

Bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus kommuner.

I medfør af § 5 b, stk. 6, jf. § 3, stk. 1, i lov om planlægning, jf. lovbekendtgørelse nr. 50 af 19. januar 2018, fastsættes:

Kapitel 1

Formål

§ 1. Bekendtgørelsen har til formål at muliggøre, at fire sommerhusområder inden for kystnærhedszonen kan overføres til byzone uanset planlovens § 5, stk. 1, nr. 3.

Kapitel 2

Områdernes afgrænsning

§ 2. Bekendtgørelsen gælder for følgende sommerhusområder i tilknytning til eksisterende eller planlagt byzone:

- 1) Sommerhusområde i Fanø Kommune som vist på kortbilag 1.
- 2) Sommerhusområde i Stevns Kommune som vist på kortbilag 2.
- 3) Sommerhusområde i Vordingborg Kommune som vist på kortbilag 3.
- 4) Sommerhusområde i Aarhus Kommune som vist på kortbilag 4.

Kapitel 3

Mulighed for overførsel til byzone

§ 3. Kommunalbestyrelsen kan uanset planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, overføre sommerhusområdet nævnt i § 2 til byzone ved kommune- og lokalplanlægning, hvis planlovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt, jf. dog §§ 4 - 6.

Kapitel 4

Betingelser for overførsel til byzone

§ 4. Muligheden for at overføre et sommerhusområde til byzone efter § 3 gælder i et tidsrum på op til 3 år fra bekendtgørelsens ikrafttrædelsen.

§ 5. Kommunalbestyrelsen skal ved kommune- og lokalplanlægning for området inddrage hensyn til natur-, landskabs- og miljøinteresser og i relevant omfang fastlægge, hvorledes der sikres overensstemmelse mellem planlægningen og varetagelsen af disse hensyn.

§ 6. Overførsel af sommerhusområdet i Stevns Kommune efter § 3, jf. § 2, nr. 2, kan ikke ske før, det vest for beliggende område, som vist på kortbilag 2, overføres til byzone.

