

Vejledningsmateriale

Faktaark

Omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen

Planlægning og byudvikling

Kolofon

Titel: **Faktaark: Omplacering og udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen**

ISBN 978-87-90774-84-4

© Udarbejdet af Erhvervsstyrelsen, juni 2017

Foto og grafik: NIRAS Planlægning

Henvendelse angående publikationen til Planlægning og byudvikling, Erhvervsstyrelsen

Indholdsfortegnelse

Indledning	s. 4
Nye muligheder	s. 6
Eksempel 1	s.12
Eksempel 2	s.14
Eksempel 3	s.16
Proces og ansøgning	s.18

Indledning

Sommerhusområder er omdrejningspunkt for turismen uden for de større byer. De understøtter butikslivet og skaber jobs lokalt og er dermed også med til at fastholde liv og udvikling i lokalsamfundene. Den moderniserede planlov giver derfor mulighed for udlæg af nye sommerhusområder med op til 6.000 nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen under forudsætning af, at kommunalbestyrelserne lader områder med mindst 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen tilbageføres til landzone. De områder der kan tilbageføres kan enten være udlagt efter § 11 b, stk. 1, nr. 12, eller § 34, stk. 3 og 5.

Med dette faktaark sættes fokus på muligheden for omplacering og nyudlæg af sommerhusgrunde. Hensigten er at forbedre kvaliteten af de udlagte sommerhusområder ved at mindre attraktive områder tilbageføres, og der samtidig skabes mulighed for at udlægge nye områder på mere attraktive placeringer. På baggrund af ansøgninger fra kommunalbestyrelserne vil erhvervsministeren udstede et eller flere landsplandirektiver, som fastsætter hvilke områder, der kan udlægges som nye sommerhusområder, og på hvilke vilkår det kan ske.

De fleste kystkommuner har sommerhusområder med ubebyggede grunde og i flere tilfælde større ubebyggede sommerhusområder. I faktaarket beskrives reglerne for, hvordan større, ubebyggede sommerhusområder kan indgå i omplaceringen. Det drejer sig dels om nogle af de områder, der blev udlagt ved landsplandirektiver i årene 2005 – 2010, og dels om enkelte, ældre områder, som ikke er blevet bebygget. Det vil være større, ubebyggede sommerhusområder, som hverken er blevet bebygget, byggemodnet eller udstykket, og de kan enten være lokalplanlagte eller alene udlagt ved kommuneplan.



Hvordan er reglerne?

I bemærkningerne til planloven er reglerne for, hvilke områder der kan omplaceres samt under hvilke forudsætninger, de kan omplaceres, uddybet.

Den moderniserede planlov giver mulighed for, at erhvervsministeren kan udstede et eller flere landsplandirektiver til udlæg af nye sommerhusområder med op til 6.000 sommerhusgrunde i kystnærhedszonen under forudsætning af at kommunerne lader mindst 5.000 sommerhusgrunde tilbage til landzone.

Tilbageførte arealer omfattes af de sædvanlige regler for landzone med de yderligere begrænsninger, som gælder for kystnærhedszonen. For udviklingsområder gælder de sædvanlige regler for landzone i udviklingsområder.

For udlæg af sommerhusområder i kystnærhedszonen gælder følgende kriterier:

- 1) Sommerhusene skal være beliggende i sammenhængende områder, og sommerhusområderne skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale.
- 2) Den enkelte kommune 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.
- 3) Offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, således at både borgere og turister også fremadrettet kan have glæde af de åbne kyster.
- 4) Der kan ikke udlægges nye sommerhusgrunde inden for områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, strandbeskyttelseslinjen eller i klitfredede områder.
- 5) Nye sommerhusområder skal placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og naturbeskyttelsesinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser.
- 6) Kommunerne skal i kommuneplanstrategien beskrive, hvordan de nye sommerhusgrunde kan understøtte vækst og udvikling lokalt. Som led i strategien skal kommunerne også gennemgå eksisterende ubebyggede sommerhusområder og vurdere, om de kan tilbageføres.

I kommuneplanlægningen skal kommunalbestyrelsen placere de nye sommerhusområder, så de ikke medfører et øget behov for kystbeskyttelse.

Nye muligheder

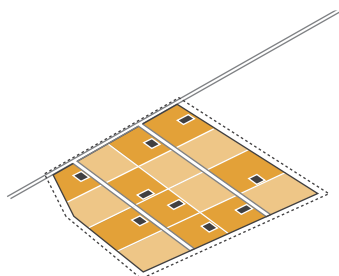
Hvordan identificeres de sommerhusområder, der tilbageføres?

Større ubebyggede sommerhusområder kan byttes med udlæg af nye i forholdet 1:1 i de kommuner, hvor det er muligt.

Et område er kun et sommerhusområde efter planloven, hvis det er udlagt ved lokalplan, bygningsvedtægt eller byplanvedtægt, eller området som led i et frikommuneforsøg er overført til sommerhusområde, jf. planlovens § 34, stk. 3 og 5. Det kan også være områder som efter planlovens § 33, stk. 1, nr. 2 har opretholdt status som sommerhusområde. Omplacering med udgangspunkt i planlovens § 5 b, stk. 4 omhandler imidlertid også områder, som i kommuneplanrammer er udlagt til sommerhusområder, uden at der er vedtaget en lokalplan, som overfører området til sommerhusområde.

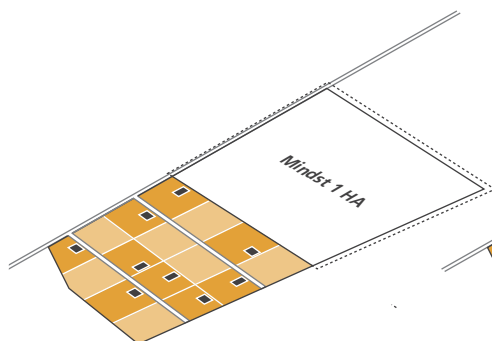
Det, der afgør, hvor mange grunde der kan udlægges et nyt sted, er antallet af uudnyttede grunde, der føres tilbage og derved omplaceres i forholdet 1:1. Udgangspunktet er det antal grunde der fremgår af plangrundlaget for området (i landsplandirektiv, kommuneplanens rammer for lokalplanlægning eller lokalplan) Hvis antallet ikke fremgår af plangrundlaget, er udgangspunktet det antal grunde, som byggelovens almindelige grundstørrelser på mindst 1.200 m² åbner mulighed for.

Ved tilbageførsel af udlagte men uudnyttede sommerhusområder skal kommunen redegøre for, hvor der flyttes uudnyttede sommerhusområder fra. Der kan være tale om hele sommerhusområder, som er ubebyggede, eller større, sammenhængende dele af sommerhusområder, der ikke er bebyggede. Som udgangspunkt vil uudnyttede områder af størrelsen minimum 1 ha kunne omplaceres. Enkeltstående, uudnyttede sommerhusgrunde i sommerhusområder kan ikke omplaceres.



