

**HORTEN**



---

## NY REGULERING AF KYSTOMRÅDER OG ÆNDRINGER I NATURBESKYTTELSESLOVEN

---

Anne Sophie Kierkegaard Vilsbøll

4. april 2017

# KYSTOMRÅDER – HVAD SKER DER?

---

## Erhvervsministerens fremsættelsestale, 25. januar 2017

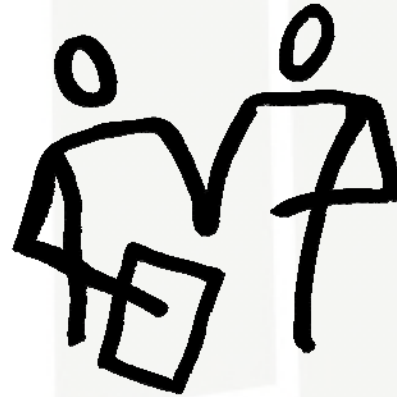
- **Formålet** med lovforslaget er at give kommuner, borgere og virksomheder i hele landet **bedre muligheder** for at skabe vækst og udvikling med fortsat beskyttelse af landskaber, natur og miljø.
- Følger op på aftalen om **Danmark i bedre balance – Bedre rammer for kommuner, borgere og virksomheder i hele landet** mellem regeringen, Socialdemokratiet og Dansk Folkeparti fra juni 2016.
- Planloven er med til at sætte rammen for **udviklingsmuligheder** i hele landet og indebærer i dag en række udfordringer.
- Nye udviklingsmuligheder i kystområderne med fortsat bevarelse af **kystnærhedszonen**.



# DISPOSITION

---

(1) Gældende regler  
om udvikling og  
aktiviteter i  
kystområder



(2) De kommende  
ændringer i planloven  
og  
naturbeskyttelsesloven

# KYSTNÆRHEDSZONE, KLITFREDNINGS- OG STRANDBESKYTTELSESLINJE

---



## Planloven

Reglerne for kystnærhedszonen gælder for kommunerne, der skal tage særlige hensyn, når de udarbejder kommune- og lokalplaner i områder ved kysten.

Der er tale om en **planlægningszone**.



## Naturbeskyttelsesloven

Reglerne for klitfrednings- og strandbeskyttelseslinjen gælder for alle, der ejer eller bruger arealer langs kysten.

Her er tale om en **forbudszone**.

# PLANLOVEN - KYSTNÆRHEDSZONEN

## Hvad er kystnærhedszonen?

- For at sikre, at de åbne kyststrækninger bevarer deres **åbne karakter** og fortsat udgør en væsentlig natur- og landskabsressource, skal kommunens planlægning **respektere en kystnærhedszone**.
- Kystnærhedszonen dækker som udgangspunkt kyststrækningen fra **strandkanten og ca. 3 km ind i landet**, der er dog lokale variationer.
  - Den dækker de dele af kysten, der ligger i sommerhusområder og i landzone, dvs. ikke områder, der udlagt som byzone, som har andre regler.



## PLANLOVEN - KYSTNÆRHEDSZONEN

---

### Regler for kystnærhedszonen – planlovens § 5b

- Kun inddrage nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, når der er en **særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse** for kystnær lokalisering.
- Kun i **ganske særlige tilfælde** planlægge bebyggelse/anlæg, der forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse.
- Kun **lokalisering af ferie- og fritidsanlæg** i forbindelse med eksisterende byer eller større ferie- og fritidsbebyggelser.
- Reglerne forbyder, at der udlægges **nye sommerhusområder**, bortset fra de 8.000, der blev givet mulighed for med lovændringen i 2004. Reglerne fastholder anvendelsen af eksisterende sommerhusområder.
- Offentlighedens **adgang til kysten** skal sikres og udbygges.



# SÆRLIG BEGRUNDELSE FOR PLANLÆGNING I KYSTNÆRHEDSZONEN

---

**HORTEN**

---

side 7

---

## Dom af 3. juni 2013, retten i Horsens

- Horsens Kommunes vedtagelse af kommuneplan 2009 med mulighed for etablering af nyt boligområde med **250 boliger i kystnærhedszonen** syd for Horsens fjord.
- Retten lagde til grund, at arealudlægget reelt var begrundet med, at kommunen ville **opretholde elevgrundlaget** for en skole, og at der i den konkrete sag ikke var anført en sådan særlig planlægningsmæssig begrundelse, at betingelserne i planlovens § 5b, stk. 1, nr. 1, var opfyldt.
- Det havde bl.a. betydning for rettens afgørelse, at arealet var udpeget som **yderst bevaringsværdigt** i Regionplan 2005 for Vejle Amt. Endvidere var der **alternative byudviklingsområder**. Retten lagde derudover vægt på arealudlæggets størrelse (ca. 250 boliger).





