

UDVIKLING I KYSTNÆRE OMRÅDER

INTRODUKTION TIL LOVGIVNING OG PROCES



Udvikling i kystnære områder

Denne guide er udarbejdet som en del af projektet "Destinationsudvikling Ringkøbing-Skjern/Varde", der er støttet af Danmarks Erhvervsfremmebestyrelse.

Guiden er en introduktion til lovgivningen og planprocessen, når der projektudvikles i kystnære områder. Der er forskel på de enkelte kommuners planprocedurer og sagsbehandling, og derfor kan der forekomme afvigelser fra denne guide.

Et konkret projekt vil derfor altid skulle tilrettelægges i dialog med den relevante kommune. Guiden kan i den forbindelse ses i sammenhæng med evt. lokalplanvejledninger eller andre relevante dokumenter, den pågældende kommune har.


Guiden er udarbejdet for Destination Vesterhavet og Dansk Kyst og Naturturisme i samarbejde med Ringkøbing-Skjern og Varde Kommune.

Konsulent: Arkitema

Juni 2022



Kom godt fra start	4
Fire overordnede faser	6
Tidlig dialog og planrådgiver	10
Projekt uden lokation	12
Projekt med lokation	14
Projekt i kystnærhedszonen	18
Projekt omfattet af strandbeskyttelse og klitfredning	20
Projekt med miljøvurdering	22
Projekt der kræver tilladelse til hotel	24
Projekt med borgerdialog	26



Danmarks Vestkyst er Danmarks mest attraktive kystdestination og drivkraft for vækst i turismen i Danmark.

Derfor er det vigtigt, at planlægningen for turismeformål ikke sker på bekostning af herlighedsværdien i området, så naturværdierne også i fremtiden vil være Vestkystens hovedattraktion.



KOM GODT FRA START

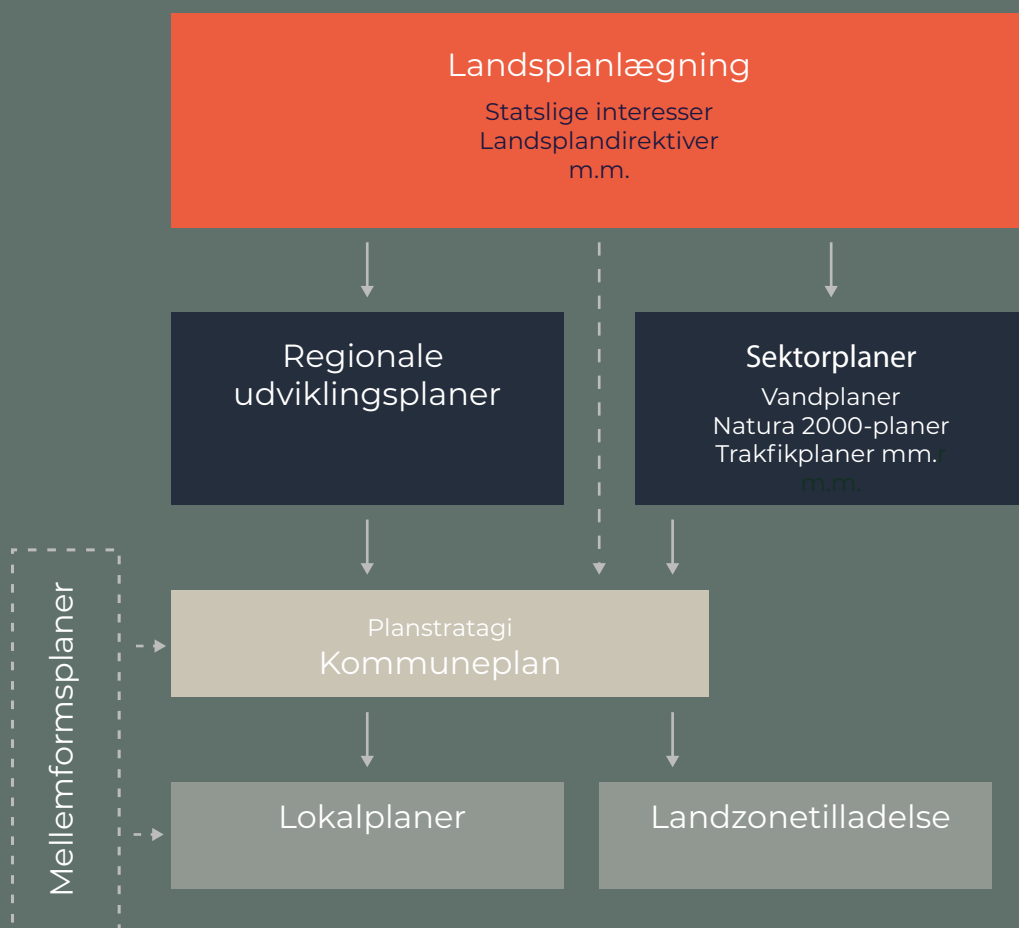


Diagram der viser planhierakiet, der fastlægger rammerne for det underliggende niveau.

Denne guide er lavet til dig, som har en udviklingsidé, et projektforslag eller en interesse i at investere i turismefaciliteter i kystnære områder.

Der er mange hensyn, der skal afvejes, når du udvikler eksempelvis hotel/ferielejligheder eller rekreative anlæg, og forløbet er meget afhængigt af både indhold, lokalitet og kompleksitet af dit projekt. Denne guide er en slags introduktion og er derfor ikke udtømmende. Den skal betragtes som

en række anbefalinger og guidelines til den proces, du skal igennem og den lovgivning og planlægning, der ligger bag udvikling af turismefaciliteter i kystnære områder.

Destination Vesterhavet og Dansk Kyst og Naturturisme har i samarbejde med Varde Kommune og Ringkøbing-Skjern Kommune udarbejdet guiden.

Godt at vide om...

Det danske plansystem

Det danske plansystem er opbygget hierarkisk, hvor hvert niveau fastlægger rammerne for det underliggende niveau. Planhierarkiet består af **landsplanlægning** i form af **statslige interesser og landsplandirektiver**. Dernæst følger niveauet med **regionale udviklingsplaner og sektorplaner**, som fx. vandplaner og Natura 2000-planer. Dernæst kommer **kommuneplanerne** og til sidst **lokalplanerne**. Imellem kommuneplan og lokalplaner ligger de ikke-juridisk bindende **mellemsformsplaner** som fx. helhedsplaner.