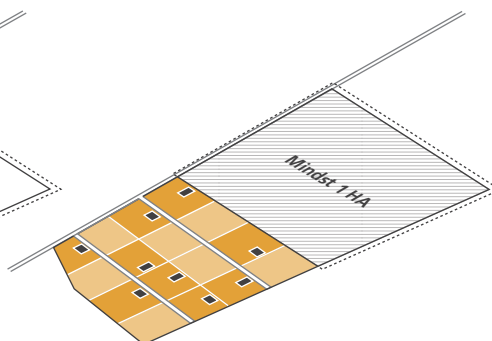
Delvist udbygget

- Byggemodnede, men ubebyggede grunde kan ikke omplaceres.



Lokalplanlagt

- Lokalplanlagt, men ubebygget og ikke byggemodnet areal kan omplaceres, hvis det er mindst 1 ha.



Kommuneplanlagt

- Udlagt i kommuneplanen, ikke lokalplanlagt, ubebygget areal omplaceres, hvis det er mindst 1 ha.

Hvilke områder kan der omplaceres til?

De nye sommerhusgrunde skal være beliggende i sammenhængende områder og skal placeres i tilknytning til eksisterende eller planlagte bysamfund, feriecentre eller sommerhusområder, hvor der er et turismæssigt potentiale. Kommunerne skal dokumentere, at der er et turismæssigt potentiale forbundet med de nye udlæg, og offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges, så både borgere og turister også fremadrettet kan have glæde af de åbne kyster.

En omplacering af uudnyttede sommerhusgrunde kan også ske med henblik på omdannelse af ikke-rentable feriehoteller, tiloversblevne campingpladser og lignende i kystnærhedszonen. I de situationer kan der være begrundelse for at de nye udlagte grunde får en anden størrelse afhængig af det udlagte areals samlede størrelse samt typen af udstykninger i de omgivende sommerhusområder. Også arealer der er udlagt til camping kan omdannes til sommerhusområder, såfremt kriterierne i øvrigt er opfyldt.

Der kan ikke udlægges nye sommerhusgrunde inden for naturområder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, herunder inden for strandbeskyttelseslinjen eller i klitfredede områder. De allerede beskyttede naturområder er naturtyper beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3, Natura 2000-områder, naturfredede områder, samt bygge- og beskyttelseslinjer. Disse områder vil i vidt omfang være afspejlet i kommunernes eksisterende planlægning for naturbeskyttelsesinteresser, de økologiske forbindelser og områder med potentielle naturbeskyttelsesinteresser og potentielle økologiske forbindelser.

Udlæg af nye sommerhusgrunde må endvidere ikke give anledning til negativ påvirkning af nærliggende naturområder, f.eks. gennem øget forstyrrelse af udpegningsgrundlaget i fuglebeskyttelsesområder. Endelig må yngle- eller rasteområder for arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV ikke beskadiges eller ødelægges, hvis det får betydning for den lokale bestand af den pågældende art.

I det nye landsplandirektiv vil antallet af nye grunde i hvert område fremgå, hvor udgangspunktet vil være en gennemsnitsstørrelse på minimum 1200 m² eksklusiv veje, fællesarealer m.m.

Nye sommerhusområder skal endvidere placeres uden for områder med særlige landskabsinteresser og må ikke være i strid med væsentlige nationale interesser, herunder hensynet til bevarelse af kulturarv og værdifulde landskaber af national eller international betydning. Det kan eksempelvis dreje sig om indsyn til og udsyn fra kirker, bevarelse af åbne kystlandskaber og strandenge, sikring af landskabelige bevaringsværdier, herunder større sammenhængende landskaber som f.eks. herregårdslandskaber og ådale, eller områder, der viser landskabets geologiske historie, eller som er af særlig arkæologisk interesse. Kommunen vil skulle registrere naturbeskyttelsesinteresser og særlige landskabsinteresser på kortbilag i forbindelse med registrering på ansøgningsportalen.

I kommuneplanlægningen skal kommunalbestyrelsen placere de nye sommerhusområder, så de ikke medfører et øget behov for kystbeskyttelse.

Strategier for omplacering

Når en kommune vælger at omplacere sommerhusområder, er der flere forskellige veje at gå.

Såfremt en kommune ønsker at understøtte et turismæssigt potentiale i kraft af nærhed til større turistdestinationer, kan kommunen vælge at flytte større sammenhængende områder fra forskellige dele af kommunen til én lokalitet. Det kan for eksempel være til en by, hvor der i forvejen findes indkøbsmuligheder, restauranter og/eller andre faciliteter, der understøtter turismen. For lokalsamfundet vil det skabe mulighed for, at turismerelaterede funktioner får bedre kundeunderlag, eksempelvis med flere lokale indkøb og restaurantbesøg.

Såfremt et sommerhusområde, der ønskes omplaceret, i forvejen ligger ved en by eller et mindre bysamfund, hvor der er indkøbsmuligheder, restauranter og/eller andre faciliteter, kan sommerhusgrundene alternativt omplaceres lokalt. Det kan for eksempel gøres gennem en planlægning, hvor der omplaceres til mere attraktive områder ikke langt fra de allerede udlagte områder. Attraktionen kan for eksempel være kortere afstand til strand eller naturområder samt bedre udsigt.

Den centrale omplacering betyder at sommerhusområderne flyttes til én by med særligt turismæssigt potentiale.



Den lokale omplacering betyder at sommerhusområderne flyttes til mere attraktive, lokale placeringer.



Ansøgningen skal baseres på en kommuneplanstrategi

En ansøgning om udlæg af nye sommerhusområder og tilbageførsel af eksisterende områder forudsætter, at kommunalbestyrelsen udarbejder en kommuneplanstrategi, eventuelt i form af et tematillæg. Kommuneplanstrategien skal offentliggøres inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode, og kommunen kan desuden offentliggøre en ny kommuneplanstrategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, jf. planlovens § 23 a, stk. 1, 2. pkt. Kommuner, som ønsker at ansøge om nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, vil således kunne vedtage ny kommuneplanstrategi allerede i 2017, altså i indeværende kommunale valgperiode.

Indledningsvist skal kommunerne igangsætte en gennemgang af de eksisterende ubebyggede sommerhusområder og vurdere om de kan tilbageføres. Kommunerne vil endvidere have indledt dialog med ejerne af uudnyttede arealer, som kan indgå i bytte. Kommuneplanstrategien skal indeholde en redegørelse for, at de områder, som skal gives i bytte for nye sommerhusområder, ikke længere er aktuelle som sommerhusområder. Der kan være tale om hele sommerhusområder, som er ubebyggede, eller sammenhængende dele af sommerhusområder, som ikke er bebyggede.

På baggrund heraf, skal kommunalbestyrelsen redegøre for sammenhængen mellem tilbageførte sommerhusgrunde og antal grunde i nye sommerhusområder. Kommunen kan også vælge at tilbageføre uudnyttede sommerhusområder uden at antallet af sommersgrunde omplaceres i egen kommune, hvilket vil gøre det muligt for andre kommuner at søge om udlæg af nye sommerhusområder. Kommuneplanstrategien kan endvidere være baseret på, at en kommune får andel i de overskydende sommerhusgrunde inden for de 6.000 sommerhusgrunde, som i alt kan udlægges.