## PLANLÆGNING FOR FERIE- OG FRITIDSANLÆG

---

- **Hovedprincipperne er**, at nye ferie- og fritidsanlæg indpasses i kystlandskabet bagved og i tilknytning til eksisterende bebyggelse, så de indgår i et **samspil med eksisterende anlæg** og **ikke virker dominerende** i forhold til de eksisterende forhold.
- F.eks. kan der ikke planlægges for nye ferie- og fritidsanlæg midt på åbne og ubebyggede kyststrækninger.





## SOMMERHUSOMRÅDER

---

- Der er i dag ca. 219.000 sommerhuse i Danmark, hvoraf knap **205.000 ligger inden for kystnærhedszonen**.
- Der har siden 1997 været forbud mod udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og de eksisterende områder skal **fastholdes til ferieformål**, jf. planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3.
- Med ændringen af planloven i 2004 blev der givet mulighed for at etablere op til **8.000 nye sommerhusgrunde** i kystområderne for at styrke den økonomiske udvikling lokalt i yderområderne.
- I perioden 2005 - 2010 er der udlagt nye sommerhusområder med plads til 8.000 sommerhusgrunde ved udstedelse af **8 landsplandirektiver**.



# NATURBESKYTTELSESLOVEN - BESKYTTELSESLINJER

## Strandbeskyttelseslinjen, jf. NBL § 15

*”Der må ikke foretages ændring i tilstanden af strandbredder eller af andre arealer, der ligger mellem strandbredden og strandbeskyttelseslinjen. Der må ikke etableres hegn, placeres campingvogne og lignende, og der må ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.”*

- Derfor: Fra strandkanten og 300 meter ind på land gælder der **særlige strikse regler** for, hvordan man må bygge og bo. Der kræves **dispensation** til opførelse af for eksempel drivhus, terrasse, udhuse mm.



# NATURBESKYTTELSESLOVEN - BESKYTTELSESLINJER

## Klitbeskyttelseslinjen, jf. NBL § 8

*”Der må ikke foretages ændring i tilstanden af klitfredede arealer. Der må ikke etableres hegn, og arealerne må ikke afgræsses. Der må ikke placeres campingvogne og lignende. Der må heller ikke foretages udstykning, matrikulering eller arealoverførsel, hvorved der fastlægges skel.”*

- Klitfredningslinjen varetager i vidt omfang samme hensyn som strandbeskyttelseslinjen, men **klitfredningen** har yderligere til formål at **bekæmpe og forebygge sandflugt**.
- Der gives kun dispensation fra klitfredningslinjen i **ganske særlige tilfælde**, og bestemmelserne er gennem alle årene blevet administreret meget strengt.
- Klitfredede arealer findes næsten udelukkende ved **Jyllands kyster mod Skagerrak og Vesterhavet**. Klitfredningslinjen ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Klitfredningen kan konkret udstrækkes **indtil 500 m fra strandbreddens inderste grænse**, hvis der konstateres akutte sandflugtsproblemer i området.

# LOVFORSLAGET

---

## 2 hovedtiltag vedrørende kystområder

(1) Oprydning i ikke udnyttede kystnære arealreservationer og på baggrund heraf godkendelse – efter ansøgning – af **op til 15 nye forsøgsprojekter** for kyst- og naturturisme.

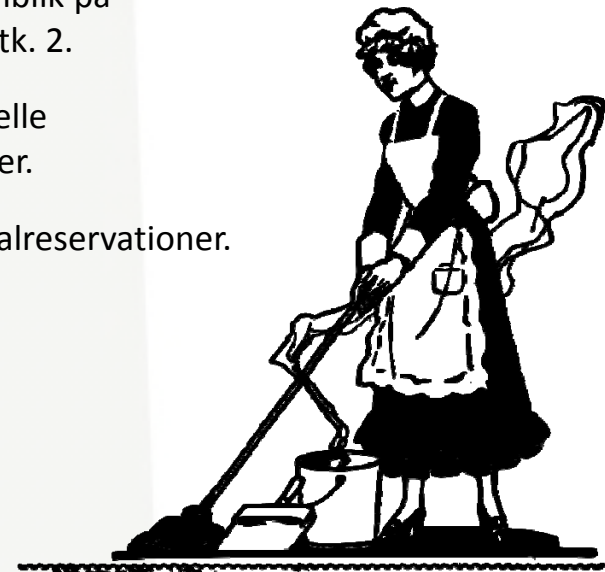
(2) Hjemmel for kommunerne til at udpege **nye udviklingsområder** inden for kystnærhedszonen.