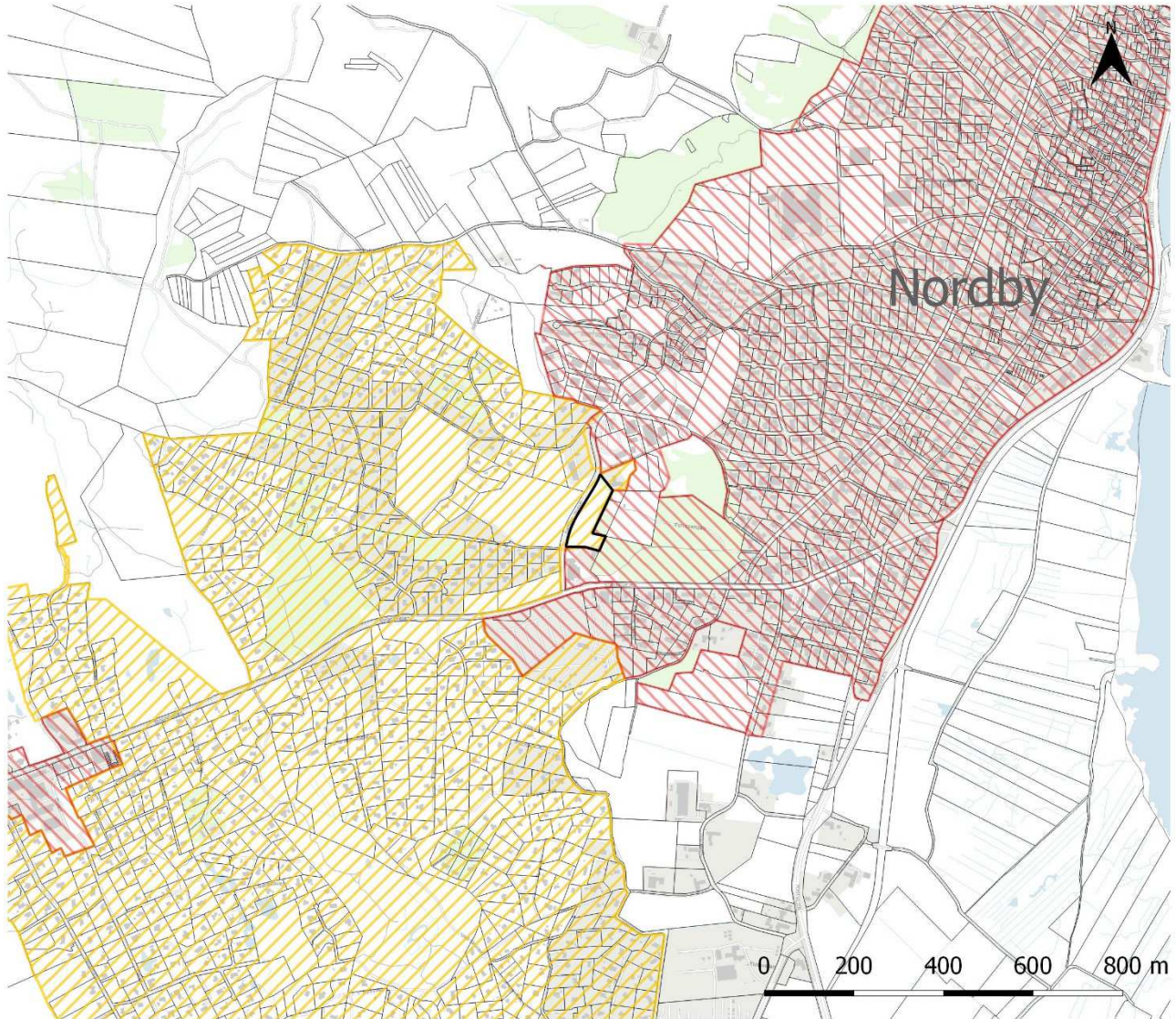
Kapitel 5




Ikrafttræden

§ 7. Bekendtgørelsen træder i kraft den XXXX.