I kommuneplanstrategien skal det oplyses, hvorvidt de sommerhusgrunde, som ønskes tilbageført, er omfattet af et tidligere udstedt og fortsat gældende landsplandirektiv. Dette vil gøre det muligt, at der i det nye landsplandirektiv kan optages bestemmelser om delvis ophævelse af det tidligere gældende landsplandirektiv.

Når der efterfølgende eventuelt er udstedt landsplandirektiv for et ansøgt område, vil den efterfølgende fremgangsmåde ved tilbageførsel afhænge af, om området er overført til sommerhusområde ved lokalplan eller alene indgår i en kommuneplanramme. Et sommerhusområde, der alene er udlagt ved kommuneplan kan udgå af kommuneplanrammen og give mulighed for nyudlæg af et tilsvarende sommerhusområde. Et sommerhusområde, der er lokalplanlagt, men hverken bebygget, byggemodnet eller udstykket kan tilbageføres til landzone, og omplaceres til en anden beliggenhed. Som nævnt kan tilbageførsel af et uudnyttet sommerhusområde endvidere bruges til at om-danne ikke-rentable hoteller, tiloversblevne campingpladser m.v., eller arealer udlagt til camping, såfremt kriterierne i øvrigt er opfyldt.

De dele af landsplandirektivet, der indebærer udlæg af nye sommerhusområder, hvor der byttes med sommerhusområder, som er lokalplanlagte, vil først træde i kraft, når lokalplanerne for de områder, som skal tilbageføres, er ophævede, og der er truffet endelig beslutning om tilbageførsel.

I det følgende gennemgås planlovens regler for tilbageførelse.

Planlovens regler for tilbageførsel

Kommunalbestyrelsens beslutning om tilbageførsel vil skulle træffes efter udstedelsen af landsplandirektiv om udlæg af nye sommerhusområder og om tilbageførsel af eksisterende ubebyggede sommerhusområder.

For de sommerhusområder, som er lokalplanlagte, og som skal byttes med udlæg af nye sommerhusområder gælder, at disse som udgangspunkt kun ophæves eller ændres ved vedtagelse af en ny lokalplan. Efter planlovens § 33, stk. 1, nr. 1, kan kommunalbestyrelsen dog beslutte at ophæve en lokalplan for arealer, der tilbageføres til landzone, når en planlægning for området ikke længere findes nødvendig.

En beslutning om ophævelse i henhold til planlovens § 33, stk. 1, nr. 1, kan først træffes efter § 33, stk. 2, når at ejere af de berørte arealer har haft mulighed for at udtale sig. Kommunalbestyrelsen skal i den forbindelse fastsætte en frist på 4 uger. Der er krav om høring af lodsejerne og eventuelle andre parter, jf. forvaltningslovens regler, men der er ikke krav om fremsættelse af et forslag til beslutning. Der er heller ikke krav om offentliggørelse.

En beslutning om ophævelse af en lokalplan, der udlægger et område til sommerhusområde, kan påklages til Planklagenævnet, jf. planlovens § 58, stk. 1, nr. 4. Kommunalbestyrelsens beslutning om tilbageførsel vil skulle træffes på grundlag af landsplandirektivet om udlæg af nye sommerhusområder og tilbageførsel af eksisterende ubebyggede sommerhusområder.

Kommunalbestyrelsen kan efter planlovens § 45, stk. 1, beslutte at tilbageføre arealer fra sommerhusområde til landzone i overensstemmelse med kommuneplanen. Tilbageførsel forudsætter, at tilbageførslen fremgår af kommuneplanen eller et kommuneplantillæg. Landsplandirektivet om udlæg af nye sommerhusområder og om tilbageførsel vil få retsvirkning som kommuneplan, og tilbageførslen til landzone vil således være i overensstemmelse med kommuneplanen.

Det er en forudsætning, at tilbageførslen sker efter saglige og planlægningsmæssigt begrundede hensyn. Det vil efter § 5 b, stk. 4, være en planlægningsmæssig saglig begrundelse, at der skal udlægges et nyt sommerhusområde i kommunen, og at det eksisterende sommerhusområde skal gives i bytte. Det skal endvidere begrundes, at det netop er dette sommerhusområde, som skal tilbageføres til landzone. Begrundelsen vil typisk kunne findes i, at sommerhusområdet endnu ikke er udstykket/byggemodnet/bebygget, og at det planlægningsmæssigt er mindre egnet end det nye sommerhusområde.

Tilbageførslen af området til landzone bør fremgå af kommuneplanens retningslinjer, gerne i forbindelse med udlæg af nyt sommerhusområde, jf. planlovens § 11 a, stk. 1, nr. 1, og at tilbageførslen også bør fremgå af kommuneplanens hovedstruktur, jf. planlovens § 11, stk. 2, nr. 1. Landsplandirektivet vil imidlertid få retsvirkning som kommuneplan, og det er således ikke retligt nødvendigt at vedtage kommuneplan om det samme.

En beslutning om tilbageførelse kan først træffes efter planlovens § 45, stk. 3, når ejerne af de berørte arealer har haft lejlighed til at fremsætte bemærkninger indenfor en frist på mindst 8 uger. Kommunalbestyrelsen skal give særskilt underretning til ejere og panthavere med oplysning om muligheden for at kræve erstatning efter planlovens § 46. Erhvervsministeren skal ligeledes underrettes.

Erstatning

I forbindelse med tilbageførsel af privat ejede arealer til landzone i henhold til § 45, stk. 1 kan der ydes erstatning efter planlovens § 46 for udgifter, ejeren har afholdt med henblik på ejendommens udnyttelse i byzone.

Reglen begrænser erstatningskravet til positive udgifter afholdt som følge af ejendommens placering i sommerhusområde. Det kan omfatte udgifter afholdt til landinspektør, arkitekt og advokat for bistand med henblik på arealets udnyttelse i sommerhusområde. Det er forholdene på tidspunktet for beslutningen om tilbageførsel, der er bestemmende, jf. planlovens § 46, stk. 1, og udgifter afholdt til advokat i forbindelse med selve tilbageførselsagens behandling er dermed ikke omfattet.

Der er en frist på 12 uger for ejeres fremsættelse af krav om erstatning, jf. planlovens § 46, stk. 3. Der kan indgås aftale mellem kommunen og ejeren om erstatningens størrelse, men Erhvervsstyrelsen skal tiltræde aftalen efter § 46, stk. 4, idet staten betaler 1/3 af kommunens udgifter, jf. planlovens § 46, stk. 5.

Hvis der ikke er opnået enighed senest 20 uger efter, at ejeren har fået meddelelse om kommunens beslutning om tilbageførsel, skal kommunen indbringe erstatningsspørgsmålet for taksationsmyndighederne nedsat med hjemmel i lov om offentlige veje. Taksationsmyndighederne træffer afgørelse om erstatningens størrelse og om godtgørelse af passende udgift til antagelse af sagkyndig bistand .

