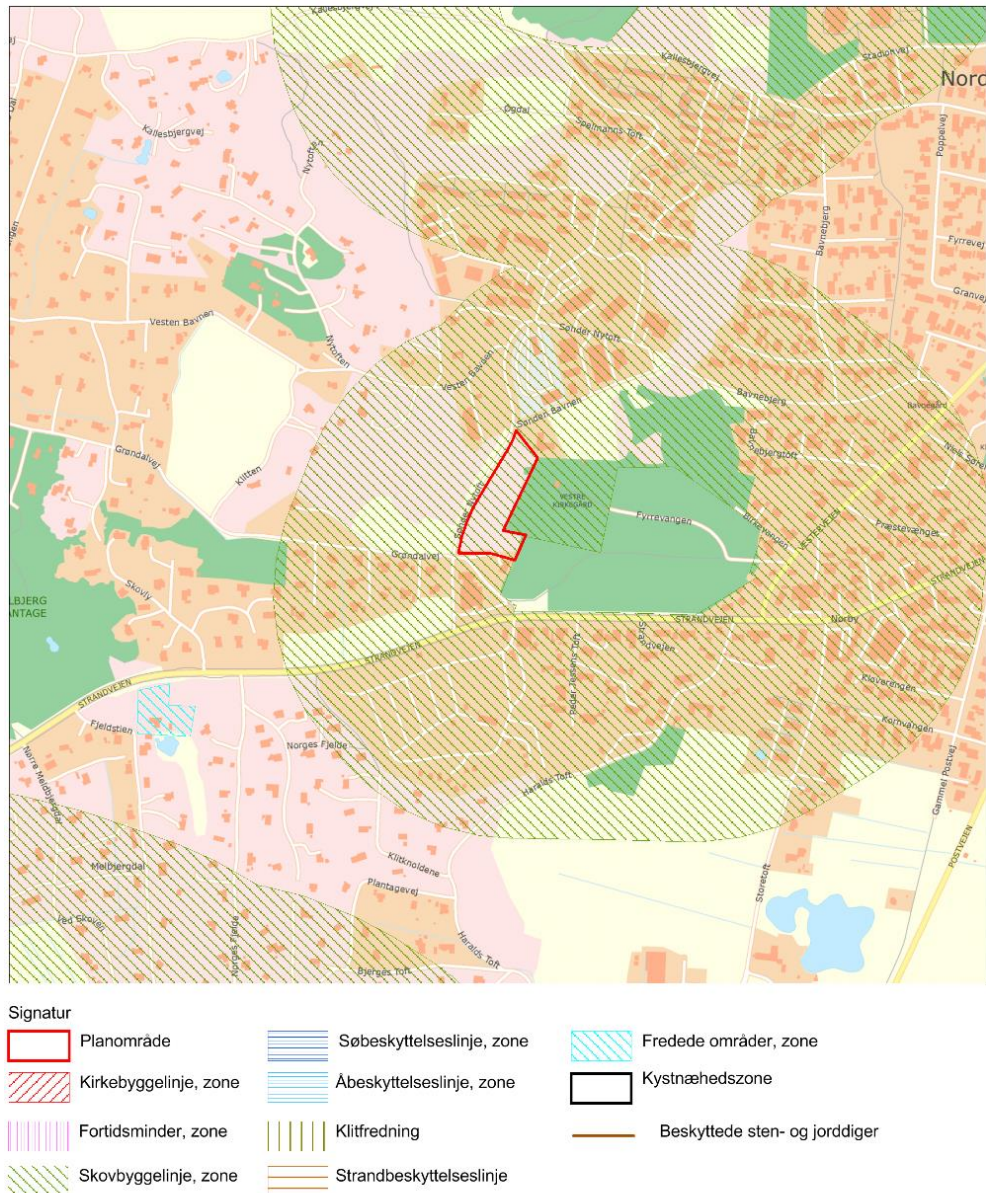
Arealet ligger uden for kommuneplanlagte områder med landskabs- og kulturmiljøinteresser.

Øst for arealet og øst og syd for Vestre Kirkegård ligger en kirkegårdsplantage, som er registreret som fredskov.

Område I er omfattet af 300 m skovbyggelinje omkring kirkegårdsplantagen. Skovbyggelinjen er knyttet til alle eksisterende og nye private skove på 20 ha eller derover samt offentlige skove iht. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovens værdi som landskabselementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Inden for byggelinjen er der generelt forbud mod at etablere bebyggelse. Kommunen er dispensationsmyndighed, mens Miljøstyrelsen er myndighed for ophævelse/reduktion af linjen.

Område I berører ikke andre af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Arealet er ikke omfattet af fredninger. De nærmeste fredede områder er to mindre områder beliggende henholdsvis ca. 400 meter sydvest for arealet, syd for Strandvejen, og ca. 600 nordøst for arealet er Nordby Kirke og dennes omgivelser ligeledes fredet.