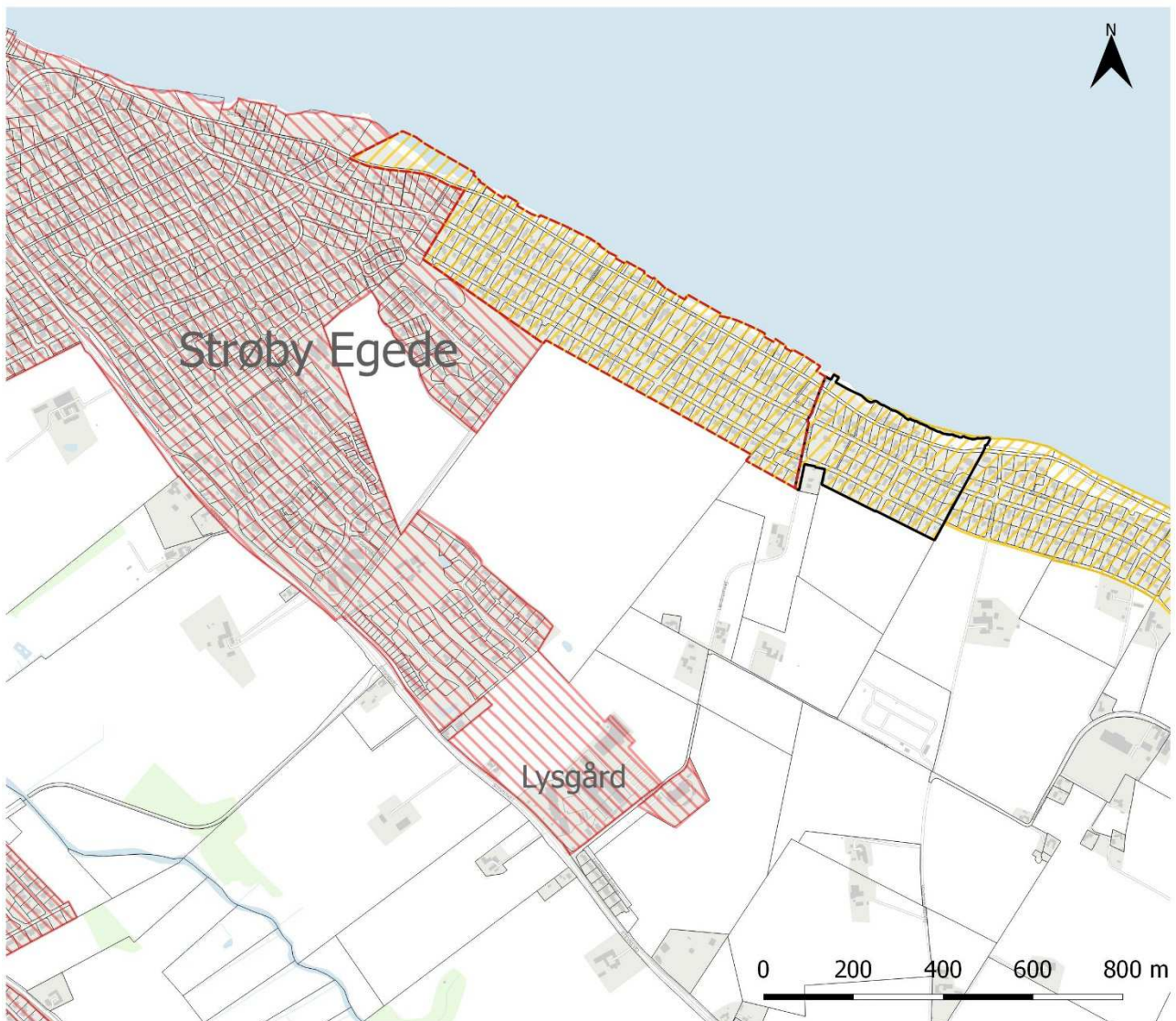
BILAG





Kortbilag 1. Fanø Kommune – sommerhusområde ved Nordby.



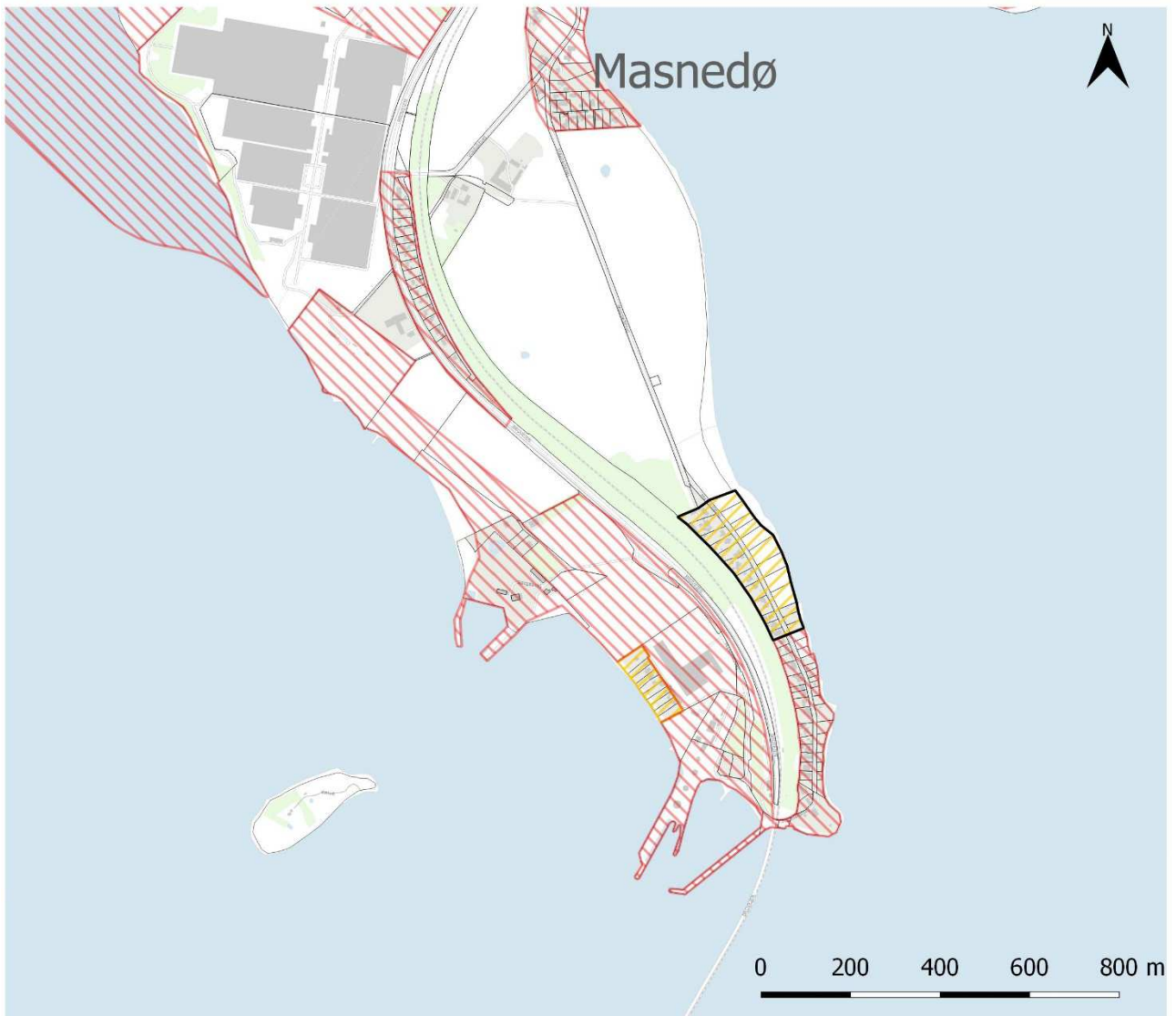
-  Mulighed for overførsel af sommerhusområde til byzone, jf. § 2, nr. 1 (ca. 0,8 ha)
-  Byzone
-  Sommerhusområde