FIRE OVERORDNEDE FASER

Dit forløb med projektudvikling af turismefaciliteter i kystnære områder er en proces, der rummer en række faser fra din første idé opstår, til der står et færdigt byggeri eller anlæg.

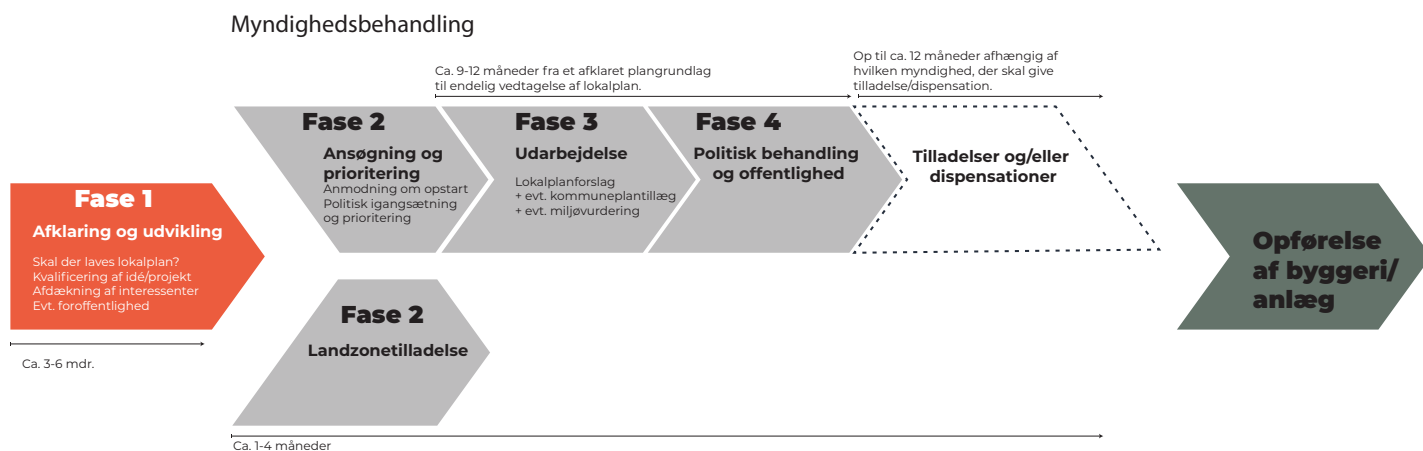
Forløbet består af en række faser fra **afklarings- og udviklingsfasen** af projektet til **ansøgning og prioritering** til **udarbejdelsesfasen** af plandokumenter (lokalplan og evt. kommuneplantillæg) og evt. miljøvurdering. Den sidste fase består af **politisk behandling og offentlighedsfase** med efterfølgende behandling af indsigelser og eventuel tilretning af planerne inden de vedtages endeligt. Herefter skal du muligvis søge en række **tilladelser og/eller dispensationer** inden byggeriet/anlægget kan opføres og tages i brug.

I den indledende afklarings- og udviklingsfase vurderer kommunen om dit byggeri/anlæg er lokalplanpligtigt, eller om det alene forudsætter udarbejdelse af en landzonetilladelse. Hvis dit projekt vurderes lokalplanpligtigt forelægges projektet, når det er tilstrækkeligt belyst, for politikerne. Her vurderer politikerne om

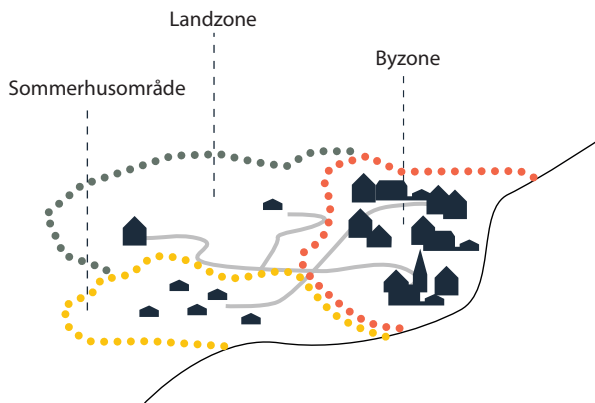
lokalplanen kan igangsættes og prioriteres om projektet er så vigtig, at planprocessen skal opprioriteres og igangsættes med det samme eller om projektet skal på venteliste, til der er en planmedarbejder til rådighed. Ved igangsætning af lokalplanen laves en tidsplan og politiske møder fastlægges. Lokalplanprocessen tager ca. 10-12 måneder fra politisk igangsætning til den endelige vedtagelse af lokalplanen.

Tidshorizonten på den samlede planproces er afhængig af planens kompleksitet, som f.eks. kan omfatte særlige bindinger, dispensationer, tilladelse eller samarbejde med andre myndigheder, som kan have en lang sagsbehandlingstid.

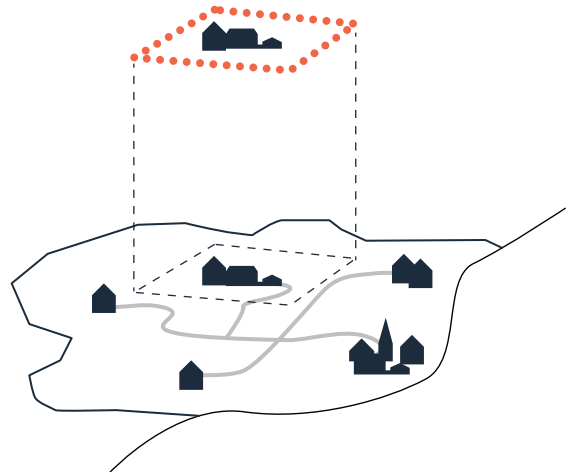
Den indledende afklarings- og udviklingsfase kan være svær at sætte tid på, da det afhænger af, hvor langt du er med din idé eller dit projekt. Det er også afhængigt af, hvor komplekst projektet er og ikke mindst hvilken lokalitet, du har valgt – hvis du har valgt en lokalitet.