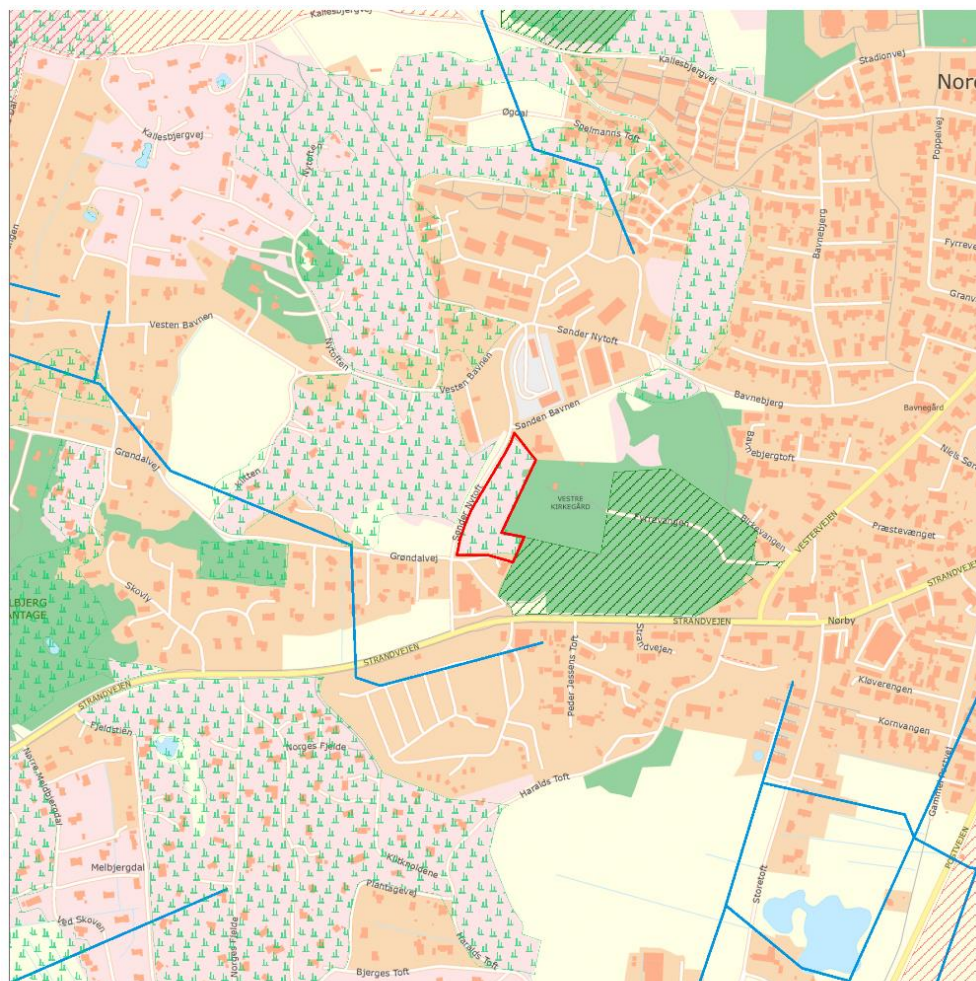
Figur 3 Landskabsmæssige bindinger - Område I – Fanø Kommune.

### Natur

Hele område I er på Arealinfo.dk registreret som værende et beskyttet hedeeareal efter naturbeskyttelseslovens § 3, hvilket fremgår af figur 4. Da arealet er udlagt som sommerhusområde før den 1. juni 1992, er §3-registreringen imidlertid ikke gældende for arealet, jf. Bekendtgørelse om beskyttede naturtyper.<sup>1</sup>

Der er ikke konkret kendskab til forekomsten af beskyttede arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for området.

<sup>1</sup> BEK nr. 865 af 27/06/2016 om beskyttede naturtyper



Figur 4 Naturmæssige bindinger - Område I – Fanø Kommune.

Område I ligger i en afstand af ca. 550 meter til Natura 2000-område nr. 89, der omfatter Vadehavet og store dele af Fanø. En del af Fanø omkring Nordby og Rindby Strand er dog ikke omfattet af Natura 2000-beskyttelsen.

Natura 2000-område nr. 89 omfatter Fuglebeskyttelsesområde, Habitat- og Ramsar-område. Formålet med Natura 2000-udpegningen er at sikre naturtilstanden for områdets udpegede arter og bidrage til opnåelse af gunstig bevaringsstatus inden for det beskyttede område.

Omkring hele Fanø er Vadehavet udpeget som Natur- og Vildtreservat, i henhold til Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Vadehavet<sup>2</sup>. Område I er således

<sup>2</sup> Bek. nr. 867 af 21. juni 2007.

ikke beliggende inden for reservatet. Formålet med udpegningen er bl.a. at fremme en bæredygtig forvaltning af Vadehavet, for at det blandt andet kan bevares som et samlet naturområde af national og international betydning som levested for sæler, samt ynglende, rastende og overvintrende bestande af vandfugle.

Vadehavet er som et af verdens største tidevandsområder udpeget som verdensarv af UNESCO. Der følger ikke nye reguleringer af området med udpegningen som verdensarvsareal. UNESCO udpeger kun områder, der i forvejen er godt beskyttet, og Vadehavet er allerede i dag et natur- og vildtreservatområde og har en meget høj grad af beskyttelse.

Fanø ligger sammen med Rømø og Mandø inden for Nationalpark Vadehavet, der strækker sig fra Blåvandshuk og Ho Bugt i nord til den tyske grænse i syd. Nationalpark Vadehavet er oprettet ved Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet<sup>3</sup> med det formål at styrke og udvikle naturen i området. Der følger ikke nye reguleringer af området med udpegningen som nationalpark. Nationalparken forvaltes af Nationalparkfond Vadehavet, der primært ved hjælp af frivillige aftaler om naturbevaring, naturpleje, drift, naturgenopretning, styrkelse af kulturhistoriske værdier og offentlighedens adgang gennemfører naturforvaltningsprojekter til forbedring af landskabelige, kulturhistoriske og naturmæssige værdier inden for nationalparkens område.

### 2.2.3 Landskabelige konsekvenser

Ændring af områdets zonestatus fra sommerhusområde til byzone må forventes at medføre ændringer i områdets fremtidige visuelle fremtoning, da bebyggelsesmulighederne vil være anderledes. Dette skal også ses i lyset af, at området i dag henligger ubebygget.

Den fremtidige visuelle fremtoning vil afhænge af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, som kommunen fastsætter i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning. Med en forudsætning om, at bebyggelse i området etableres med en byggehøjde der svarer til den almindelige byggehøjde i Nordby, vurderes det, at bebyggelse vil opleves i sammenhæng med eksisterende bymæssig bebyggelse i Nordby.

Fremtidig bebyggelse af arealet forventes derfor ikke at få en væsentlig påvirkning af kystlandskabet, da arealet ligger næsten midt på Fanø, omgivet af byzonearealer, sommerhusområde og skov. Adgangen til stranden og kysten ændres ikke ved, at arealet overføres til byzone, da arealet ikke ligger ud mod kysten. Fanø Kommune skal i kommune- og lokalplanlægningen redegøre nærmere for den visuelle påvirkning i kystnærhedszonen.

Landsplandirektivet ændrer ikke på beskyttelsen efter skovbyggelinje i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17. Det er op til kommunen og eventuelt Miljøstyrelsen

---

<sup>3</sup> Bekendtgørelse nr. 1159 af 30. september 2010 i medfør af Lov nr. 533 af 6. juni 2007 om nationalparker.



at forholde sig til mulighederne for henholdsvis dispensation eller reduktion / ophævelse af linjen på baggrund af en lokalplans nærmere regler for fremtidig bebyggelse.