## OPRYDNING I AREALRESERVATIONER

---

- Oprydning er en forudsætning for nye forsøgsprojekter. **Oprydning gennemføres i 2017.**
- Iværksættes ved, at erhvervsministeren udsteder et påbud efter § 3, stk. 4, til alle kommuner om at gennemgå alle helt eller delvis uudnyttede uaktuelle **kommuneplanlagte arealreservationer** til ferie- og fritidsanlæg i de kystnære områder med henblik på ophævelse af uaktuelle arealreservationer i henhold til planlovens § 11 f, stk. 2.
- Samtidig kan kommunerne opfordres til at rydde op i uudnyttede og uaktuelle **lokalplanlagte arealreservationer** til ferie- og fritidsanlæg i kystære områder.
- **Mål:** Ophævelse af mindst halvdelen af de over 100 ikke lokalplanlagte arealreservationer.



## NYE FORSØGSPROJEKTER I

---

- Aftalepartnerne vil efter oprydningen tage stilling til **antallet af potentielle nye forsøgsprojekter** (mellem 0 og 15), idet ophævelsen af uaktuelle reservationer skal have et væsentligt større omfang end de nye forsøgsprojekter.
- Ny bestemmelse i § 4 a, der giver mulighed for, at erhvervsministeren på baggrund af ansøgninger fra kommunalbestyrelser kan meddele **mellem 0 og 15 tilladelser**.
- Kriterierne for den nye forsøgsordning svarer i hovedtræk til den tidligere forsøgsordning i **planlovens § 5** (mulighed for 10 forsøgsprojekter, indført i 2014).



## NYE FORSØGSPROJEKTER II

---

- Kommunerne kan efter den foreslåede forsøgsordning ansøge om tilladelse til **projekter, som efter gældende regler og praksis normalt ikke eller kun vanskeligt** ville kunne iværksættes.
- Mulighed for at **fravige planlovens** § 5b, stk. 1, nr. 1, 3 og 4 og § 35, st. 3, samt **dispensere fra naturbeskyttelseslovens** regler om klitfredning og strandbeskyttelseslinje, selv om der ikke er tale om "et særligt tilfælde", jf. naturbeskyttelseslovens § 65, stk. 1.
- Forudsat, at det efterfølgende sikres, at projekterne kan gennemføres i **overensstemmelse med de EU-retlige naturbeskyttelsesforpligtelser.**





## NYE FORSØGSPROJEKTER III

---

### Kriterier

Projekterne skal knyttes til steder inden for kyst- og naturturismen,

- hvor projekterne har et **væsentligt potentiale for at skabe vækst** og udvikling i kyst- og naturturismen og for **øget tiltrækning af turister** og er via nyskabende elementer særegne, så de kan bidrage til udviklingen af turisme i Danmark,
- hvor etableringen af de konkrete projekter sker **i tilknytning til øvrige turismemæssige aktiviteter** og er i overensstemmelse med de sammenhængende turistpolitiske overvejelser i kommunalbestyrelsens planlægning for turisme og kommunalbestyrelsens planstrategi,
- hvor projekterne **indpasses arkitektonisk** og opføres under særlig hensyntagen til den **omkringliggende natur og landskabet**, og
- hvor projekterne indeholder tiltag, som bidrager positivt til den omkringliggende natur og også gerne til gode naturoplevelser.

## NYE FORSØGSPROJEKTER IV

---

### Nye sommerhusområder

**Nyt**, at bestemmelsen i planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, kan fraviges, så det bliver muligt at tillade nye sommerhusområder som en **fysisk integreret del** af nye feriecentre med fællesfaciliteter af en væsentlig størrelse.

**Erfaringerne** fra den tidligere forsøgsordning har vist, at nye sommerhuse er væsentlige for gennemførelsen af store feriecenterprojekter. Udlæg af nye sommerhusområder som en del af et nyt feriecenter er imidlertid **ikke muligt** inden for strandbeskyttelseslinjen og på klitfredede arealer.

**NB:** Der åbnes for ny sommerhusplanlægning **både** via forsøgsprojektordningen **og** via reglerne om ombytning af arealudlæg (6000 nye sommerhuse).