Frigørelsesafgift og godtgørelse for grundskyld

Den nu ophævede lov om frigørelsesafgift indebar, at der skulle betales frigørelsesafgift, når en ejendom, der blev benyttet til landbrug, gartneri, planteskole eller frugtplantage, blev overført til sommerhusområde. I forbindelse med tilbageførsel til landzone skal den frigørelsesafgift, der er betalt efter planlovens § 46 a tilbagebetales. Det gælder dog kun, hvis den nuværende ejer også var ejer, dengang frigørelsesafgiften blev betalt.

Efter § 29 A i lov om kommunal ejendomsskat ydes der en godtgørelse til ejere af ejendomme, der tilbageføres til landzone efter planlovens § 45, for en del af den grundskyld, der har været betalt.

Godtgørelse ydes for en periode, der regnes fra og med det kvartal, hvori den pågældende ejer har erhvervet ejendommen, og til det tidspunkt hvor en vurdering af ejendommen efter tilbageførslen til landzone får skattemæssig virkning. Hvis arealerne er blevet overført til sommerhusområde, mens den pågældende har været ejer af dem, regnes godtgørelsesperioden dog først fra og med det kvartal, hvori denne overførsel har fundet sted. Godtgørelsesperioden kan tidligst regnes fra den 1. januar 1970, og den kan højst udgøre 20 år.

Der er fastsat nærmere regler for beregning og forrentning af godtgørelsen, der skal dække halvdelen af forskellen mellem den betalte grundskyld og den grundskyld, der ville være blevet betalt, hvis ejendommen var forblevet i landzone. Godtgørelsen skal betales af kommunen til ejeren på tidspunktet for tilbageførslen. Der er i § 29 A fastsat nærmere regler for udbetalingstidspunktet.

Offentliggørelse af forslag til ophævelse af lokalplan for arealer som tilbageføres til landzone. Planloven § 33 og §§ 45-46.
Screening efter Miljøvurderingslovens § 9-10 og §§ 31-32 (2-4 uger).

Beslutning om ophævelse af lokalplan og tilbageførsel af arealer til landzone Planloven § 33 og §§ 45-46.

Lokalplanlagte områder tilbageført

Eventuel behandling af erstatningskrav (frist 12 uger).
Frist for behandling (8 uger). Planlovens § 46.

Evt. taksation

Eksempel 1

- omplacering af sommerhusgrund

I dette eksempel har en kommune et ubebygget ikke lokalplanlagt sommerhusområde på ca. 18 ha, der ligger ved en kystby med turisme bagved eksisterende bebyggelse. Ifølge gældende landsplandirektiv kan der udstykkes 120 grunde i området. Kommunalbestyrelsen ønsker at sommerhusgrundene kommer tættere på kysten, og at der samtidig sikres bedre adgang til kysten og øvrige grønne områder for både borgere og turister.

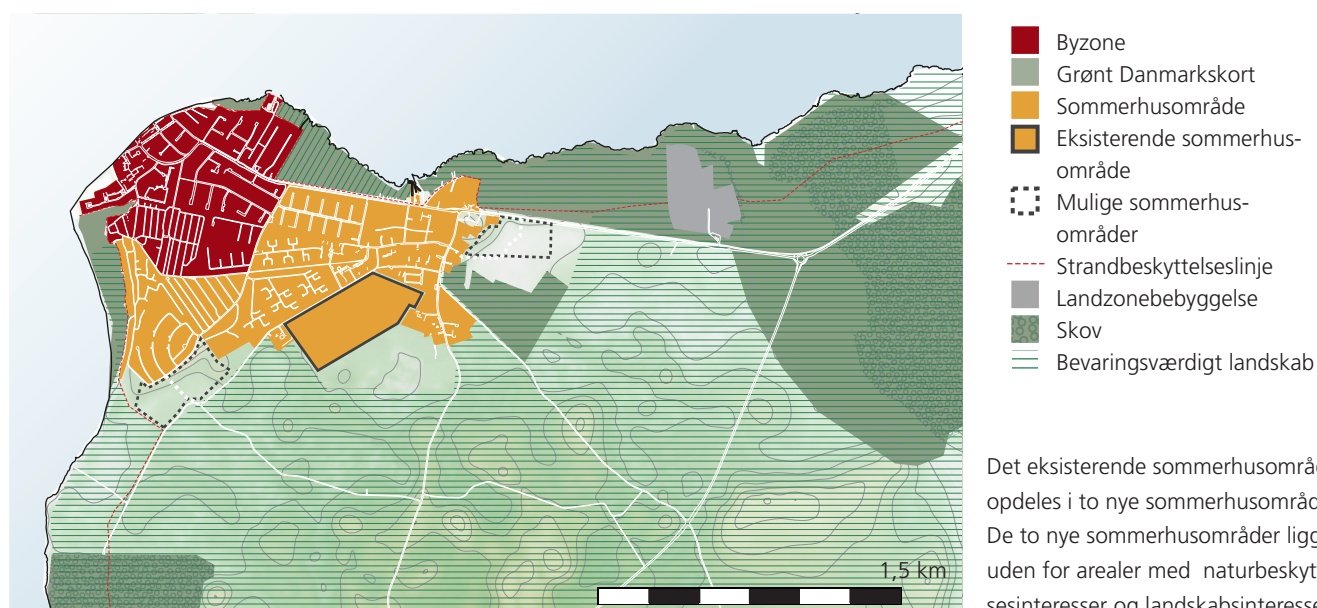
I forbindelse med planstrategien har kommunalbestyrelsen besluttet, at det ubebyggede sommerhusområde omplaceres lokalt til to mindre områder, der ligger helt ud til strandbeskyttelseslinjen og kun i mindre grad bagved eksisterende bebyggelse, men i tilknytning hertil. De to områder er nogenlunde lige store og de 120 grunde fordeles ligeligt i de to nye områder.

Proces

Det eksisterende sommerhusområde er udlagt i kommuneplanen som sommerhusområde men er ikke lokalplanlagt. Området kan derfor tages ud af kommuneplanen med et kommuneplantillæg, når landsplandirektivet er offentliggjort.

Kommunalbestyrelsen skal i kommuneplanstrategien beskrive hvor mange ubebyggede sommerhusgrunde, der er i området, samt beskrive og vurdere behovet for udlæg af nye sommerhusområder. Tilbageførsel af sommerhusområdet udlagt i kommuneplanen, samt antallet af grunde, som kommunen angiver, at det omplacerede område består af, skal opgives, så det vises på kort hvor fra, der flyttes sommerhusområder. Endvidere skal det samlede areal angives. Hvis kommunen eventuelt forudsætter at få andel i de samlede 6.000 sommerhusgrunde, som overstiger kommunens egen tilbageførsel bør kommuneplanstrategien indeholde en redegørelse herfor. Kommunalbestyrelsen offentliggør strategien med en høringsfrist på 8 uger.