Kirkegårdsplantagen fremtræder mod arealet som beplantningsbælte omkring kirkegården, og skoven vurderes at have begrænset landskabelig kvalitet, bl.a. fordi der mod område I ikke er et tæt skovbryn, men mere har karakter af beplantningsbælte i kanten mod kirkegården.

I forbindelse med høring af berørte myndigheder omkring afgrænsningen af miljørapporten, er der fremkommet ønske fra Ribe Stift om at bevare et beplantningsbælte omkring kirkegården, for at afskærme denne mod indkig.

Det anbefales på den baggrund, at det eksisterende beplantningsbælte mod kirkegården sikres og eventuelt udbygges i den efterfølgende lokalplanlægning – dels for at hindre indkig, dels for at sikre skovplantagens fremtoning mod vest.

#### 2.2.4 Konsekvenser for natur

Landsplandirektivet ændrer ikke det nuværende beskyttelsesniveau for naturtyper, samt dyre- og plantearter. Landsplandirektivet forventes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-område nr. 89 Vadehavet.

Fanø Kommune må i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen undersøge, om der er konkret kendskab til forekomsten af beskyttede arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Selvom område I ikke er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper, så fremstår arealet som hede, hvor der potentielt kan forekomme visse beskyttede arter efter habitatdirektivets bilag IV. Hvis det findes sandsynligt, at der forekommer beskyttede arter på arealet, må planlægningen sikre, at der tages hensyn til disse.

I forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen må kirkegårdsplantagens og skovbrynets funktion som levested for dyr og planter vurderes, herunder hvilken passende afstand til skoven, der er nødvendig at sikre som ubebygget.

Landsplandirektivets mulighed for overførsel af sommerhusområdet til byzone vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på naturbeskyttelsen.

#### 2.2.5 Afværgeforanstaltninger

Fanø Kommune må i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen forholde sig til skovbyggelinjen i henhold til naturbeskyttelseslovens § 17, herunder mulighederne for henholdsvis dispensation eller Miljøstyrelsens reduktion / ophævelse af linjen på baggrund af en konkret ansøgning og en lokalplans nærmere regler for fremtidig bebyggelse.

Det forventes, at Fanø Kommune i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen sikrer, at udnyttelsen af arealet ikke sker i strid med beskyttelsen af bilag IV-arter i medfør af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter<sup>4</sup>.

Kommune- og lokalplanlægningen bør sikre skovbrynets og beplantningsbæltets funktion som levested for dyr og planter, samt hindre indbliksgener til Vestre Kirkegård.

Det forventes derfor, at Fanø Kommune i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen fastsætter bestemmelser, der bevarer og eventuelt udbygger det eksisterende beplantningsbælte mod kirkegården.

Det forventes, at Fanø Kommune vurderer behovet for konkrete afværgeforanstaltninger i sammenhæng med fastsættelsen af de nærmere konkrete bestemmelser for områdets udnyttelse og bebyggelse i kommune- og lokalplanlægningen.

### 2.2.6 Overvågningstiltag

Landsplandirektivet medfører ikke behov for at etablere særskilt overvågning af indvirkningerne på miljøet.

Det forventes, at Fanø Kommune vurderer behovet for særskilt overvågning som led i miljøvurderingen i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

---

<sup>4</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016.

## 2.3 Område II – Stevns Kommune

Område II er på 8,3 ha beliggende ved Strøby Egede, Stevns Kommune.



Figur 5 Ortofoto (2017) der viser beliggenheden af område II – Stevns Kommune. Arealet mellem eksisterende byzone og det ansøgte område, er på baggrund af Fingerplan 2017 muliggjort overført til byzone.

Stevns Kommune ønsker område II overført til byzone med henblik på omdannelse til helårsbeboelse.

### 2.3.1 Status og eksisterende forhold

Område II er beliggende ud til kysten ved Køge Bugt, sydøst for Strøby Egede. Arealet udgør en del af et samlet øst-vestgående bånd af sommerhusbebyggelse grænsende ud til kysten. Arealerne bag område II anvendes som landbrugsarealer.

Kommunen har oplyst, at område II primært anvendes til sommerhusbebyggelse, men der ligeledes forefindes enkelte helårshuse i området. Sommerhusbebyggelsen i området har i overvejende grad karakter af helårshuse, og mange af områdets huse

lever allerede op til bygningsreglementet for helårshuse, og mindst 57% af sommerhusene i området anvendes allerede som helårsboliger.

Kommunen oplyser, at området har begrænset rekreativ værdi, da offentligt tilgængelige arealer udgør en relativ lille del af området. Der skal fortsat være offentlig adgang til stranden og kysten gennem område II.