kortbilag 2. Stevns Kommune – sommerhusområde ved Strøby Egede.



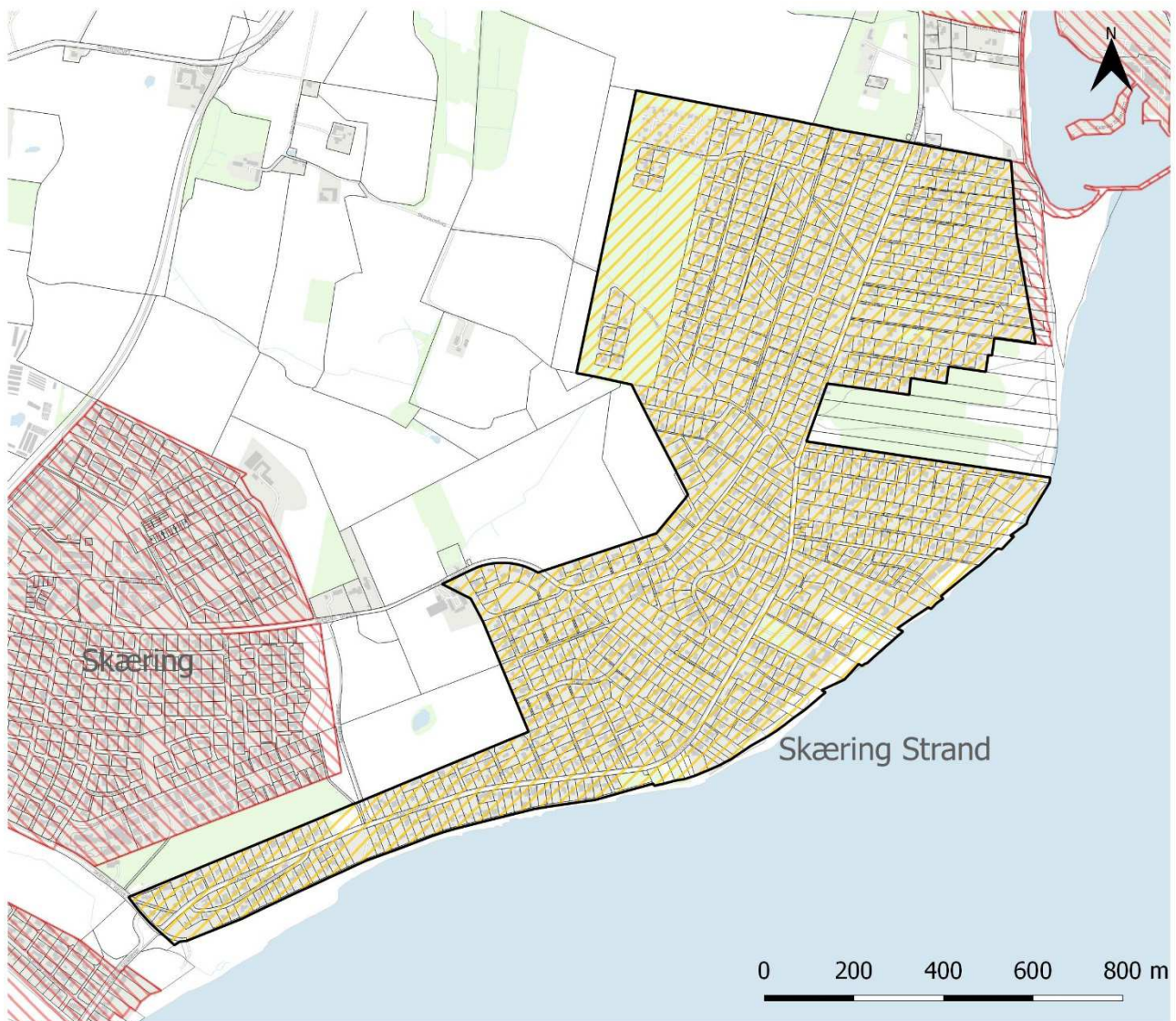
-  Mulighed for overførsel af sommerhusområde til byzone, jf. § 2, nr. 2 (ca. 8,3 ha)
-  Byzone
-  Sommerhusområde
-  Sommerhusområde der kan overføres til byzone i medfør af Fingerplan 2017, jf. § 5