Godt at vide om... Kommunal planlægning



Kommuneplanen dækker hele kommunen og rummer byzone, landzone og sommerhusområde. Planen rækker 12 år frem.



Kommuneplantillæg kan udarbejdes for en del af kommunen enten i form af et areal eller som et tema i kommuneplanen.

KOMMUNEPLANEN

Alle kommuner har pligt til at opretholde og vedligeholde en kommuneplan. En kommuneplan formidler kommunalbestyrelsens prioriteringer til arealanvendelsen i kommunen. Kommuneplanen fastlægger de overordnede mål, retningslinjer og rammebestemmelser for kommunens udvikling i byerne og i det åbne land. Efter planloven gælder kommuneplanen 12 år frem i tiden.

Planloven inddeler hele landet i byzone, sommerhusområde og landzone. Det er en følge af zoneinddelingen, at udlæg af arealer til byvækst skal ske i byzone.

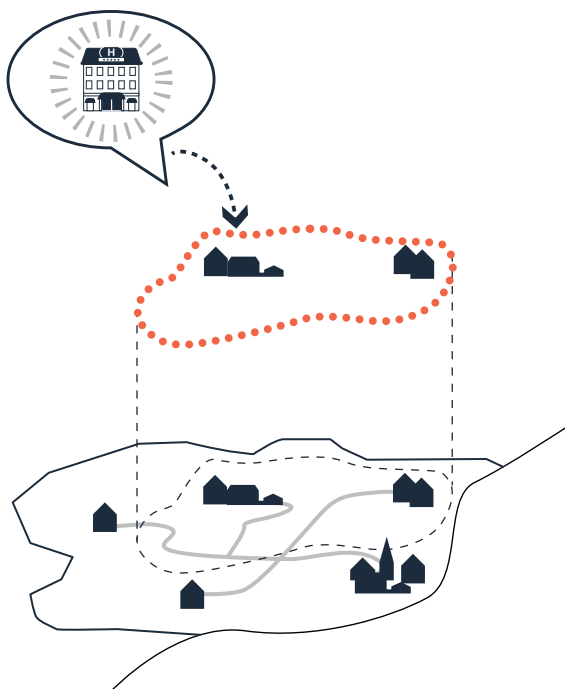
Kommuneplanen fastlægger hvilke arealer i landzone, der kan overføres til byzone eller sommerhusområde. Når et areal ønskes overført til byzone eller sommerhusområde, forudsætter det vedtagelse af en lokalplan, der fastlægger områdets zonestatus.

Hvert fjerde år skal kommunerne vedtage en planstrategi dvs. en strategi for, hvordan man i kommunen vil revidere sin næste kommuneplan. Det kan være, at den skal revideres i sin helhed eller, at der er særlige emner, man vil arbejde videre med.

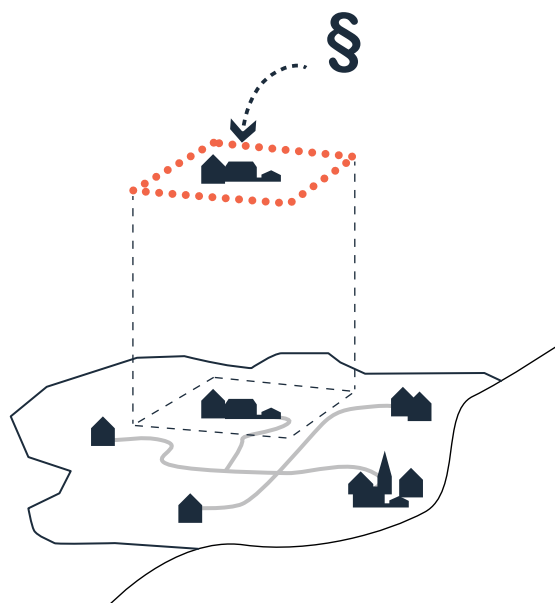
KOMMUNEPLANTILLÆG

Et kommuneplantillæg er et supplement til den eksisterende kommuneplan. Et kommuneplantillæg kan justere og ændre bestemmelser i kommuneplanen. Man laver et kommuneplantillæg, når det er nødvendigt i forhold til realiseringen af et lokalplanpligtigt projekt, hvor lokalplanens indhold ikke er i overensstemmelse med den gældende kommuneplan.

Forud for større ændringer af kommuneplanen skal der være en foroffentlighedsfase med et debatoplæg med indkaldelse af idéer og forslag fra offentligheden i min 14 dage. Hvis projektet kræver foroffentlighed skal den efterfølgende offentlige høring være min 8 uger. Kommuneplantillægget forløber ofte parallelt med lokalplanprocessen.



Mellemsformsplaner gælder ofte for bysamfund og byområder. De er til forskel fra de andre plantyper ikke-juridisk bindende, men udstikker en række visioner, mål og tiltag, som ikke nødvendigvis bliver etableret alle sammen.



Lokalplaner er gældende for borgerne og er en lille lov for det lokale område.

MELLEMSFORMSPLANER

Kommuner kan udarbejde mellemsformsplaner for deres lokale bysamfund eller byområder. Betegnelsen mellemsformsplaner er en fællesbetegnelse for helhedsplaner, masterplaner, udviklingsplaner, bymidteplaner mv. Det er forskelligt hvordan de enkelte kommuner vægter mellemsformplanernes betydning rent administrativt og politisk. Fælles for dem er, at det er ikke-juridisk bindende planer, som dermed skal følges op af lovbestemte planer i form af kommuneplamtillæg og lokalplaner efterfølgende. Mellemsformsplaner er derfor ikke underlagt samme formelle krav som de andre plantyper. Det betyder, at indhold, proces, og hvordan planerne efterfølgende administreres kan tilpasses den enkelte kommune.

Mellemsformsplaner udstikker som regel en vision og en række målsætninger for et område og skitserer en række fysiske tiltag i det bebyggede miljø eller i landskabet. Det kan være fastlæggelse af overordnede strukturer som bebyggelse, pladsdannelser og grønne områder samt forbindelser mellem by og omgivende natur. En mellemsformsplan består oftest af borgerinddragelse og er med til at sikre, at den efterfølgende planlægning sker under hensyn til en helhedstankegang for et større byområde eller bysamfund.