Når landsplandirektivet er offentliggjort skal kommuneplanens hovedstruktur revideres, og der skal optages retningslinjer for nye områder. Endvidere skal kommuneplanens rammer revideres, og redegørelsen for den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen skal ændres. (Se procesdiagram s. 17)



Det eksisterende sommerhusområde opdeles i to nye sommerhusområder. De to nye sommerhusområder ligger uden for arealer med naturbeskyttelsesinteresser og landskabsinteresser.

Planstrategiens indhold

I dette eksempel har kommunen kortlagt eksisterende sommerhusområder i kommunen, der ikke eller kun delvist er udnyttet, herunder et område større end 1 ha, der ikke er lokalplanlagt. Det kan derfor omplaceres.

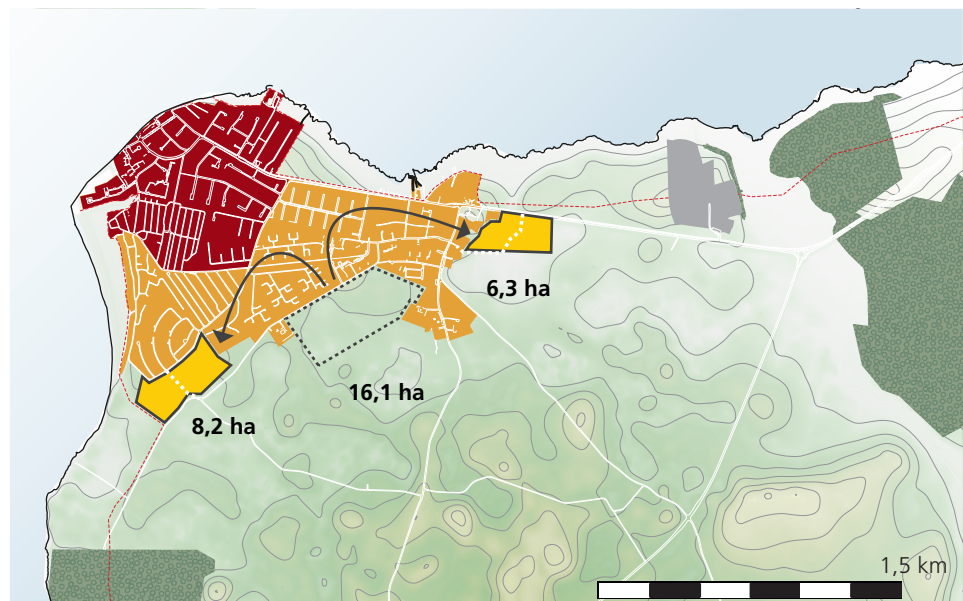
Kommunen vurderer at kystbyen er én af kommunens turistdestinationer, som har potentiale for fortsat vækst. I planstrategien er der redegjort for potentialet, der blandt andet er relateret til overnatningsmuligheder i attraktivt beliggende sommerhuse. Derfor er der arbejdet med at omplacere sommerhusområdet til en mere kystnær beliggenhed, hvor der kan skabes gode adgangsmuligheder til kysten, til naboområderne og til de øvrige grønne områder.

De to foreslåede områder ligger helt ud til strandbeskyttelseslinjen og kun delvist bag ved eksisterende bebyggelse. For begge områder gælder, at de ligger uden for områder med naturinteresser eller særlige landskabsinteresser. En kortlægning har vist, hvor der ligger arealer beskyttet efter naturbeskyttelsesloven eller udpeget i Grønt Danmarkskort, samt hvilke arealer der er udpeget i kommuneplanen som bevaringsværdige eller større sammenhængende landskaber. Disse områder omgiver kystbyen med få undtagelser i de helt bynære områder.

Det ene sommerhusområde ønskes placeret ved indfaldsvejen fra øst. På grund af det flade terræn vil der ikke være udsigt til vandet fra området, men området grænser op til kystnære arealer med både natur- og landskabsværdi. Dermed vurderes området at tilbyde attraktive sommerhusgrunde. Det andet sommerhusområde ønskes placeret i tilknytning til den sydlige del af byen i et skrånende terræn. Sommerhusgrundene nærmest kysten vil ligge i umiddelbar tilknytning til de kystnære arealer inden for strandbeskyttelseslinjen, mens grundene længere tilbage i området vil ligge i et stigende terræn op til kote 10. Det giver mulighed for udsigt over de foranliggende sommerhuse, og der vil dermed være udsigt til havet mod sydvest fra de fleste sommerhusgrunde i området. Efter planstrategien har været i offentlig høring i 8 uger og kommunalbestyrelsen har besluttet hvilke områder der skal arbejdes videre med, sender kommunalbestyrelsen en ansøgning til Erhvervsministeriet med anmodning om at kunne foretage omplaceringen.



I det eksisterende område er der mulighed for at udlægge 120 sommerhusgrunde på et areal, der andrager 16,1 ha. I det ene område kan der udstykkes 68 sommerhusgrunde og i det andet område 52 sommerhusgrunde.



Eksempel 2

- omplacering til nedlagt hotel og campingplads

I dette eksempel er der tale om en mindre kystby med et stigende potentiale for turisme, men der er behov for at skabe attraktive overnatningsmuligheder. Bag ved et eksisterende sommerhusområde ligger et ubebygget sommerhusområde, der efter gældende landsplandirektiv kan udstykkes til 70 sommerhusgrunde. Området er ikke lokalplanlagt. Kommunalbestyrelsen ønsker at omplacere grundene til en mere attraktiv beliggenhed nærmere kysten og byen ved at omdanne henholdsvis en tidligere campingplads og et tidligere feriehotel til sommerhusområde.