### 2.3.2 Miljømål

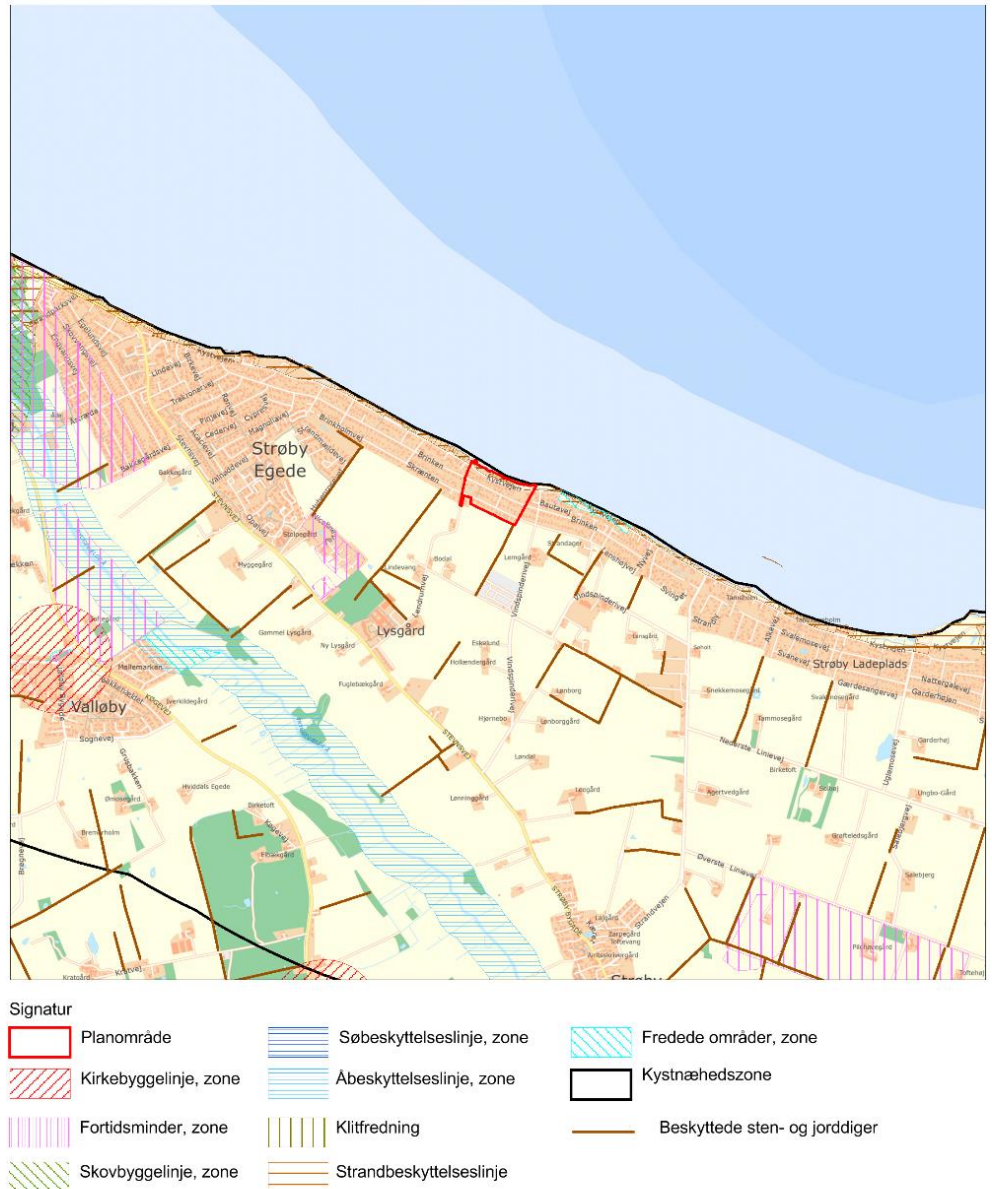
#### Landskab

Område II ligger i kystnærhedszonen som en del af et samlet bebygget bånd langs kysten. Sommerhusområdet nordvest for område II er med Fingerplan 2017 muligjort overført til byzone. Med overførsel af dette areal til byzone, vil område II være beliggende i direkte tilknytning til eksisterende byzone.

En del arealer nord for Kystvejen i område II er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at varetage landskabelige, biologiske og rekreative hensyn, og gennem restriktiv praksis at sikre, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af de omfattede arealer, herunder placeres bebyggelse, beplantes, matrikuleres eller terrænreguleres m.m. jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven.

Område II berører ikke andre af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Landskabet i og omkring arealet er i Stevns Kommuneplan 2017 udlagt som større sammenhængende landskab. Af kommuneplanen fremgår blandt andet, at byudvikling inden for de større sammenhængende landskaber kun kan ske efter kommunen har foretaget en konkret vurdering af den landskabelige påvirkning, og at eventuelle bebyggelser nøje skal indpasses i landskabet.



Figur 6 Landskabsmæssige bindinger - Område II - Stevn Kommune.

### Natur

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 149 Tryggevælde Å, der er habitatområde og ligger ca. 1,4 km mod sydvest. Derudover ligger Natura 2000-område nr. 206, Stevn Rev, der ligeledes er habitatområde, ca. 3,8 km mod øst. Formålet med Natura 2000-udpegningen er at sikre naturtilstanden for områdets udpegede arter og bidrage til opnåelse af gunstig bevaringsstatus inden for det beskyttede område.

Der er ikke registreret beskyttet § 3-natur inden for området.



Figur 7 Naturmæssige bindinger - Område II - Stevn Kommune.

### 2.3.3 Landskabelige konsekvenser

Område II ligger som en del af et samlet bebygget bånd langs kysten. Sommerhusområdet nordvest for område II er med Fingerplan 2017 muliggjort overført til byzone. Når dette areal overføres til byzone, vil område II være beliggende i direkte tilknytning til eksisterende byzone.

Ændring af områdets zonestatus fra sommerhusområde til byzone må forventes at medføre ændringer i områdets fremtidige visuelle fremtoning, da bebyggelsesmulighederne vil være anderledes.

Den fremtidige visuelle fremtoning vil afhænge af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, som kommunen fastsætter i den efterfølgende kommune-

og lokalplanlægning. Området er stort set udbygget, og en del af området udgøres allerede af helårsbeboelser i op til 1,5 etager og 8,5 m.

På den baggrund vurderes det, at ændrede bebyggelsesmuligheder ikke vil indvirke væsentligt på kystlandskabet, idet det opleves som en del af et udbygget område, men byprofilen mod kysten kan dog ændres med en forøget landskabelig og visuel påvirkning af det omkringliggende kystlandskab. Ændrede bebyggelsesmuligheder for bebyggelserne i første række nærmest vandet må forventes at få de største landskabelige konsekvenser.

Adgangen til stranden og kysten ændres ikke ved, at arealet overføres til byzone. Stevns Kommune skal i kommune- og lokalplanlægningen redegøre nærmere for den visuelle påvirkning i kystnærhedszonen. Vurderingen skal omfatte sammenhængen med udpegningen i kommuneplanen som større sammenhængende landskab, der forudsætter en konkret vurdering af den landskabelige påvirkning som følge af planlægningen.

Det forudsættes, at der ikke sker ændringer i arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

#### 2.3.4 Konsekvenser for natur

Landsplandirektivet ændrer ikke det nuværende beskyttelsesniveau for naturtyper, samt dyre- og plantearter. Landsplandirektivet forventes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-områderne nr. 149 Tryggevælde Å og nr. 206 Stevns Rev.

Stevns Kommune må i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen undersøge, om der er konkret kendskab til forekomsten af beskyttede arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV.