Kortbilag 3. Vordingborg Kommune, sommerhusområde på Masnedø.



-  Mulighed for overførsel af sommerhusområde til byzone, jf. § 2, nr. 3 (ca. 3,7 ha)
-  Byzone
-  Sommerhusområde

Kortbilag 4. Aarhus Kommune, sommerhusområde ved Skæring Strand.



-  Mulighed for overførsel af sommerhusområde til byzone, jf. § 2, nr. 4 (ca. 129 ha)
-  Byzone
-  Sommerhusområde

Bemærkninger til landsplandirektivet

Baggrund

Efter planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, kan der ikke udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og de eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen skal fastholdes til ferieformål.

Efter § 5 b, stk. 6, kan erhvervsministeren gennem et landsplandirektiv gøre det muligt for kommunalbestyrelsen at overføre eksisterende sommerhusområder inden for kystnærhedszonen til byzone.

Landets kystkommuner blev den 10. februar 2017 inviteret til inden den 15. oktober 2017 at ansøge om sommerhusområder, som ønskes overført til byzone. I ansøgningsperioden indkom i alt fire ansøgninger fra henholdsvis Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus kommuner.

Som grundlag for en ansøgning skulle kommunen oplyse om konsekvenserne af en overførsel til byzone og gennemføre en afstemning i det pågældende sommerhusområde. Mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere skulle ønske en overførsel til byzone. Erhvervsstyrelsen har konstateret, at mindst $\frac{3}{4}$ af de berørte grundejere i de fire områder har ønsket en overførsel til byzone.

Det fremgår af planloven, at sommerhusområder kan overføres til byzone, hvis planlovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt, jf. § 11 a. Udkast til landsplandirektiv fastsætter blandt andet bestemmelser herom, jf. nærmere nedenfor om § 3.

Erhvervsstyrelsen har foretaget en miljøvurdering af landsplandirektiv for overførsel af sommerhusområder til byzone, jf. vedlagte miljørapport af marts 2018. Landsplandirektivet vurderes at kunne gennemføres uden at tilsidesætte de nationale interesser ved kysterne. Ændring af områdernes status 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. Landsplandirektivet vurderes ikke at medføre påvirkning af Natura 2000-områder eller at medføre påvirkning i strid med beskyttelsen af bilag IV-arter.

Bemærkninger til de enkelte bestemmelser

Til § 1.

Med landsplandirektivet udnyttes erhvervsministerens mulighed for ved landsplandirektiv at fastsætte regler, der fraviger planlovens § 3, stk. 1, nr. 3, om at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til ferieformål.

