

NOTAT

SKOV- OG NATURSTYRELSEN

Landsplanafdelingen

J.nr. SN 2001-LPA211-0037

Ref. JKA

Den 15. juni 2004

Udarbejdelse af forslag til konkrete udlæg af nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen

Folketinget har vedtaget en ændring af planloven, som gør det muligt at udarbejde et eller flere landsplandirektiver for i alt op til 8.000 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen. Bag lovændringen ligger et ønske om at udlægge nye sommerhusgrunde på en måde, så der sker et kvalitativt løft af hele området. Udlægges de nye grunde med en planlægningsmæssig og arkitektonisk kvalitet, og foretages der samtidigt naturforbedrende initiativer forventes det at medvirke til at skabe udvikling i lokalområdet, da turisme og rekreation i Danmark i høj grad er baseret på naturmæssige og landskabelige kvaliteter.

Det forudsættes, at kommunerne udarbejder de konkrete forslag til udlæg af nye sommerhusgrunde. Regionplanmyndighederne samler de indkomne ansøgninger og fremsender disse sammen med en samlet regional vurdering til Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen. Den regionale vurdering skal indeholde en vurdering af påvirkningen for turisterhvervet, for de rekreative interesser, for natur og miljø samt den lokaløkonomiske effekt af forslagene. Der vedlægges kopi af lovændringen, pjece samt eksempelrapporten "Udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen – eksempler fra Lolland-Falster og det sydfynske område". Forslagene skal være modtaget senest den 6. september 2004 og bedes sendt til Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø.

De konkrete forslag danner udgangspunktet for Miljøministeriets udarbejdelse af forslag til landsplandirektiv med kortbilag for udlæg af nye sommerhusgrunde. Miljøministeren fremlægger forslaget til offentlig debat i mindst 8 uger. Efter vurdering af eventuelle bemærkninger og kommentarer i offentlighedsperioden og eventuel justering af det fremlagte forslag til landsplandirektiv udsteder miljøministeren landsplandirektivet. Skov- og Naturstyrelsen skal opfordre kommunerne til at offentlig-

gøre de konkrete forslag med henblik på at styrke den kommende offentlige debat om forslaget til landsplandirektiv. 2

Det endelige landsplandirektiv tillægges retsvirkning som regionplan. Det betyder, at kommunerne efter den endelige vedtagelse af landsplandirektivet kan kommune- og lokalplanlægge for en udvidelse af de sommerhusområder, som er omfattet af landsplandirektivet.

Lovændringen åbner for udvidelser af eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen efter at det i ca. 25 år har været forbudt. De kystnære områder er af væsentlig national interesse, og i dette notat præciseres de krav, som ansøgningerne skal opfylde for at komme i betragtning ved udvælgelsen af konkrete sommerhusområder, som kan medtages i landsplandirektivet og dermed omfattes af reglerne om udvidelse af eksisterende sommerhusområder.

1. Væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser

For at kunne opfylde kravene om godtgørelse af, at udbygningen kan ske uden at skæmme landskabet eller at tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelsesinteresser, kræves der en redegørelse for eksisterende natur-, landskabs-, kulturarvs- og adgangsforhold, samt en redegørelse for, hvordan udbygningen vil påvirke det pågældende sted.

Redegørelse for forholdene med beskrivelse, vurdering, kortlægning og visualisering:

1. Der skal redegøres for dels de eksisterende kystnatur og –landskabskarakteristika samt kulturhistoriske forhold i området, herunder en analyse af, hvad der er sårbart overfor ændringer, dels hvilke lov – og planlægningsmæssige bindinger der gælder i området.
2. Der skal redegøres for, hvordan udlægget placeres bagved et eksisterende sommerhusområde samt, hvordan udlægget tilpasses naturen, landskabet og kulturarven. Der skal endvidere redegøres for de planlægningsmæssige og arkitektoniske kvaliteter, herunder for de eventuelle natur- og landskabsmæssige forbedringer.
3. Der skal redegøres for offentlighedens adgang i området før og efter en udbygning.

Landskabsanalyse med visualisering:

1. Beskrivelse af områdets lokalisering i forhold til det eksisterende sommerhusområde, landskab, natur, kulturarv, infrastruktur, rekreative interesser og adgangsforhold. 3
2. Kortlægning i 1:10.000 af det eksisterende sommerhusområde, det omgivende landskab med vigtige karakteristika, samt de bindinger der er på arealet og en strukturskitse af udvidelsen, jf. i øvrigt afsnit 3 om kort og datagrundlag.
3. Visualisering af området før og efter udvidelsen, både set fra kysten og fra land i det område, hvor forandringen vil have størst betydning for de eksisterende værdier i landskabet, og hvor det er mest karakteristisk for området.
4. Vurdering af landskabets, naturens og kulturarvens sårbarhed, samt af hvordan udvidelsen kan tilpasses i området uden at tilsidesætte de væsentlige interesser. Endelig en beskrivelse af hvilke tiltag, der kan tænkes for at forbedre naturforhold, sikre adgangsforhold og de arkitektoniske kvaliteter.