Landsplandirektivets mulighed for overførsel af sommerhusområdet til byzone vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på naturbeskyttelsen.

#### 2.3.5 Afværgeforanstaltninger

Det forventes, at Stevns Kommune vurderer behovet for konkrete afværgeforanstaltninger i sammenhæng med fastsættelsen af de nærmere konkrete bestemmelser for områdets udnyttelse og bebyggelse i kommune- og lokalplanlægningen for at afbøde landskabelige konsekvenser i kystnærhedszonen og området med landskabelige interesser.

Det forventes, at Stevns Kommune i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen sikrer, at udnyttelsen af arealet ikke sker i strid med beskyttelsen af bilag

IV-arter i medfør af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter<sup>5</sup>.

Det forventes, at planlægningen respekterer arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

### 2.3.6 Overvågningstiltag

Landsplandirektivet medfører ikke behov for at etablere særskilt overvågning af indvirkningerne på miljøet.

Det forventes, at Stevns Kommune vurderer behovet for særskilt overvågning som led i miljøvurderingen i forbindelse med kommune- og lokalplanplanlægningen.

---

<sup>5</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016.



## 2.4 Område III – Vordingborg Kommune

Område III er på 3,7 ha beliggende på Masnedø, Vordingborg Kommune.



Figur 8 Ortofoto (2017) der viser beliggenheden af område III – Vordingborg Kommune.

Vordingborg Kommune ønsker område III overført til byzone med henblik på omdannelse til helårsbeboelse.

### 2.4.1 Status og eksisterende forhold

Område III er beliggende på Masnedø, som er en del af Vordingborg by, på den sydøstlige del af øen ud mod kysten. Området er den nordlige del af et bebygget bånd på øens østkyst.

Mod nord grænser området op til det åbne land, med grønne arealer og arealer til landbrugsdrift. Mod syd grænser området op til et eksisterende boligområde i byzone. Bag området ligger eksisterende byzonearealer adskilt af jernbanen.

Området består af et mindre antal sommerhuse, hvoraf hovedparten i dag anvendes til helårsbeboelse. Til hver bolig hører en strandlod, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Kommunen oplyser, at områdets rekreative værdi ikke ændres som følge af ændring til byzonestatus, da nuværende adgang til kysten ikke ændres.

Jernbanen fjernes i forbindelse med etableringen af den nye Storstrømsbro, som skal forbinde Sjælland og Falster med elektrificeret jernbane i to spor og en tospo-

ret landevej til 80 km/t. Broen forventes at være klar til biltrafikken i 2022 og jernbanetrafikken i 2023, hvorved banearealet vest for område III forventes at overgå til rekreative arealer.

## 2.4.2 Miljømål

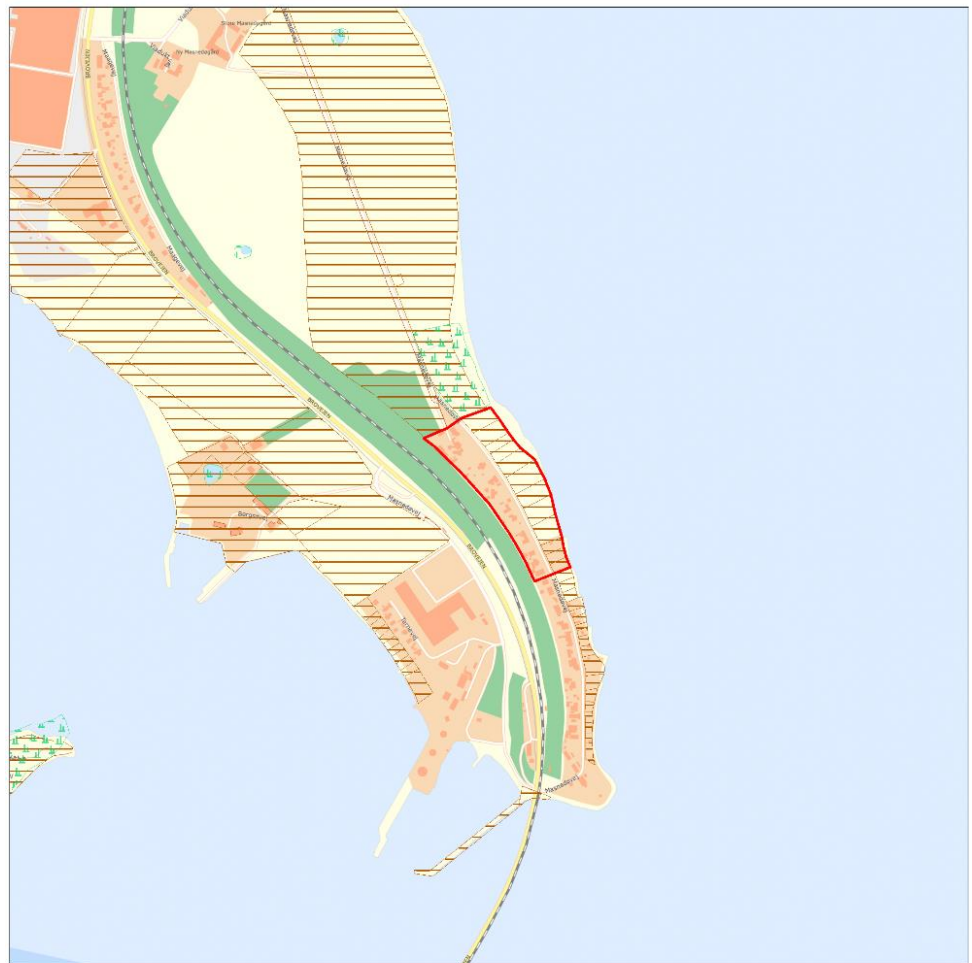
### Landskab

Område III ligger i kystnærhedszonen som en del af et samlet bebygget bånd langs kysten.

De omhandlede ejendomme er alle bebyggede vest for Masnedøvej og med tilhørende strandlodder øst for vejen beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at varetage landskabelige, biologiske og rekreative hensyn, og gennem restriktiv praksis at sikre, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af de omfattede arealer, herunder placeres bebyggelse, beplantes, matrikuleres eller terrænreguleres m.m., jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven.

Område III berører ikke andre af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer.