Landsplandirektivet fraviger ikke andre regler, der sætter rammer for kommunalbestyrelsens efterfølgende kommune- og lokalplanlægning eller realiseringen af planlægningen, jf. nærmere nedenfor under § 5.

Til § 2.

Landsplandirektivet omfatter følgende fire eksisterende sommerhusområder i henholdsvis Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus kommuner:

Området i Fanø Kommune, jf. § 2, nr. 1, er på ca. 0,8 ha og beliggende ved Nordby. Området er ejet af Fanø Kommune. Det henligger som et ubebygget, let kuperet klitterræn omgivet af træer og beplantning mod

nord, øst og vest. Mod øst grænser det op til Vestre Kirkegård. Mod vest afgrænses området af indfaldsvejen til et erhvervs- og boligområde. Kommunen ønsker området overført til byzone med henblik på at udlægge et mindre erhvervsområde med mulighed for at etablere 5-6 grunde til håndværk og mindre virksomheder.

Området i Stevns Kommune, jf. § 2, nr. 2, er på ca. 8,3 ha og er beliggende ved Strøby Egede. Området er stort set udbygget. Kommunen har oplyst, at området primært anvendes til sommerhusbebyggelse, men at der ligeledes findes enkelte helårshuse i området. Sommerhusbebyggelsen har i overvejende grad karakter af helårshuse.

Området i Vordingborg Kommune, jf. § 2, nr. 3, er på ca. 3,7 ha og beliggende på Masnedø. Området består af et mindre antal sommerhuse, hvoraf hovedparten i dag anvendes som helårsbeboelse. Til hver bolig hører en strandlod, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen. Et boligområde umiddelbart mod syd blev i 2001 overført fra sommerhusområde til byzone.

Området i Aarhus Kommune, jf. § 2, nr. 4, er på ca. 129 ha og beliggende ved Skæring Strand. Området er et sammenhængende sommerhusområde. Det består af i alt 1.120 grunde. Spredt i området findes flere ejendomme, der i en længere periode har været anvendt som helårsbeboelse. Området er stort set udbygget, men rummer også enkelte sammenhængende ubebyggede arealer, herunder fredskovpligtige arealer.

Til § 3.

Efter planloven kan de eksisterende sommerhusområder overføres til byzone, hvis planlovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt.

Udkast til landsplandirektiv fastlægger, at kommunerne i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning for overførslen af sommerhusområderne til byzone skal sikre, at reglerne om udlæg af nyt areal til byzone efter planlovens § 11 a er opfyldt.

Det betyder, at kommunerne kan udlægge områderne som nyt areal til byvækst for at dække et opgjort forventet behov i den 12 årige planperiode eller foretage en omfordeling af allerede udlagte arealer til byvækst, jf. § 11 a, stk. 6, eller, jf. § 11 a, stk. 7. Der henvises til Erhvervsstyrelsens Vejledning om planlægning for byvækst (Oktober 2017), som redegør for planlovens regler for byvækst og metoden til at opgøre behov for nye arealer til byvækst.

Erhvervsstyrelsen har vurderet, om de fire ansøgte områder lever op til kriteriet om, at byudviklingen skal ske i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, jf. planlovens § 11 a, stk. 8.

Området i Fanø Kommune ligger i direkte tilknytning til Nordbys eksisterende bebyggelse i byzone mod øst og sommerhusområder mod vest. En overførsel af området til byzone kan ses som en afrunding af byen.