LOKALPLAN

Det er kommunernes pligt at vurdere, hvorvidt en bebyggelse/aktivitet udløser tilvejebringelse af en lokalplan. En lokalplan er en mindre lov på lokalt plan, og den skal sikre, at offentligheden og berørte myndigheder får lejlighed til at kommentere og eventuelt modsætte sig planens indhold. Man bør være særlig opmærksom på, at selv mindre ændringer i natur- og kystområder af permanent karakter kan udløse en lokalplanpligt.

Planprocessen med en lokalplan tager ca. 1 år. En lokalplan vil ofte være i offentlig høring i 4-8 uger. Hvis der er indsigelser til lokalplanforslaget, kan vedtagelsen af lokalplanen tidligst ske 4 uger efter udløbet af indsigelsesfristen.

LANDZONETILLADELSE

I landzone skal du som hovedregel ansøge om landzonetilladelse til udstykning, ny bebyggelse eller ændret anvendelse af bebyggelse, hvis dit projekt ikke er lokalplanpligtigt.

TIDLIG DIALOG OG PLANRÅDGIVER

Når du har fået en udviklingsidé, så tag fat i din kommune. Her sidder der fagfolk, som er klar til at hjælpe. De ønsker at indgå i dialog med dig så tidligt som muligt, for at hjælpe dig videre med at afklare, om dit projekt er realiserbart ud fra gældende lovgivning, undersøge hvilke typer plandokumenter og redegørelser, der er behov for og guide dig og dit projekt i den rigtige retning ift., hvad der ellers er på tapetet i lokalområdet eller kommunen.

De vil gerne i dialog med dig tidligt, uanset om du kun har et forretningskoncept uden egentlig lokation, eller om du har fundet en lokation, du ønsker udviklet/omdannet.

Allerede i udviklings- og afklaringsfasen anbefaler kommunerne, når det gælder projektudvikling af større projekter, at du tilknytter en planrådgiver. En planrådgiver kan efterfølgende også udarbejde en eventuel lokalplan i samarbejde med kommunens planlæggere for at fremme processen.

Hvad er en planrådgiver?

En planrådgiver er en konsulent, der skitserer planer for større områder og udarbejder lokalplaner og kommuneplantillæg for landets kommuner. En planrådgiver arbejder inden for Planloven og relateret lovgivning hertil og kender betydningen af de forskellige arealbindinger, der er på et areal. Herunder hvad det stiller af krav til dialog med myndigheder, redegørelser, kortbilag og visualiseringer, som skal udarbejdes i forbindelse med lokalplaner og kommuneplantillæg. En planrådgiver kan sammen med en bygningsarkitekt, ingeniør og landskabsarkitekt sikre, at byggeriet kan opføres.

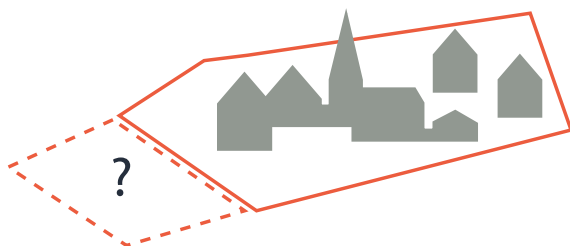


Der er mange interesser, der skal varetages i udviklingen af et projekt. Det er vigtigt, at de rigtige interessenter/faggrupper/beslutningstagere involveres på de rigtige tidspunkter i processen.

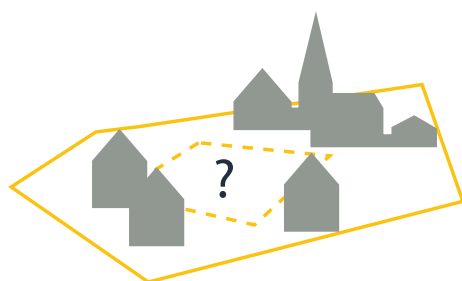
Anbefalinger

- ▶ Tag gerne den indledende dialog med kommunen til en start.
- ▶ Tag kontakt til en privat planrådgiver tidligt i processen, da de kan give et overblik over den samlede proces- og tidsplan samt kender lovgivningen.
- ▶ På **www.arealinfo.dk** kan du få et overblik over arealbindinger på din grund og på **www.plandata.dk** kan du se, hvad der gælder af planforhold, herunder kommuneplanrammer og retningslinjer og lokalplan. En planrådgiver kan hjælpe dig med, hvad det betyder.

PROJEKT UDEN LOKATION



'Bar mark-projekt' – i et område, der ikke er udnyttet eller planlagt for (landzone)



'Omdannelses-projekter' – i et byområde der allerede er udnyttet eller bebygget (byzone eller sommerhusområde)

Lokaliseringsanalyse

Hvis du har en forretnings- eller udviklingsidé, og du ikke har fundet lokationen endnu, kan nogle kommuner, hvis der er tale om et større projekt, være behjælpelig med en lokaliseringsanalyse. I en lokaliseringsanalyse tjekker planafdelingen kommuneplanen, eventuelle mellemformsplaner og kommunens planbindinger, så der findes mulige lokationer for dit projekt. Alternativt kan en planrådgiver også være behjælpelig med denne opgave. **Det kan være en stor fordel for dig, så du eksempelvis ikke erhverver et areal, hvor det senere viser sig svært at udvikle.**

Generelt er det nemmere at omdanne eksisterende byområder (byzone) end at inddrage landbrugsarealer til byformål (fra landzone til byzone).

Hvis du ikke ejer det areal, som du ønsker at udvikle til turismeformål, kan der laves **aftaler om forkøbsret** med ejer og en **fuldmagt for, at du har ret til at planlægge på arealet**. Større omdannelser kræver altid udarbejdelse af en lokalplan og kommuneplantillæg.