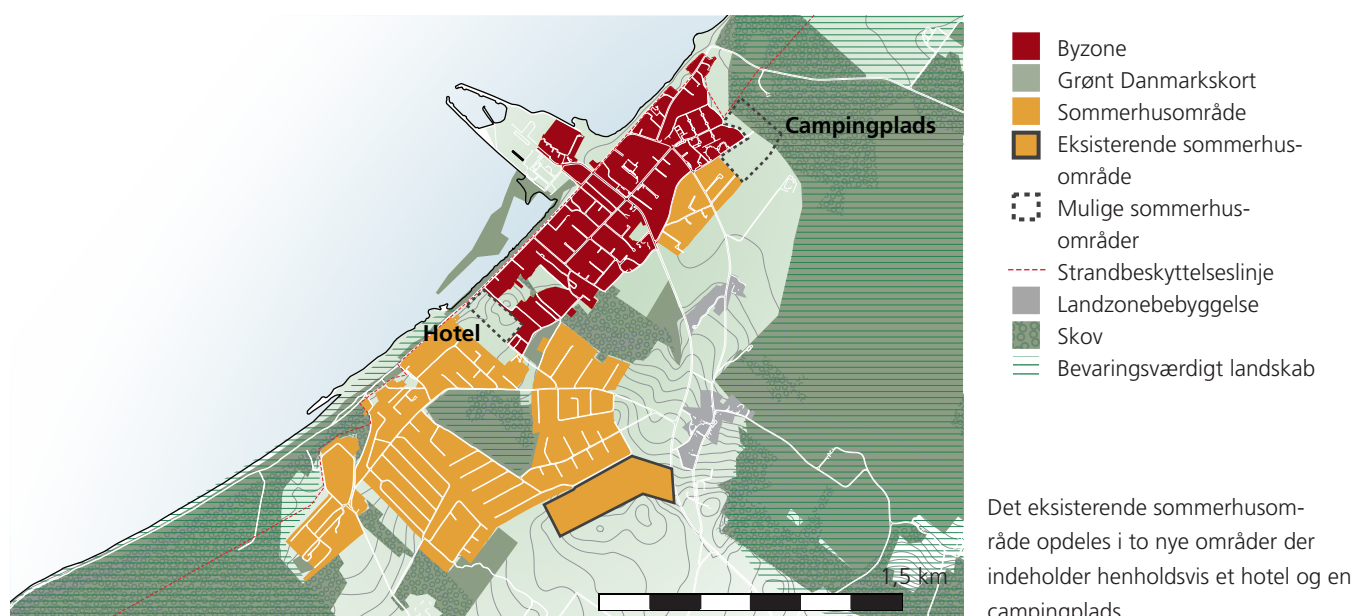
Hotellet, der både indeholder værelser i hovedbygningen og mindre ferieboliger i selvstændige huse, er ikke længere rentabelt. Hotellet forventes at kunne omdannes til attraktive ferieboliger. Campingpladsen er lille og uden de faciliteter, der kræves af en moderne campingplads.

Proces

Feriehotellet er beliggende i landzone og vil ved omplaceringen blive overført til sommerhusområde. Værelserne på hotellet vil blive omdannet til ferielejligheder, mens de ferieboliger, der ligger bag hotellet vil blive omdannet til selvstændige sommerhuse, udstykket på egen grund.

Planlovens § 5, stk. 4, omfatter udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen på steder, hvor der findes hoteller, campingpladser eller tiloversblevet areal, hvor der er plads til at udlægge et nyt område med et passende antal sommerhusgrunde. Områderne overføres dermed fra landzone til sommerhusområde.

Der gælder det samme bytteforhold som for de øvrige omplaceringer, nemlig at kommunen skal anvise, hvilke ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen, der kan tilbageføres til landzone, så der byttes eksisterende ubebyggede sommerhusområder med nye i forholdet 1:1.



I kommuneplanstrategien bør det fremgå, at hotellet er lukket inden for de seneste år, eller at hotellet er under nedlukning, og at ejeren er enig i, at dette er tilfældet. Hensynene til kommuneplanstrategien er beskrevet på side 9 og af figuren side 19. Muligheden for omdannelse af tidligere hoteller mv. forudsætter ejers medvirken og indeholder ikke nogen hjemmel til ekspropriation eller til at give erstatning i forbindelse med lukning.

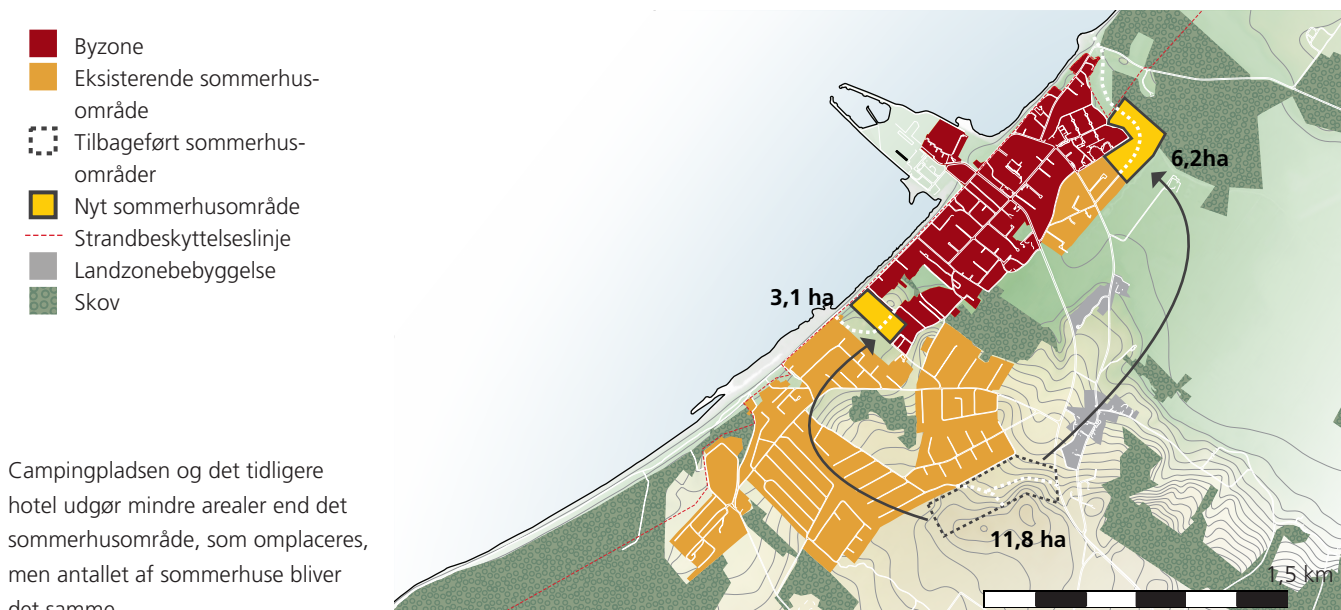
Planstrategiens indhold

Kommunalbestyrelsen ønsker at omplacere 70 sommerhusgrunde til mere kyst- og bynære arealer ved at omdanne en tidligere campingplads og et tidligere hotel i landzone.

Det tidligere hotel ligger i landzone umiddelbart bag strandbeskyttelseslinjen mellem kystbyen og et eksisterende sommerhusområde. Grunden, som hotellet ligger på, er ikke en del af hverken Grønt Danmarkskort eller udpegning af særlige landskabsinteresser. Hotellet ligger meget attraktivt med facade mod havet og forventes omdannet til 30 ferieboliger.

Campingpladsen ligger i den nordøstlige del af byen bag strandbeskyttelseslinjen. Området er delvist omfattet af Grønt Danmarkskort, dog ikke som naturområde efter naturbeskyttelseslovens § 3, Natura 2000-områder, naturfredede områder samt bygge- og beskyttelseslinjer, og bevaringsværdigt landskab. Dermed ligger området attraktivt med nærhed til kyst og grønne områder og ønskes omdannet til 40 mindre sommerhusgrunde, placeret uden for den del af den eksisterende campingplads, der udpeget som værdifuldt landskab. I planstrategien er anvist, hvordan der med omdannelsen kan føres stier gennem området, der vil bidrage til en bedre tilgængelighed til kysten og til naturområderne nordøst for byen.