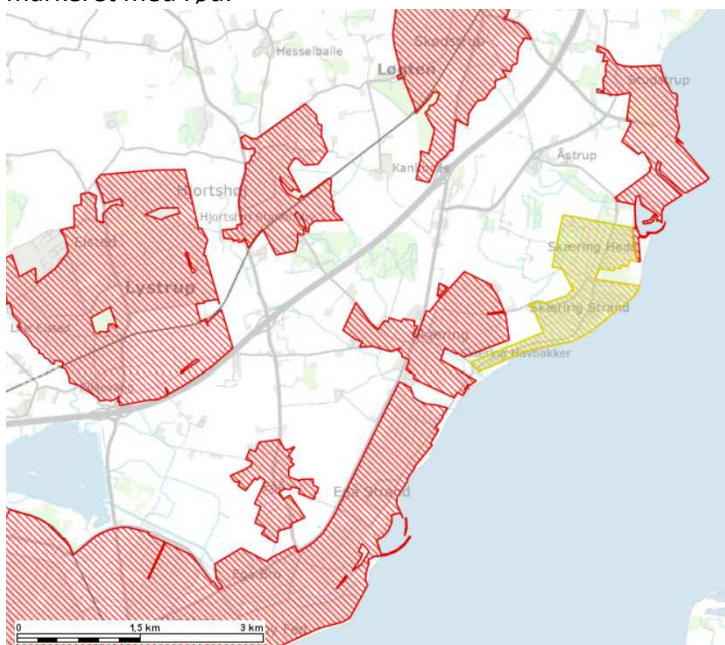
Området i Vordingborg Kommune ligger i forlængelse af og i direkte tilknytning til et eksisterende boligområde i byzone. Mod nord grænser området op til det åbne land med grønne arealer og arealer til landbrugsdrift. Bag området mod vest ligger eksisterende byzonearealer adskilt af jernbanen.

Området i Aarhus Kommune er et sammenhængende sommerhusområde, som ligger nord for Aarhus ud til Kalø Vig. Mod nord og vest afgrænses området af landbrugsarealer, og nordøst for området ligger Kaløvig lystbådehavn. Mod syd ligger området i forlængelse af byzonearealer i Skæring by, men ikke i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone, da der er mindre arealer i landzone mellem

eksisterende byzone i Skæring by og det ansøgte sommerhusområde. Sommerhusområdet indgår som en del af et sammenhængende bebygget areal i byzone fra Egå over Skæring til Studstrup, og de tilbageværende arealer i landzone vurderes at være af underordnet betydning set i sammenhæng med den samlede bebyggelse i den nordlige del af Aarhus by. Erhvervsstyrelsen vurderer således, at kriteriet om tilknytning til eksisterende byzone er opfyldt på trods af, at der er mindre arealer i landzone mellem sommerhusområdet og den eksisterende byzone i Skæring by.

Området i Stevns Kommune er en del af et samlet øst-vestgående bånd af sommerhusbebyggelse grænsende ud til kysten. Arealerne bag området anvendes som landbrugsarealer. Mod vest og Strøby Egede by ligger området i forlængelse af og i direkte tilknytning til et sommerhusområde, som i Fingerplan 2017 er muliggjort overført til byzone. Kriteriet om direkte tilknytning til eksisterende byzone vil således først være opfyldt, når arealet vest for ind mod Strøby Egede by er overført til byzone. Derfor fastsættes i landsplandirektivets § 5, at det aktuelle sommerhusområde først kan overføres til byzone, når området vest for er overført til byzone jf. Fingerplan 2017.

Kort over den nordlige del af Aarhus med det ansøgte sommerhusområde markeret med gult og byzone markeret med rød:



Til § 4.

En overførsel af sommerhusområde i kystnærhedszone efter reglerne i landsplandirektivets § 3 forudsætter, at kommunalbestyrelsen endeligt har vedtaget en lokalplan for området overførelse til byzone senest tre år efter bekendtgørelsens ikrafttræden. Bestemmelsen skal sikre, at berørte grundejere inden for rimelig tid får afklaret og fastlagt fremtidig zonestatus og nye anvendelsesmuligheder for deres ejendom.

Til § 5.

Kommunalbestyrelsen skal ved kommune- og lokalplanlægning for området inddrage hensyn til natur-, landskabs- og miljøinteresser og i relevant omfang fastlægge, hvorledes der sikres overensstemmelse mellem planlægningen og varetagelsen af disse hensyn.

Landsplandirektivet fraviger ikke øvrige regler, der sætter rammer for kommunalbestyrelsens efterfølgende kommune- og lokalplanlægning eller for realiseringen af planlægningen. I forbindelse med den konkrete planlægning skal kommunerne således i relevant omfang redegøre for og inddrage hensyn til bl.a. § 3-beskyttet natur, strandbeskyttelseslinje, skovbyggelinje, fredskov, fredninger, internationale beskyttelsesområder og bilag IV-arter efter de almindelige regler. Kommunernes konkrete planforslag vil tillige skulle behandles efter almindelige regler om miljøvurdering af planer og programmer, jf. lovbekendtgørelse nr. 448 af 10. maj 2017 om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM).