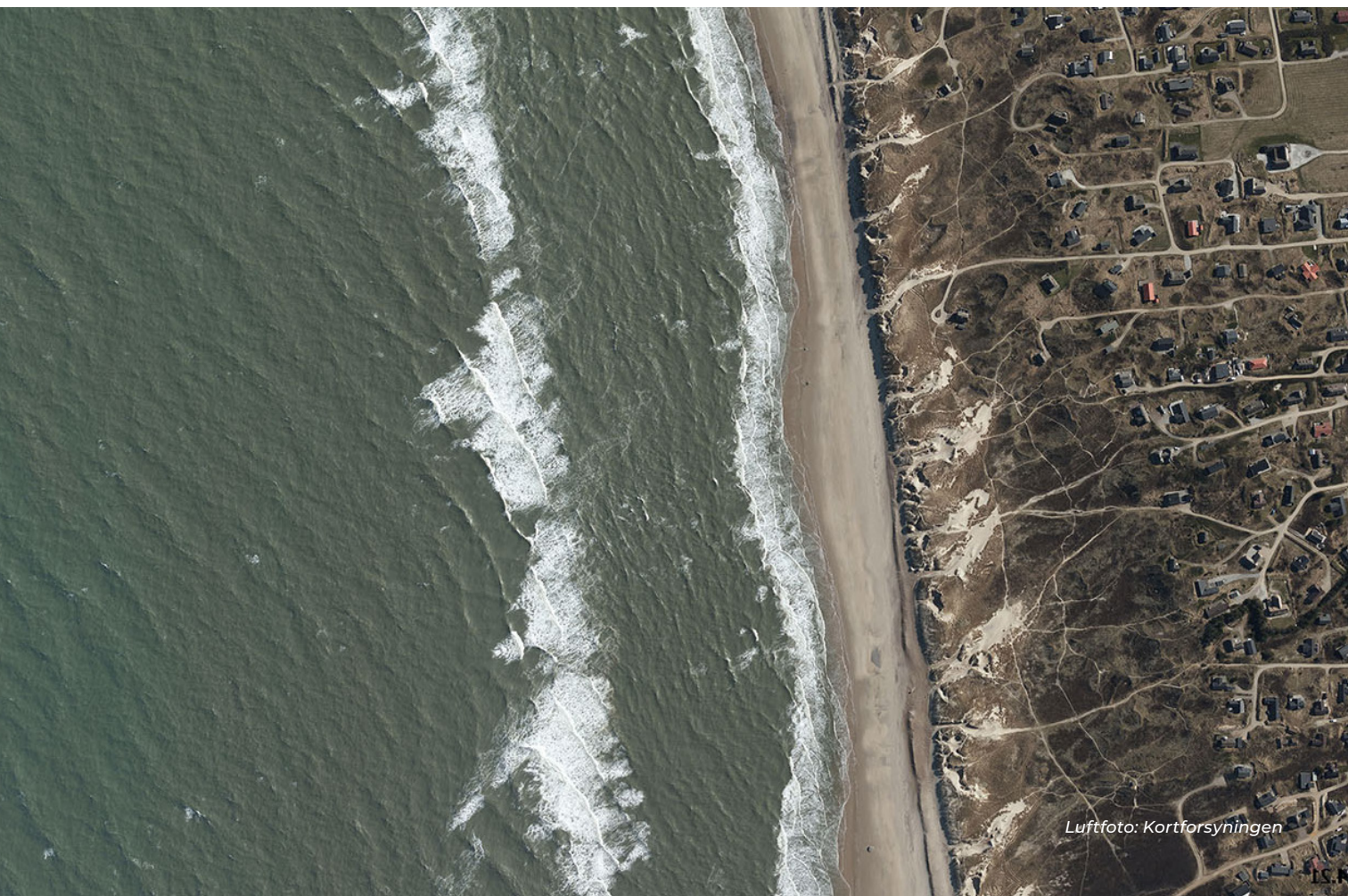
Når kommunen eller planrådgiveren udarbejder en lokaliseringsanalyse, kan der være tale om forskellige scenarier:

- Et 'bar mark-projekt' – i et område, der ikke er udnyttet eller planlagt for kræver landzonetilladelse eller udarbejdelse af lokalplan.
- 'Omdannelses-projekt' – i et by- eller landområde der allerede er udnyttet eller bebygget kræver landzonetilladelse eller lokalplan.

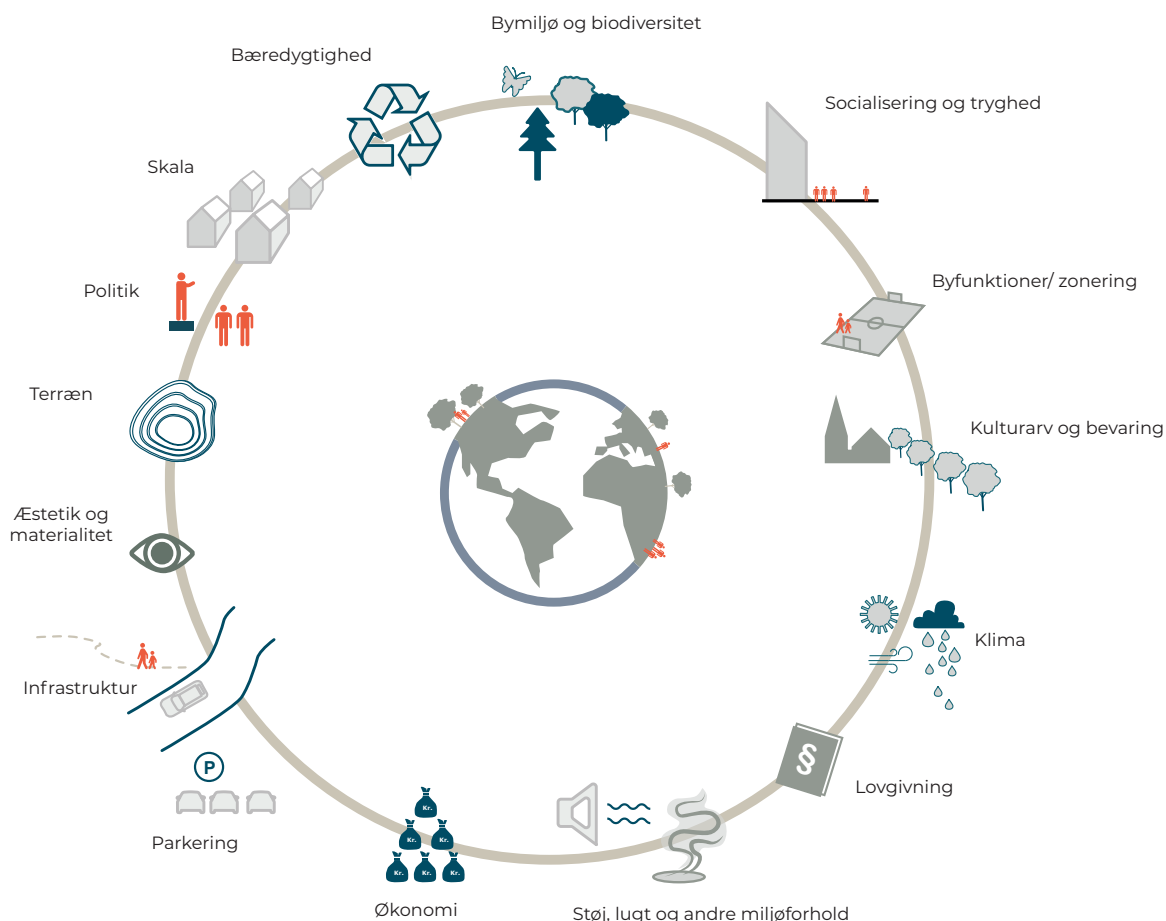
Godt at vide om...