Efter planstrategien har været i offentlig høring i 8 uger, sender kommunalbestyrelsen en ansøgning til Erhvervsministeriet med anmodning om at kunne foretage omplaceringen.



Eksempel 3

- omplacering af sommerhusgrund med lokalplan

I dette eksempel har kommunen flere sommerhusområder som er ubebyggede. Et af dem ligger i tilknytning til et ældre sommerhusområde og er udlagt ved landsplandirektiv. Området er lokalplanlagt, men der er ikke foretaget byggemodning af arealet. Kommunalbestyrelsen vil gerne flytte området til en nærliggende kystby, hvor det vil ligge mere attraktivt og samtidig understøtte byens erhvervsliv.

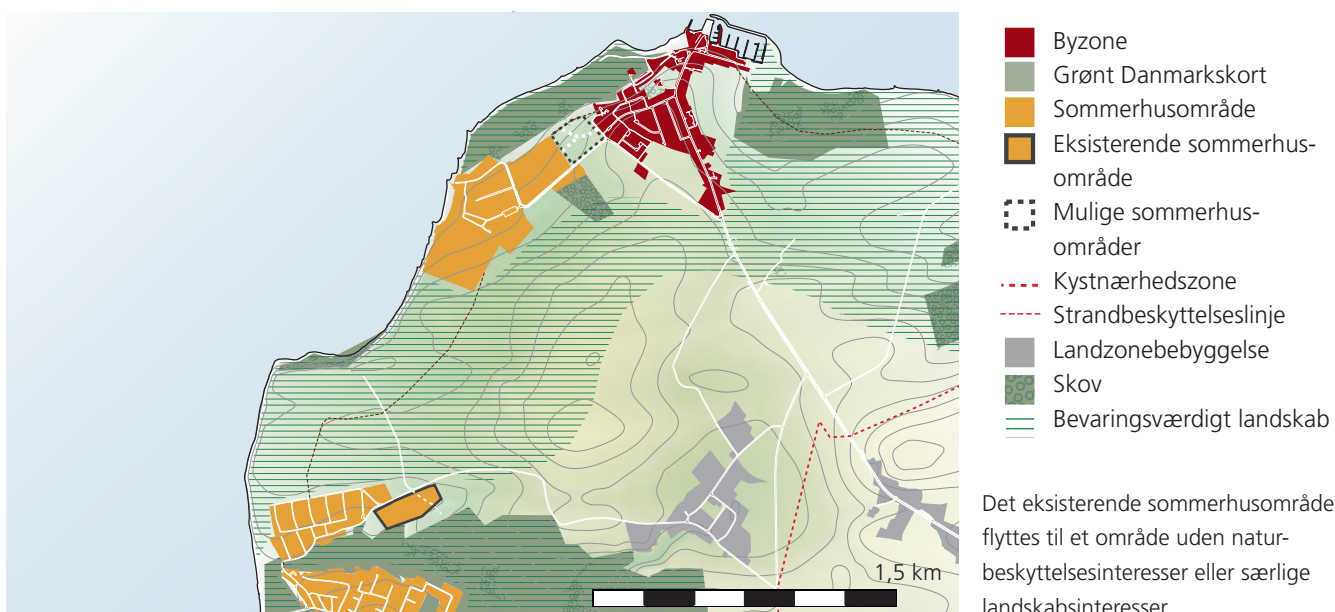
Det gamle område kan efter direktivet rumme 28 sommerhusgrunde og har et samlet areal på 4,3 ha. Det område, som sommerhusgrundene ønskes omplaceret til, kan indeholde det samme antal grunde og omfatter et areal på ca. samme størrelse.

Proces

Det ældre område er lokalplanlagt og skal derfor tilbageføres til landzone efter reglerne i planloven. Da kommunen først ved om området kan omplaceres, når landsplandirektivet er udarbejdet, er det ikke hensigtsmæssigt at gennemføre processen, før landsplandirektivet er offentliggjort.

Kommunerne har i forbindelse med strategien for omlægning af sommerhusområder vurderet, hvilke erstatningskrav beslutning om tilbageførelse af lokalplanlagte sommerhusområder kan medføre. Det bør tilstræbes at undgå at tilbageføre lokalplanlagte sommerhusområder, hvor der er afholdt betydelige udgifter til anvendelse som sommerhusgrunde. Kommuneplanstrategien bør indeholde oplysninger om, hvilke aftaler kommunen har indgået med ejerne af de lokalplanlagte områder, så erhvervsministeren kan tage stilling til, om det er hensigtsmæssigt, at områderne tilbageføres til landzone.

Kommunalbestyrelsen kan evt. vælge at sætte arbejdet med at udarbejde forslag til planens ophævelse i gang for at komprimere processen. Forslaget vil skulle offentliggøres med ledsagende forklaring om de retlige og faktiske konsekvenser. Høringsfristen er på mindst 8 uger.



Når landsplandirektivet er offentliggjort og udstedt efter en offentlighedsperiode, har kommunalbestyrelsen til hensigt at vedtage ophævelse af lokalplanen og træffe beslutning om at tilbageføre arealet til landzone. Underretningen om tilbageførslen følger lovkravene og vil oplyse om muligheden for at kræve erstatning. Se afsnit side 10.

Planstrategiens indhold

Det ældre sommerhusområde ligger efter kommunalbestyrelsens vurdering ikke tilstrækkeligt attraktivt til at understøtte kommunens ønske om øget turisme og udvikling. Kommunalbestyrelsen ønsker at omplacere området til en lokalitet med et større turisme- og udviklingspotentiale.


I planstrategien er en omplacering til den nærliggende kystby analyseret og vurderes at få betydning via både øget overnatningskapacitet og for udvikling af det lokale erhvervsliv, hvis grundene får en attraktiv beliggenhed med nærhed til kyst og bymidte.

Sommerhusområdet ønskes derfor omplaceret til et areal, der ligger kystnært og meget attraktivt mellem den nærliggende kystby og et eksisterende sommerhusområde. Området vil være afgrænset direkte mod et klitfredet areal, som også er udlagt i Grønt Danmarkskort og udpeget med særlige landskabsinteresser. Sommerhusområdet vil dermed ligge udenfor arealer med naturinteresser og særlige landskabsinteresser, og vil fra kysten fremstå som en del af en samlet kystbebyggelse i sammenhæng med kystbyen og det eksisterende sommerhusområde.