## NYE FORSØGSPROJEKTER V

---

### Eksempler på forsøgsprojekter

- Udbygning af eksisterende anlæg eller etablering af nye faciliteter, der f.eks. kan give **bedre muligheder for natur-, friluft- og rekreative oplevelser**, sikre bedre tilgængelighed til strand, herunder øget tilgængelighed for handicappede turister, eller give indblik i områdets natur- og kulturhistorie.
- Større projekter **kan være hoteller**, hvor der er mulighed for bade- og aktivitetsfaciliteter også uden for sommersæsonen, tennisbaner m.v.
- **Mindre projekter** kan også have stor betydning i lokalområder, f.eks. på de små øer.
- **Tværkommunale projekter**, fx en sti langs kysten gennem flere kommuner med forskellige rekreative funktioner indpasset i landskabet. Der kan også være tale om en campingplads eller et feriecenter med aktiviteter på flere lokaliteter f.eks. golfbaner, rideaktiviteter, put and take fiskeri o. lign., som placeres i tilknytning til andre eksisterende turismemæssige aktiviteter eller anlæg



## NYE FORSØGSPROJEKTER VI

### Sagsbehandling

- Når et projekt er **meddelt forsøgstilladelse** efter den foreslåede § 4 a, skal kommunerne tilvejebringe et plangrundlag og/eller meddele landzonetilladelse i overensstemmelse med gældende regler med de fravigelser og lempelser, der følger af forsøgstilladelsen.
- Forsøgstilladelsen **kan indeholde vilkår**, jf. § 4 a, stk. 1, fx krav til **placering eller justering** af en bygning eller krav om udsigtsforhold eller færdselsforhold fx af hensyn til at undgå slid på klitter og klitarealer og dermed undgå øget sandflugt.
  - Der kan også stilles vilkår begrundet i andre planlægningsmæssige hensyn eller overordnede **nationale interesser**.
- Vilkår i en forsøgstilladelse **skal indarbejdes** i efterfølgende planlægning og/eller landzonetilladelse.
  - Hvis et projekt ikke kræver landzonetilladelse eller tilvejebringelse af et plangrundlag, vil det være forsøgstilladelsens vilkår, der skal opfyldes ved realisering af projektet.



# NYE UDVIKLINGSOMRÅDER I

Mulighederne for planlægning i kystnærhedszonen udvides

Der kan udpeges **udviklingsområder** i kystnærhedszonen,

Der kan udlægges **nye sommerhusområder** med op til 6.000 nye sommerhusgrunde mod tilbageførsel af eksisterende ubebyggede sommerhusområder i forholdet 1:1

Kommunerne ved lokalplan kan **overføre eksisterende sommerhusområder til byzone.**

Der kan gives tilladelse til **nyopførelse af turismefaciliteter**, der er ødelagt på grund af brand, oversvømmelse, storm og lignende (jfr. branden på Svinkløv Badehotel).

## NYE UDVIKLINGSOMRÅDER II

---

### Udviklingsområder i kystnærhedszonen – ny § 5b, stk. 2

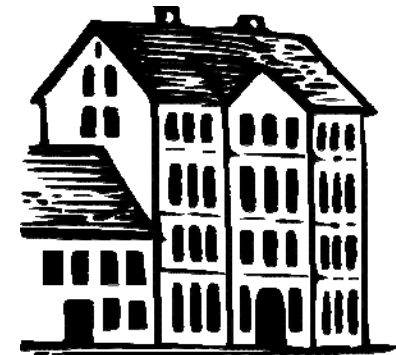
- Erhvervsministeren kan i et landsplandirektiv **fravige kravet om særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse** for kystnær lokalisering og udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen.
- De udpegede områder bestemmes efter ansøgning fra kommunalbestyrelsen og vil være områder i kystnærhedszonen, hvor **kommunalbestyrelsen ønsker at planlægge** for udvikling af kommunens byer og landsbyer eller områder, hvor der er ønske om at kunne give landzonetilladelse til virksomheder og anlæg, svarende i øvrigt til i landzone.
- De udpegede udviklingsområder vil være områder i kystnærhedszonen **udenfor særlige landskabs-, natur- eller miljøinteresser**.