Zoneinddeling

- ▶ Det er en følge af zoneinddelingen, at udlæg af arealer til byvækst skal ske i byzone. Planloven fastlægger princippet om, at byudviklingen skal ske indefra og ud. Det betyder, at udlæg af nye arealer til byvækst som udgangspunkt skal ske i direkte tilknytning til eksisterende byområder for at sikre en effektiv udnyttelse af de investeringer, der foretages i infrastruktur.
- ▶ Udlæg af nye sommerhusområder i kystnærhedszonen kan alene ske efter kommunens ansøgning og Bolig- og Planstyrelsens udstedelse af et landsplandirektiv.



PROJEKT MED LOKATION



Opførelse af byggeri/anlæg skal igennem en helhedsorienteret planlægning, hvor der skabes planer til gavn for miljø og mennesker.

Helhedsorienteret planlægning

I nogle tilfælde kender du lokationen, og den er eventuelt allerede udpeget som omdannelsesområde i en mellemformsplan eller udpeget i kommuneplanen til omdannelse. I andre tilfælde opstår udviklingsidéen før planlægningen er på plads – eksempelvis i forbindelse med, at en virksomhed lukker og området dermed ønskes omdannet.

Hvis dit projekt tager udgangspunkt i udvikling af et konkret område, kan planafdelingen hjælpe dig med at få overblik over planforholdene i kommuneplanen herunder retningslinjer og rammer og evt. gældende lokalplaner, mellemformsplaner og servitutter. Dernæst kan kommunen foretage en **konfliktanalyse**, hvor de søger efter arealbindinger på det aktuelle areal, og deres fagfolk inden for vej, byggeri, natur, miljø og plan kan tage stilling til, hvad der bør sættes fokus på, og hvad der skal tages med i planlægningen. Dette for at sikre en **helhedsorientering planlægning**.

Anbefaling

Allerede i afklarings- og udviklingsfasen, er der flere ting, som er vigtige at få afklaret:

- ▶ **Placeringen** i landskabet og sammenhæng med eksisterende bystruktur. Ligger området i kystnærhedszonen er der særlige krav, du skal være opmærksom på.
- ▶ **Byggeriets/anlæggets omfang** i form af tilpasning til omgivelser herunder byens skala.
- ▶ **Byggeriets/anlæggets udseende** i form af arkitektur og materialevalg, hvor det skal tilpasses det omkringliggende.
- ▶ **Afledte konsekvenser**, f.eks. om der er tilstrækkelig kapacitet på de omkringliggende og eventuelt nye veje og parkeringsarealer til byggeriet/anlægget.
- ▶ **Bindinger** i form af f.eks. beskyttet natur (§ 3), strandbeskyttelseslinje eller klitfredningszone, som forudsætter friholdelse af bebyggelse eller forudsætter andre afstandskrav til bebyggelse. Kan området påvirke Natura 2000 område eller Bilag IV arter.
- ▶ **Miljøforhold** fx. i form af støj, støv eller lugt mv., der kræver yderligere analyser inden planlægningen sættes i gang og som evt. skal belyses i en miljøvurdering.

Hvis dit projekt eller din idé omhandler byggeri, er det altid en fordel, at du til det første møde med kommunen har en idé om byggeriets disponering, anvendelse og antal etager. På den baggrund kan kommunen komme med en række gode anbefalinger til byggeriets placering og udformning, samt hvilke forhold til anden planlægning, der skal undersøges nærmere.

På de næste sider er det ridset op, hvad der gælder for dit projekt, når det ligger inden for forskellige zoner og arealbindinger, som du vil støde på, når du planlægger nær kysten.

Det kan overvejes...

... hvordan projektet transformerer sig efter høj- og lavsæson f.eks. om parkeringsarealer kan have anden brug i lavsæson og blive en del af det omkringliggende landskab.

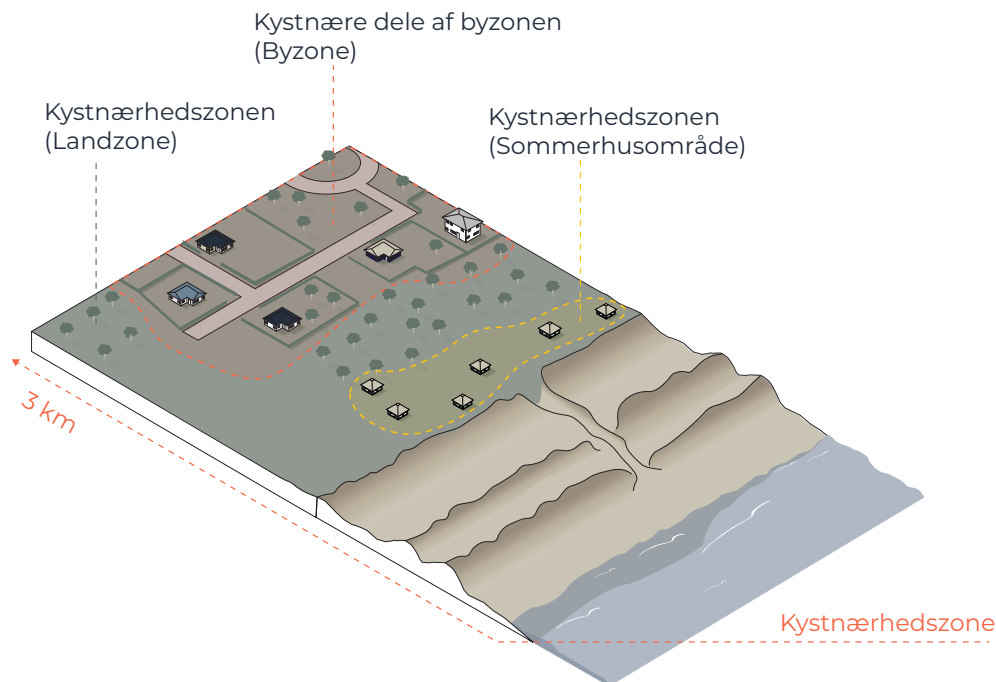
... om bygningen/anlægget kan give noget tilbage til lokalsamfundet, ud over at det har fået et nyt turismeformål. Fx. om det kan bidrage med noget til kulturlivet eller byens rum.