Arealet er ikke omfattet af fredninger. Omkring 700 meter mod nordvest ligger Masnedø Fort, som er et fredet fortidsminde med beskyttelseslinje, der skal sikre anlægget mod ændringer i konstruktion og udseende.



Figur 9 Landskabsmæssige bindinger - Område III - Vordingborg Kommune.

### Natur

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 173 Smålandsfarvandet, der er ramsar-, habitat- og fuglebeskyttelsesområde og ligger ca. 3,5 km mod vest. Formålet med Natura 2000-udpegningen er at sikre naturtilstanden for områdets udpegede arter og bidrage til opnåelse af gunstig bevaringsstatus inden for det beskyttede område.

Der er ikke registreret beskyttet § 3-natur inden for området. Lige nord for område III findes en strandeng, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Det betyder, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af arealet.



Figur 10 Naturmæssige bindinger - Område III - Vordingborg Kommune

### 2.4.3 Landskabelige konsekvenser

Område III ligger i forlængelse af et samlet bebygget bånd langs kysten. Ændring af områdets zonestatus fra sommerhusområde til byzone må forventes at medføre ændringer i områdets fremtidige visuelle fremtoning, da bebyggelsesmulighederne vil være anderledes.

Den fremtidige visuelle fremtoning vil afhænge af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, som kommunen fastsætter i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning. Alle områdets grunde er bebygget, og hovedparten af ejendommene har i dag karakter af helårsbeboelse.

Det eksisterende boligområde syd for bebyggelsen blev i 2001 overført fra sommerhusområde til byzone. Det forventes, at bebyggelsen i område III ikke afviger fra den øvrige bebyggelse i det eksisterende boligområde.

På den baggrund vurderes det, at ændrede bebyggelsesmuligheder ikke vil indvirke væsentligt på kystlandskabet, idet det opleves som en del af et udbygget område. Bebyggelsen er endvidere beliggende vest for Masnedøvej, så vejen ligger mellem bebyggelsen og kysten. Ændrede bebyggelsesmuligheder kan dog i mindre omfang ændre byprofilen og områdets fremtoning mod kysten.

Adgangen til stranden og kysten ændres ikke ved at arealet overføres til byzone. Vordingborg Kommune skal i kommune- og lokalplanlægningen redegøre nærmere for den visuelle påvirkning i kystnærhedszonen. Det forudsættes, at der ikke sker ændringer i arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

På grund af stor afstand til Masnedø Fort forventes der ingen påvirkning af fortidsmindebeskyttelsen.

#### 2.4.4 Konsekvenser for natur

Landsplandirektivet ændrer ikke det nuværende beskyttelsesniveau for naturtyper, samt dyre- og plantearter. Landsplandirektivet forventes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-område nr. 173 Smålandsfarvandet.

Vordingborg Kommune må i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen undersøge, om der er konkret kendskab til forekomsten af beskyttede arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder i nærheden af den registrerede § 3-strandeng umiddelbart nord for området.

Landsplandirektivets mulighed for overførsel af sommerhusområdet til byzone vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på naturbeskyttelsen.

#### 2.4.5 Afværgeforanstaltninger

Det forventes, at Stevns Kommune vurderer behovet for konkrete afværgeforanstaltninger i sammenhæng med fastsættelsen af de nærmere konkrete bestemmelser for områdets udnyttelse og bebyggelse i kommune- og lokalplanlægningen for at afbøde landskabelige konsekvenser i kystnærhedszonen og området med landskabelige interesser.

Det forventes, at Stevns Kommune i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen sikrer, at udnyttelsen af arealet ikke sker i strid med beskyttelsen af bilag IV-arter i medfør af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter<sup>6</sup>.

Det forventes, at planlægningen respekterer arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

---

<sup>6</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016

### 2.4.6 Overvågningstiltag

Landsplandirektivet medfører ikke behov for at etablere særskilt overvågning af indvirkningerne på miljøet.

Det forventes, at Vordingborg Kommune vurderer behovet for særskilt overvågning som led i miljøvurderingen i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

## 2.5 Område IV – Aarhus Kommune

Område IV er på 129 ha beliggende ved Skæring Strand, Aarhus Kommune.



Figur 11 Ortofoto (2017) der viser beliggenheden af område IV - Aarhus Kommune

Aarhus Kommune ønsker område IV overført til byzone med henblik på omdannelse til helårsbeboelse.

Aarhus Kommune oplyser i ansøgningsmaterialet, at man i den kommende lokalplan for området vil indarbejde bestemmelser med fokus på bevaring og udbygning af områdets særlige grønne karakter og kvaliteter. Der forventes fastsat lavere bebyggelsesprocent og lavere bygningshøjder, end hvad der normalt gælder for helårsboligområder.

Det oplyses, at en kommende lokalplan for området tænkes opdelt i 12 mindre delområder, hvor hvert af delområderne herefter gives særlige bestemmelser, som understreger de enkelte delområders karakteristika, eksempelvis i forhold til bebyggelsesprocent, bygningshøjder, etageantal, materialevalg og afstande til skel. Aarhus Kommune forventer, at bebyggelsesprocenten maksimalt fastsættes til 25 % og bygningshøjden maksimalt fastsættes til 6,5 meter inden for området.

### 2.5.1 Status og eksisterende forhold

Område IV er et større sammenhængende sommerhusområde, som ligger ud til Kalø Vig, nord for Aarhus. Området ligger i sammenhæng med byzone i Skæring og Studstrup.

Mod nord og vest afgrænses området af landbrugsarealer, og nordøst for området ligger Kaløvig lystbådehavn. Syd og vest for området ligger Skæring og mod øst ligger kysten.

Sommerhusområdet har i årtier haft flere helårsbeboelser. Inden for område IV ligger et skovareal i den nordvestlige del af området. Umiddelbart uden for afgrænsningen ligger et andet skovareal ved kysten, omgivet af sommerhusområdet.

### 2.5.2 Miljømål

#### Landskab

Område IV ligger i kystnærhedszonen som en del af et samlet bebygget bånd langs kysten.