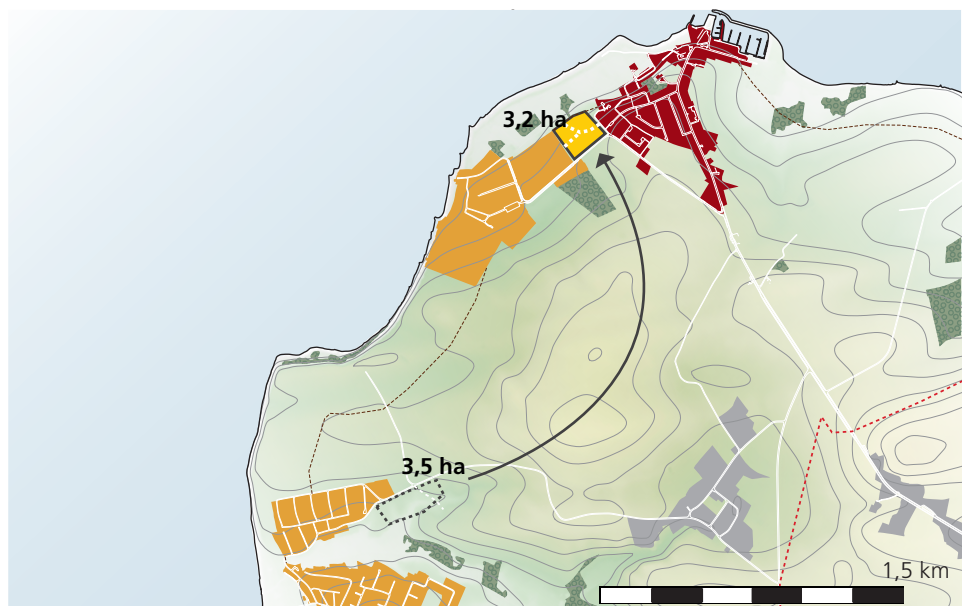
Kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at sommerhusområdet med denne placering skal medvirke til at forbedre forbindelser og adgang mellem det eksisterende sommerhusområde og kystbyen samt forbedre adgangen til kysten med offentlige stier.

Efter planstrategien har været i offentlig høring i 8 uger, sender kommunalbestyrelsen en ansøgning til Erhvervsministeriet med anmodning om at kunne foretage omplaceringen.

Hvis det nye områder bliver optaget i landsplandirektivet, vil der først kunne udarbejdes lokalplan for det nye sommerhusområde, når kommunen har ophævet lokalplanen for det gamle område.

-  Byzone
-  Eksisterende sommerhusområde
-  Tilbageført sommerhusområder
-  Nyt sommerhusområde
-  Kystnærhedszone
-  Strandbeskyttelseslinje
-  Landzonebebyggelse
-  Skov

Det lokalplanlagte område omplaceres, så det får en mere attraktiv beliggenhed tættere på nabobyen og stranden.



Proces og ansøgning

Invitation til ansøgning

Processen blev indledt med, at erhvervsministeren inviterede landets kystkommuner til at ansøge om omplacering og nyudlæg af sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen.

Udarbejdelse af planstrategi

Kommunerne har mulighed for at igangsætte en ny kommuneplanstrategi allerede i 2017 – altså i indeværende, kommunale planperiode med henblik på at ansøge om nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, eventuelt i form af et tematillæg. Processen for kommuneplanstrategien skal følge kravene til den almindelige planlægningsproces, herunder afgrænsning af miljørapport, høring af berørte myndigheder og fremlæggelse af planstrategien i offentlig debat i mindst 8 uger. Kommunalbestyrelsen er i planlægningen ansvarlig for at overholde anden lovgivning samt for afvejning i forhold til de nationale interesser.

Ansøgning om omplacering og nyudlæg af sommerhusgrunde

Efter behandling af høringssvar til planstrategien kan kommunalbestyrelsen sende en ansøgning til Erhvervsministeriet med forslag til omplacering og nyudlæg af sommerhusområder i et kommende landsplandirektiv. På Erhvervsstyrelsens hjemmeside er en ansøgningsportal med en række faktuelle oplysninger, der skal udfyldes i forbindelse med ansøgningen. Ansøgningsfristen er den 15. oktober 2017.

Behandling af ansøgninger

Erhvervsministeriet behandler efter ansøgningsfristen den 15. oktober 2017 de modtagne ansøgninger. I behandlingen vil der blandt andet blive set på, hvordan de nye sommerhusområder kan understøtte vækst og udvikling samt hvilke ubebyggede områder, der tilbageføres såvel som behovet for nye.

Erhvervsministeriet offentliggør forslag til et eller flere samlede landsplandirektiver med tilhørende miljøvurdering i mindst 8 uger. Erhvervsministeriet behandler efterfølgende bemærkninger og forslag til landsplandirektivet.

Udstedelse af landsplandirektiv

Erhvervsministeren udsteder herefter det endelige landsplandirektiv for omplacering og nyudlæg af sommerhusområder i kystnærhedszonen, hvorefter kommunerne indarbejder ændringerne i den kommende kommuneplan og igangsætter evt. detaljeret planlægning.

De dele af landsplandirektivet, der indebærer udlæg af nye sommerhusområder, hvor der byttes med sommerhusområder, som er lokalplanlagte, vil først træde i kraft, når lokalplanerne for de områder, som skal tilbageføres, er ophævede, og der er truffet endelig beslutning om tilbageførsel.

Erhvervsministeriet

Erhvervsministeren inviterede kommunerne til at ansøge om omplacering og nyudlæg af sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen.

Erhvervsministeriet behandler ansøgninger, herunder vurdering i forhold til nationale interesser.

Erhvervsministeriet offentliggør forslag til landsplandirektiv med tilhørende miljøvurdering i mindst 8 uger. Planlovens § 22, stk. 1.

Erhvervsministeriet behandler bemærkninger og forslag til landsplandirektivet.

Erhvervsministeren udsteder landsplandirektiv for omplacering og nyudlæg i kystnærhedszonen for de kommuner, der omplacere områder inden for den enkelte kommune evt. med ophævelse af bestemmelser i tidligere landsplandirektiver om sommerhusudlæg. For de områder som forudsætter ophævelse af lokalplan, betinges landsplandirektivet af den efterfølgende proces i kommunerne med tilbageførsel af områder.

Kommunerne

Kommunerne gennemgår eksisterende områder udlagt til sommerhusområde jf. planlovens § 5 b, stk. 4, nr. 6 og § 23 a.

Kommunalbestyrelsen udarbejder kommuneplanstrategi.

Kommunerne gennemfører miljøvurdering efter miljøvurderingsloven (afgrænsning af miljørapport og høring af berørte myndigheder). Miljøvurderingsloven § 11 og §§ 31-32. Passende frist 2-4 uger.

Kommunerne offentliggør kommuneplanstrategien i mindst 8 uger (omfatter høring over miljørapport). Planlovens § 23 a, stk. 5, Miljøvurderingslovens § 8, stk. 3.

Kommunalbestyrelsen behandler høringssvar samt politisk behandling af planstrategi og ansøgning. Kommunen kan offentliggøre vedtaget kommuneplanstrategi med ændringer.

Ansøgning til Erhvervsministeriet om omplacering og nyudlæg af sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen. Ansøgningsfrist den 15. oktober 2017.

Kommunerne indarbejder de nødvendige ændringer i den kommende kommuneplan, kommunerne igangsætter evt. detaljeret planlægning.

Erhvervsstyrelsen

Dahlerups Pakhus
Langelinie Alle 17
2100 København Ø

Tlf: 72 20 00 30
erst@erst.dk
www.erhvervsstyrelsen.dk