## NYE UDVIKLINGSOMRÅDER III

### Udlæg af nye sommerhusområder, ny § 5b, stk. 4 og 5

- Erhvervsministeren kan ved landsplandirektivet **fravige forbuddet mod udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen**, jf. planlovens § 5 b, stk. 3.
- Med bestemmelsen gives mulighed for udlæg af sommerhusområder med op til **6.000 nye sommerhusgrunde** under forudsætning af, at kommunalbestyrelserne lader områder med mindst 5.000 eksisterende ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen **tilbageføre til landzone**.
- I forholdet 1:1, hvor det er muligt!
- Omplacering af sommerhusområder skal **forbedre kvaliteten og attraktionsværdien** af de udlagte sommerhusområder ved, at ikke så attraktive uudnyttede områder tilbageføres, og der kan samtidig udlægges nye områder.
  - De nye sommerhusområder kan f.eks. omfatte omdannelse af campingpladser, feriecentre og hoteller i landzone, hvor driften ikke er rentabel.





## NYE UDVIKLINGSOMRÅDER IIII

### Kriterier for nye sommerhusområder, ny § 5b, stk. 4

1. Sommerhusgrundene være beliggende i **sammenhængende områder**, og sommerhusområderne skal placeres i **tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund**, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turistmæssigt potentiale.
2. Kommunalbestyrelsen skal anvise, hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen der kan tilbageføres, så der byttes **eksisterende ubebyggede sommerhusområder med nye i forholdet 1:1** i de kommuner, hvor det er muligt. Kommunen kan tilbageføre uudnyttede sommerhusområder, uden at antallet af sommerhusgrunde omplaceres i egen kommune.
3. **Der kan ikke** udlægges nye sommerhusgrunde inden for naturområder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller i klitfredede områder.
4. Erhvervsministeren **skal gennem landsplandirektiverne** for nye sommerhusområder varetage de særlige nationale interesser inden for kystnærhedszonen.
5. Nye sommerhusområder skal placeres **uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser** og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser.
6. Kommunalbestyrelserne skal i kommuneplanstrategien beskrive, hvordan de nye sommerhusgrunde kan **understøtte vækst og udvikling lokalt**.

# NYE UDVIKLINGSOMRÅDER V

## Tilbageførsel af lokalplanlagte sommerhusområder

- Der kan ikke tilbageføres områder, som er **udstykkede eller byggemodnede.**
- **Der kan tilbageføres:**
  1. kommunalt ejede områder, hvor der ikke er behov for yderligere aftaler,
  2. privatejede områder, hvor ejeren accepterer eller ønsker tilbageførsel til landzone,
  3. privatejede områder, hvor ejeren ønsker at foretage et bytte, således at andre arealer i stedet ønskes overført til sommerhusområde,
  4. privatejede områder, hvor der er forhandlet et forslag til erstatning for udgifter afholdt med henblik på arealernes udnyttelse i sommerhusområde og
  5. privatejede arealer, hvor ejeren ikke ønsker tilbageførsel, men denne ikke har afholdt udgifter med henblik på arealernes udnyttelse i sommerhusområde.



## NYE UDVIKLINGSOMRÅDER VI

### Overførelse af eksisterende sommerhusområder til byzone, ny § 5b, stk. 7

- Erhvervsministeren kan ved landsplandirektiver **overføre arealer i eksisterende sommerhusområder til byzone**.
  - Fx mindre sommerhusområder, der ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, og hvor den rekreative værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere er af underordnet betydning.
- **Kriterier:**
  - De generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt. Dvs., at der skal være et behov for yderligere areal til byvækst.
  - Kun sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud.
  - Mindst  $\frac{3}{4}$  af de berørte grundejere skal ønske en overførelse til byzone.
  - Kommunalbestyrelsen skal forinden redegøre for de konsekvenser, som en overførelse kan have for den enkelte grundejer.



## NYE UDVIKLINGSOMRÅDER VII

---

### Lex Svinkløv Badehotel, ny § 5b, stk. 9

- Erhvervsministeren kan i **særlige tilfælde meddele tilladelse til at fravige** § 5 b, stk. 1, nr. 1 og 4 og § 35, stk. 3, ved nyopførelse af nedbrændte kroer, hoteller og andre turismefaciliteter.
- **Muligt at nyopføre de hoteller** mv., der ellers ikke ville blive genopført, fordi det investeringsmæssigt ikke er rentabelt, eller fordi der er lovgivningsmæssige barrierer for at opføre dem med en lidt anden placering og udformning end tidligere.
- Det vil endvidere være muligt at tillade nyopførelse, hvis det ikke **sker i forbindelse** med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, jf. § 5 b, stk. 1. nr. 4.



# KONTAKT

---



**Anne Sophie  
Kierkegaard Vilsbøll**

Partner

Dir: +4533344385

Mob: +4552344385

E-mail: [akv@horten.dk](mailto:akv@horten.dk)