Mange små øer oplever vanskelige forhold med hensyn til bosætning og beskæftigelse. Med lovændringen er der derfor givet særlige muligheder for inden for den samlede ramme på højst 8000 sommerhusgrunde til at etablere nye sommerhusområder på de små øer. Det er en betingelse, at dette sker efter en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabsinteresser og den forventede lokaløkonomiske effekt.

Ved udarbejdelsen af de konkrete forslag skal der foretages en vurdering af, om der er andre arealinteresser som kan komme i konflikt med en eventuel udnyttelse af området til sommerhusbebyggelse, samt hvordan disse konflikter forebygges. Det gælder bl.a. hensynet til den eksisterende landbrugsproduktion og støjkonsekvenszonerne omkring forsvarets arealer.

2. Lokaløkonomiske effekter af udlæg af nye sommerhusgrunde

For at opfylde kravene om godtgørelse af den forventede lokaløkonomiske effekt kræves der dels en redegørelse for relevante lokale og regionale forhold, dels en opgørelse af de lokaløkonomiske effekter.

Redegørelsen skal indeholde følgende elementer:

1. Der skal redegøres for det relevante lokalområdes situation, herunder dets befolkningsudvikling, indkomstforhold, bymønster og serviceforsyning.
2. Der skal redegøres for, hvordan udvidelsen af sommerhusområderne bidrager til fremme af regionens strategi for turismeerhvervet.
3. Det eller de nuværende sommerhusområde(r) skal beskrives, herunder skal antallet af udlagte, men pt. ubebyggede sommerhusgrunde, oplyses, jf i øvrigt afsnit 3 om kort og datagrundlag.

Opgørelsen af de lokaløkonomiske effekter skal indeholde følgende elementer:

1. Det skal på baggrund af de foreslåede udvidelsesområders beliggenhed vurderes, hvor stor en del af de nyudlagte sommerhusgrunde, der kan forventes solgt og bebygget.
2. Det skal på baggrund af redegørelsen for den lokale serviceforsyning og på baggrund af forventninger til typen af de sommerhuse, der vil blive bygget, vurderes, i hvilket omfang lokale håndværksvirksomheder vil forestå opførelsen af de nye sommerhuse, og i hvilket omfang håndværksvirksomheder i nærliggende større byer eller andre steder i landet vil stå for byggeriet af sommerhusene.
3. Det skal på baggrund af redegørelsen for den lokale serviceforsyning vurderes, hvor sommerhusbrugernes forbrug vil finde sted, dvs. i hvilket omfang, det kan forventes dækket i det helt lokale nærområde, og i hvilket omfang det kan forventes dækket i kommunens hovedby, i nabokommunerne eller i amtets hovedbyer.
4. Det skal analyseres, hvordan lokale og regionale potentialer, f.eks. turistattraktioner, infrastrukturer og kulturelle og rekreative tilbud, kan forventes udnyttet til fremme af den lokale økonomi, særligt turismeerhvervet.
5. Det skal oplyses, om udvidelsen af sommerhusområdet kræver kommunale eller regionale udgifter, fx i form af anlæg af ny infrastruktur.

3. Kort og datagrundlag

Følgende kort- og dataoplysninger over eksisterende og ønskede sommerhusområder skal være vedlagt, når en kommune indsender sine ønsker til udlæg af nye sommerhusgrunde.

Eksisterende sommerhusområder:

1. Alle eksisterende sommerhusområder i kommunen skal være indtegnet på kortbilag med matrikelkortet som referencekort.
2. Antallet af bebyggede og ubebyggede sommerhusgrunde i de enkelte sommerhusområder skal opgøres i tal. De ubebyggede grunde skal desuden indtegnes på kortbilag med matrikelkortet som referencekort.
3. Kortbilag og opgørelser skal sendes til Landsplanafdelingen i analog og så vidt mulig også digital form. De digitale kort skal være i et standard GIS format, f.eks. MapInfo eller ArcView.

Ønsker til nye sommerhusområder:

4. Ønsker til nye sommerhusområder skal være indtegnet på kortbilag med matrikelkortet som referencekort.

5. Antallet af nye sommerhusgrunde i hvert af de nye sommerhusområder skal opgøres i tal. Desuden skal det samlede areal i hvert af de nye sommerhusområder, og den del af det samlede areal, der forventes brugt til sommerhusgrunde, opgøres i tal. 5
6. Kortbilag og opgørelser skal sendes til Landsplanafdelingen i analog og så vidt mulig også digital form. De digitale kort skal være i et standard GIS format, f.eks. MapInfo eller ArcView.

Eventuelle spørgsmål vedrørende lovændringen eller udarbejdelsen af forslag kan rettes til Landsplanafdelingen ved Peder Baltzer Nielsen tlf. 39 47 24 51, Bue Nielsen tlf. 39 47 24 60 eller Jane Kragh Andersen tlf. 39 47 24 53.