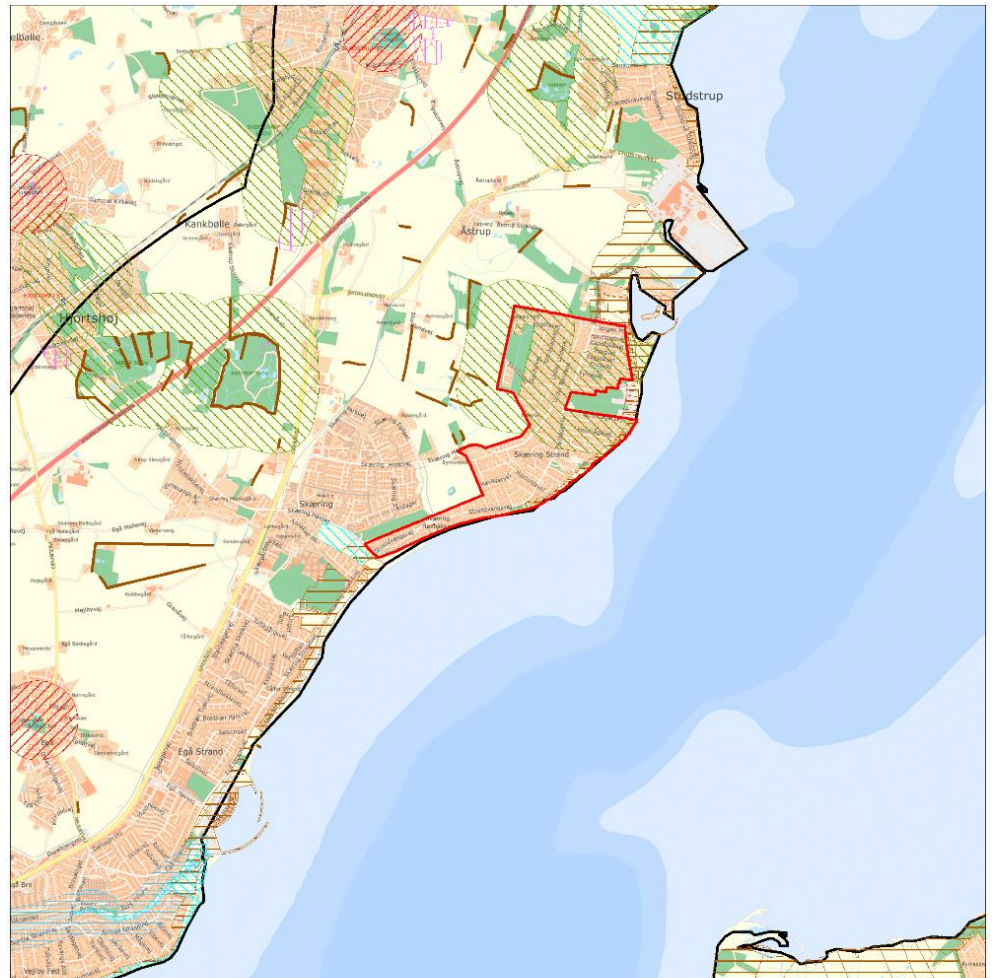
Langs kysten er flere arealer beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at varetage landskabelige, biologiske og rekreative hensyn, og gennem restriktiv praksis at sikre, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af de omfattede arealer, herunder placeres bebyggelse, beplantes, matrikuleres eller terrænreguleres m.m. jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven.

I den nordlige del af område IV ligger flere arealer inden for 300 m skovbyggelinje. Skovbyggelinjen er knyttet til alle eksisterende og nye private skove på 20 ha eller derover samt offentlige skove iht. naturbeskyttelseslovens § 17, stk. 1. Skovbyggelinjens formål er at sikre skovenes værdi som landskabelementer samt opretholde skovbrynene som værdifulde levesteder for plante- og dyrelivet. Inden for byggelinjen er der generelt forbud mod at etablere bebyggelse. Kommunen er dispensationsmyndighed, mens Miljøstyrelsen er myndighed for ophævelse/reduktion af linjen.

I den sydlige del af område IV ligger et fredet areal, som er en del af et større fredet areal omkring Skæring Strand. Området er fredet blandt andet med det formål at søge arealerne friholdt for bebyggelse af hensyn til udsigten over Kaløvig.

Landskabet omkring område IV er i Aarhus Kommuneplan 2017 udlagt et som bevaringsværdigt landskab. Bevaringsværdige landskaber er områder med særlig god landskabskarakter, som er karakteriseret ved højt naturindhold, visuelle oplevelser eller markante samspil mellem landskab og kulturbetingede helheder. Inden for områder med særlig god landskabskarakter skal større byggeri og anlæg undgås. Byggeri og anlæg skal udformes med særlig hensyn til landskabet, og det skal dokumenteres, hvordan bygge- og anlægsprojektets visuelle indvirkning tilpasses områdets særlige karaktergivende landskabelementer.





Figur 12 Landskabsmæssige bindinger - Område IV - Aarhus Kommune

### Natur

Det nærmeste Natura 2000-område er nr. 230 Kaløskovene og Kalø Vig, der er habitatområde og ligger ca. 8,5 km mod nordøst. Formålet med Natura 2000-udpegnen er at sikre naturtilstanden for områdets udpegede arter og bidrage til opnåelse af gunstig bevaringsstatus inden for det beskyttede område.

Inden for område IV findes en mindre del af beskyttet vandløb, samt en mindre del af et hedearal. I omgivelserne ligger ligeledes flere enge og overdrevsarealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. § 3-beskyttelsen indebærer, at der ikke må foretages ændringer i tilstanden af naturtyperne.

Skoven i den nordvestlige del af området er fredskov. Fredskovspligt er en reservation af arealer til skovbrugsformål i henhold til skovloven<sup>7</sup>. Der må som udgangspunkt ikke etableres byggeri, udstykning og terrænændringer på fredskovspligtige arealer, som ikke er nødvendige for skovdriften, jf. § 11 i skovloven. Der gælder dog en række undtagelser.



Figur 13 Naturmæssige bindinger - Område IV - Aarhus Kommune

### 2.5.3 Landskabelige konsekvenser

Område IV ligger som en del af et samlet bebygget bånd langs kysten mellem Skæring og Studstrup. Ændring af områdets zonestatus fra sommerhusområde til byzone må forventes at medføre visse ændringer i områdets fremtidige visuelle fremtoning, da bebyggelsesmulighederne vil være anderledes.