For området i Fanø Kommune bemærkes særlig, at det er omfattet af skovbyggelinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 17, og at kommunen i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning må forholde sig hertil og til mulighederne for henholdsvis dispensation fra eller reduktion af skovbyggelinjen. Det skal fremgå af lokalplanen, at arealer omfattet af skovbyggelinje ikke kan bebygges uden dispensation eller reduktion af skovbyggelinjen. Området er registreret som § 3-beskyttet hede, men da området er udlagt til sommerhusområde inden den 1. juni 1992, gælder forbuddet mod tilstandsændringer kun for tilstandsændringer til landbrugsformål, jf. § 1 i bekendtgørelse nr. 865 af 27. juni 2016 om beskyttede naturtyper (naturtypebekendtgørelsen). Det anbefales, at Fanø Kommune ved planlægningen tager hensyn til beliggenheden op til Vestre Kirkegård, herunder ved at sikre opretholdelse af det eksisterende beplantningsbælte, bl.a. for at hindre indbliksgener til Vestre Kirkegård.

For området i Stevns Kommune bemærkes særlig, at det skal fremgå af lokalplanen, at der ikke kan ske tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, uden dispensation. Det forudsættes, at kommunen i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning for bebyggelse m.v. sikrer overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber og Grønt Danmarkskort.

For området i Vordingborg Kommune bemærkes særlig, at det skal fremgå af lokalplanen, at der ikke kan ske tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, uden dispensation.

For området i Aarhus Kommune bemærkes særlig, at et større areal i den nordvestlige del af området er omfattet af fredskovpligt. Det skal fremgå af lokalplanen, at der på området ikke uden dispensation kan opføres bebyggelse, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald. Det skal fremgå af lokalplanen, at der ikke kan ske tilstandsændringer inden for strandbeskyttelseslinjen, jf. naturbeskyttelseslovens § 15, uden dispensation. I den sammenhæng bemærkes, at tilstandsændring fra sommerhus til helårsbeboelse forudsætter dispensation. Ifølge erhvervsstyrelsens oplysninger er der i området ét sommerhus beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Det bør fremgå af lokalplanen, at tilstanden af et § 3-beskyttet vandløb i området ikke må ændres i strid med naturbeskyttelseslovens § 3. Det forudsættes, at kommunen i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning for bebyggelse m.v. sikrer overensstemmelse med kommuneplanens retningslinjer for bevaringsværdigt landskab.

I forbindelse med den konkrete planlægning bør kommunerne i relevant omfang tillige være opmærksom på eventuel risiko for oversvømmelse, og at der ikke uden tilladelse fra Kystdirektoratet kan udføres kystbeskyttelse m.v., jf. kystbeskyttelseslovens § 16. Kystdirektoratet anbefaler, at man undgår at udbygge områder, der er i fare for oversvømmelse og ellers planlægger udbygningen, så området kan tåle at blive oversvømmet. Der kan i den sammenhæng henvises til lov nr. 62 af 30. januar 2018 om ændring af lov om planlægning (Forebyggelse af skader ved oversvømmelse eller erosion) og lov nr. 63 af 30. januar 2018 om ændring af lov om planlægning (Mulighed for at etablere kystbeskyttelsesanlæg uden tilvejebringelse af en lokalplan).

Til § 6.

Det ansøgte sommerhusområde i Stevns Kommune ligger aktuelt ikke i tilknytning til byzonearealer. Sommerhusområdet umiddelbart vest for det ansøgte sommerhusområde er imidlertid muliggjort overført til byzone med Fingerplan 2017. Med en sådan overførsel vil også sommerhusområdet nævnt i § 2, nr. 2, ligge i direkte tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse i byzone.

Bestemmelsen i § 5 sikrer, at betingelsen om, at sommerhusområdet skal ligge i direkte tilknytning til bymæssig bebyggelse i byzone, jf. § 11 a, stk. 8, vil være opfyldt.

til § 7.

Landsplandirektivet udstedes som bekendtgørelse, der træder i kraft den XXXX.