<sup>7</sup> LBK nr. 122 af 26/01/2017 om bekendtgørelse af lov om skove.

Den fremtidige visuelle fremtoning vil afhænge af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, som kommunen fastsætter i den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning. Området er stort set udbygget.

På den baggrund vurderes det, at ændrede bebyggelsesmuligheder ikke vil indvirke væsentligt på kystlandskabet, idet det opleves som en del af et udbygget område, men byprofilen mod kysten kan dog i mindre omfang ændres med en forøget landskabelig og visuel påvirkning af det omkringliggende kystlandskab. Ændrede bebyggelsesmuligheder for de højest beliggende og de mest kystnære ejendomme må forventes at få de største landskabelige konsekvenser.

Adgangen til stranden og kysten ændres ikke ved, at arealet overføres til byzone. Aarhus Kommune skal i kommune- og lokalplanlægningen redegøre nærmere for den visuelle påvirkning i kystnærhedszonen. Vurderingen skal omfatte sammenhængen med udpegningen i kommuneplanen som bevaringsværdigt landskab, der forudsætter en konkret vurdering af den landskabelige påvirkning som følge af planlægningen.

Det forventes, at planlægningen respekterer arealer omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Nye byudviklingsmuligheder i område IV vurderes ikke i væsentligt omfang at ville påvirke hverken skoven eller mindelunden som landskabselementer, da området inden for skovbyggelinjen allerede er udbygget som sommerhusområde.

I den kommende planlægning for område IV skal der tages hensyn til det fredede areal i den sydlige del af området for at sikre udsigt til Kalø Vig.

#### 2.5.4 Konsekvenser for natur

Landsplandirektivet ændrer ikke det nuværende beskyttelsesniveau for naturtyper, samt dyre- og plantearter. Landsplandirektivet forventes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-område nr. 230 Kaløskovene og Kalø Vig.

Aarhus Kommune må i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen undersøge, om der er konkret kendskab til forekomst af beskyttede arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV, herunder i forbindelse med de registrerede § 3-arealer i og omkring området. I forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen må skovenes og skovbrynenes funktioner som levested for dyr og planter ligeledes iagttages.

Det forudsættes, at der i den kommende planlægning for område IV tages hensyn til fredskovspligtige arealer inden for området.

Landsplandirektivets mulighed for overførsel af sommerhusområdet til byzone vurderes ikke at have væsentlig indvirkning på naturbeskyttelsen.

#### 2.5.5 Afværgeforanstaltninger

Det forventes, at Aarhus Kommune vurderer behovet for konkrete afværgeforanstaltninger i sammenhæng med fastsættelsen af de nærmere konkrete bestemmelser

for områdets udnyttelse og bebyggelse i kommune- og lokalplanlægningen for at afbøde landskabelige konsekvenser i kystnærhedszonen og det bagvedliggende område med landskabelige interesser.

Det forventes, at Aarhus Kommune i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen sikrer, at udnyttelsen af arealet ikke sker i strid med beskyttelsen af bilag IV-arter i medfør af bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter<sup>8</sup>.

Det forventes, at planlægningen respekterer arealer omfattet af § 3-beskyttelse, fredskovspligt, fredning og strandbeskyttelseslinjen.

### 2.5.6 Overvågningstiltag

Landsplandirektivet medfører ikke behov for at etablere særskilt overvågning af indvirkningerne på miljøet.

Det forventes, at Aarhus Kommune vurderer behovet for særskilt overvågning som led i miljøvurderingen i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen.

---

<sup>8</sup> Bekendtgørelse nr. 1383 af 26.11.2016

### 3 Materialeliste

- › COWI, Miljøvurdering af landsplandirektiv – afgræsningsrapport, februar 2018
- › COWI, Hørings svar ifm. Miljøvurdering af Landsplandirektiv for overførsel af sommerhusområder til byzone, Endelige afgræsningsrapport af miljøvurdering, marts 2018
- › Fanø Kommune, Materiale til ansøgning om overførsel af sommerhusområder til byzone.
- › Stevns Kommune, Materiale til ansøgning om overførsel af sommerhusområder til byzone.
- › Vordingborg Kommune, Materiale til ansøgning om overførsel af sommerhusområder til byzone.
- › Aarhus Kommune, Materiale til ansøgning om overførsel af sommerhusområder til byzone.
- › Bygningsreglement.dk
- › BEK nr. 1615 af 13/12/2017, Bekendtgørelse om bygningsreglement 2018 (BR18).
- › Lov nr. 448 af 10.05.2017, Miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM)
- › Lov nr. 668 af 08.06.2017, Ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger.
- › Bek. nr. 867 af 21. juni 2007, Bekendtgørelse om fredning og vildtreservat i Vadehavet.
- › Bek nr. 1159 af 30/09/2010, Bekendtgørelse om Nationalpark Vadehavet.
- › LBK nr. 120 af 26/01/2017, Bekendtgørelse af lov om nationalparker.
- › <http://nationalparkvadehavet.dk/>
- › <http://nationalparkvadehavet.dk/om-nationalpark-vadehavet/udpegninger-og-reguleringer/verdensarv/>
- › <https://www.fredninger.dk/fredning/fanoe/>
- › Miljø- og Fødevarerministeriet, Naturstyrelsen, Natura 2000-plan 2016-2021, Vadehavet – Fanø, Natura 2000-område nr. 89, Fuglebeskyttelsesområde F53, april 2016

- › LBK nr. 934 af 27/06/2017, Bekendtgørelse af lov om naturbeskyttelse.
- › BEK nr. 865 af 27/06/2016, Bekendtgørelse om beskyttede naturtyper.
- › Kommuneplan 2017, Fanø Kommune.
- › Fingerplan 2017, Bekendtgørelse om hovedstadsområdet planlægning, Landsplandirektiv, Erhvervsstyrelsen.
- › Stevns kommuneplan 2017.
- › Vordingborg Kommuneplan 2013-2025
- › <http://www.vejdirektora-tet.dk/DA/vejprojekter/storstroemsbro/Sider/default.aspx>
- › Aarhus Kommuneplan 2017.
- › LBK nr. 122 af 26/01/2017, Bekendtgørelse af lov om skove.