... om eksisterende bygningsmasse kan anvendes helt eller delvist, både set i forhold til et bæredygtighedsperspektiv, men også for at fremme tilpasningen til lokalsamfundet.

Anbefalinger

- ▶ Generelt er det nemmere at omdanne eksisterende byområder (byzone), end at inddrage landbrugsarealer til byformål (fra landzone til byzone/sommerhusområde).
- ▶ Tjek op på bindinger og husk at strandbeskyttelse og klitfredning er forbudszoner, der som udgangspunkt skal friholdes for bebyggelse og anlæg.

PROJEKT I KYSTNÆRHEDSZONEN



I kystnærhedszonen gælder...

Ved projekter inden for kystnærhedszonen stilles der særlige krav til planlægning for og lokalisering af nybyggeri og større udvidelser af eksisterende ferie- og fritidsanlæg. Ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter **sammenhængende turistpolitiske overvejelser** og **kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser**, ligesom der kræves en **særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse**.

Der stilles krav til, at **offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges**, og der må som udgangspunkt ikke udlægges nye sommerhusområder inden for kystnærhedszonen.

Der skal ved **bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde**. Herudover skal lokalplanens redegørelse omfatte andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friuftsmæssige interesser.

I Udviklingsområder i kystnærhedszonen gælder...

Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen, hvor kommunerne får større adgang til at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt give tilladelse til anlæg.

Udpegningen af et område som udviklingsområde i kommuneplanen betyder konkret, at **kravet om en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering fraviges** for området, både når der planlægges for udvikling af byer og landsbyer samt for etablering af konkrete anlæg. Dette kan fremme vækst og udvikling samtidig med, at rammen for at sikre udvikling af sammenhængende naturområder styrkes.

Desuden skal kommunen i udviklingsområderne sikre og udbygge offentlighedens adgang, så både borgere og turister fremadrettet kan have glæde af de åbne kyster.

Godt at vide om...

Kystnærhedszonen

Planloven fastsætter den kystnære zone. Kystnærhedszonen gælder for hele landet. Herudover er der i planloven en række statslige krav til kommuneplanens retningslinjer for kystnærhedszonen. Kommuneplanens retningslinjer implementerer direkte de statslige krav til planlægning i kystnærhedszonen.

Kystnærhedszonen er et cirka 3 km bredt bælte langs kysterne. Der skelnes mellem kystnærhedszonen, der omfatter alle de arealer, der ligger i landzone eller i et sommerhusområde og de kystnære dele af byzonerne.

Kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor der i planloven fastsættes en række krav til kommunernes planlægning, og hvor udgangspunktet er, at landets kystområder søges friholdt for bebyggelse og anlæg, der ikke er afhængig af en kystnær placering.

I de kystnære dele af byzonen angår kravene til planlægningen navnlig tilpasning af ny bebyggelse til eksisterende bebyggelsesforhold og landskab.

Kystnærhedszonen stopper ved strandkanten, hvor også kommunens myndighedsrolle stopper.

I udviklingsområderne gælder endvidere de nye mere fleksible regler for landzoneadministration, herunder de umiddelbare rettigheder til ibrugtagning af overflødiggjorte bygninger.

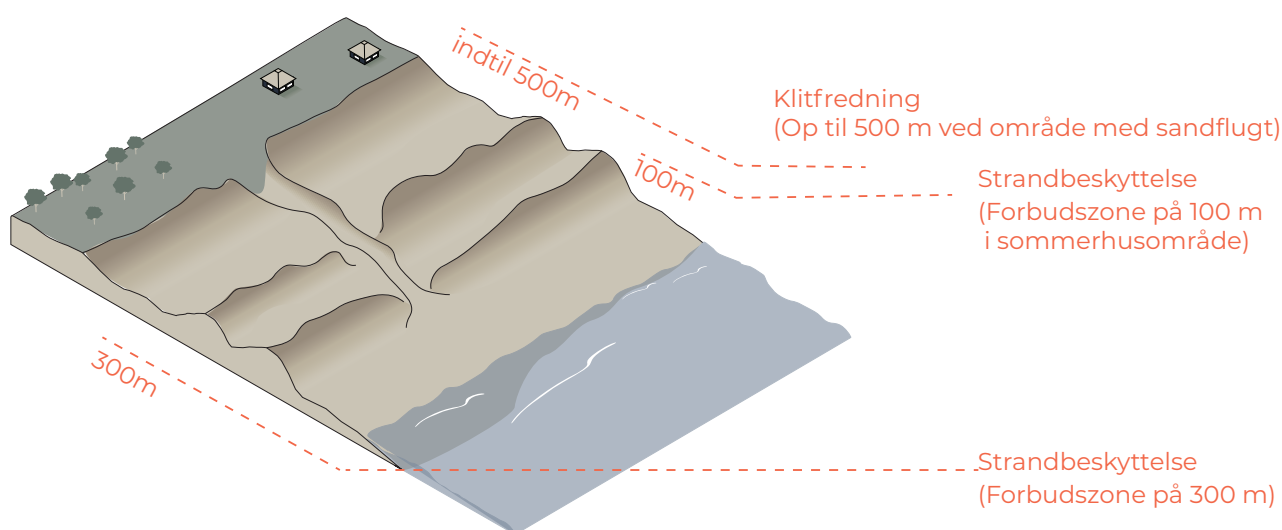
Udpegningen af udviklingsområder **sker gennem et landsplandirektiv på baggrund af udpegning i en planstrategi**. Landsplandirektivet udstedes af resortministeren på baggrund af ansøgninger fra de enkelte kommuner. Der kan overordnet set være to typer af udviklingsområder:

- Områder omkring eksisterende byer
- Områder uden tilknytning til eksisterende byer

Ifølge bemærkningerne til lovforslaget vil områder med natur, der er beskyttet efter bestemmelser i naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper, omfattet af klitfredning og strandbeskyttelseslinje og fredede områder, ikke kunne komme i betragtning som udviklingsområder. Udviklingsområderne vil ikke kunne indeholde områder, som indgår i Grønt Danmarkskort, herunder Natura 2000-områder.

PROJEKT

OMFATTET AF STRANDBESKYTTELSE OG KLITFREDNING



Arealer omfattet af strandbeskyttelse

Strandbeskyttede arealer og klitfredningsarealer er forbudszoner, hvor der som hovedregel ikke må foretages ændringer af den eksisterende tilstand. Det betyder, at du ikke må bygge eller indrette dig lige så frit, som andre steder i landet. Du må f.eks. ikke opføre bebyggelse, herunder til- og ombygning, opstille campingvogne, opsætte hegn, tilplante, udstykke areal eller ændre på terrænet.

Der gælder dog en række umiddelbare undtagelser fra forbuddet imod at ændre tilstanden. Desuden kan Kystdirektoratet i nogle tilfælde gøre undtagelse – altså give dispensation - til byggeri eller andre ændringer af tilstanden.

Ved afgørelse om, hvorvidt der kan meddeles dispensation, foretager Kystdirektoratet en samlet

og konkret vurdering i hvert enkelt tilfælde. En række hensyn indgår i vurderingen, herunder påvirkningen af kystlandskabet, naturen og rekreative interesser.

Klitfredning

Formålet med klitfredningslinjen er at bevare de danske kystområder så uberørte som muligt og sikre de store natur- og landskabsværdier, der er knyttet til kystzonen. Klitfredningslinjen varetager i vidt omfang samme hensyn som strandbeskyttelseslinjen, men klitfredningen har yderligere til formål at bekæmpe og forebygge sandflugt.

Klitfredede arealer findes næsten udelukkende ved Jyllands kyster mod Skagerrak og Vesterhavet. Her danner de et næsten sammenhængende bælte, der strækker sig fra Skagen til Blåvandshuk og

Godt at vide om... Strandbeskyttelse og klitfredning

Naturbeskyttelsesloven fastsætter strandbeskyttelses- og klitfredningslinjen. Strandbeskyttelseslinjen er en forbudszone på 300 meter fra kysten, i sommerhusområder dog 100 meter.

Klitfredningslinjen ligger i åbne landskaber typisk 300 m fra kysten og i bebyggede områder typisk 100 m eller mindre fra kysten. Linjen er registreret i matriklen og er noteret i tingbogen på de enkelte ejendomme. Den kan dog have en udstrækning til at omfatte arealer indtil 500 m fra strandbreddens inderste grænse, hvis der konstateres akutte sandflugtsproblemer i området. Desuden kan der inddrages yderligere arealer under klitfredning enten efter ejerens begæring, eller hvis ejeren ikke efterkommer et påbud om bekæmpelse af sandflugt eller om begrænsning i anvendelsen af arealet. I enkelte særlige tilfælde kan dele af klitfredningslinjen ophæves.

Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at sikre en generel friholdelse af kystområderne for indgreb, der ændrer den nuværende tilstand og anvendelse. Herved varetages landskabelige, biologiske og rekreative hensyn. Farvandene ud for de danske kyster kaldes søterritoriet. Ved inddragelse af søterritoriet gælder særlige regler.

Det er som udgangspunkt forbudt at lave indgreb i og på arealer, som er omfattet af strandbeskyttelse og klitfredningslinjen. Der gives kun dispensation fra strandbeskyttelseslinjen og klitfredningslinjen i ganske særlige tilfælde. Bestemmelserne er gennem alle årene blevet administreret meget restriktivt.

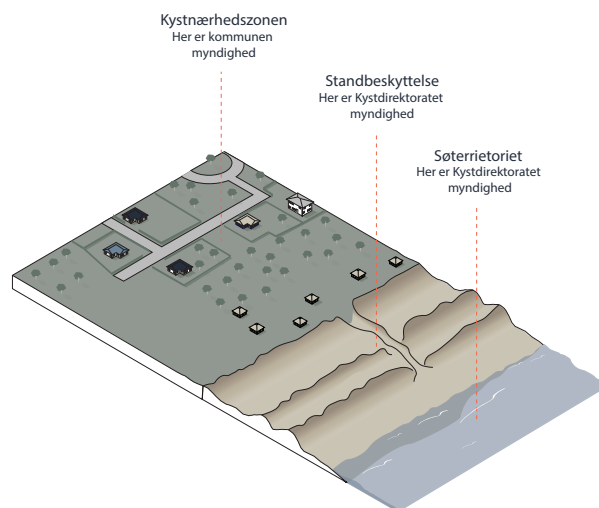
Grænserne for klitfredning bliver revideret løbende, når det skønnes påkrævet af hensyn til bl.a. ændringer i klitternes karakter eller udstrækning og risikoen for sandflugt som følge af arealernes benyttelse. Klitfredningslinjen er afmærket i terrænet.

Ud over klitfredning og strandbeskyttelse kan der også være beskyttet natur (§ 3 områder) eller udpegnings af Grønt Danmarkskort, som gør at arealer skal fritholdes for bebyggelse/anlæg eller kræver afstandskrav. § 3 områder består af naturtyperne: Søer, moser, ferske enge, strandenge, heder, overdrev og vandløb. Grønt Danmarkskort kan ofte være en begrænsende faktor for udvikling af rekreative områder i kystnære områder.

Skallingen og derfra langs vestsiden af Fanø, Mandø og Rømø.

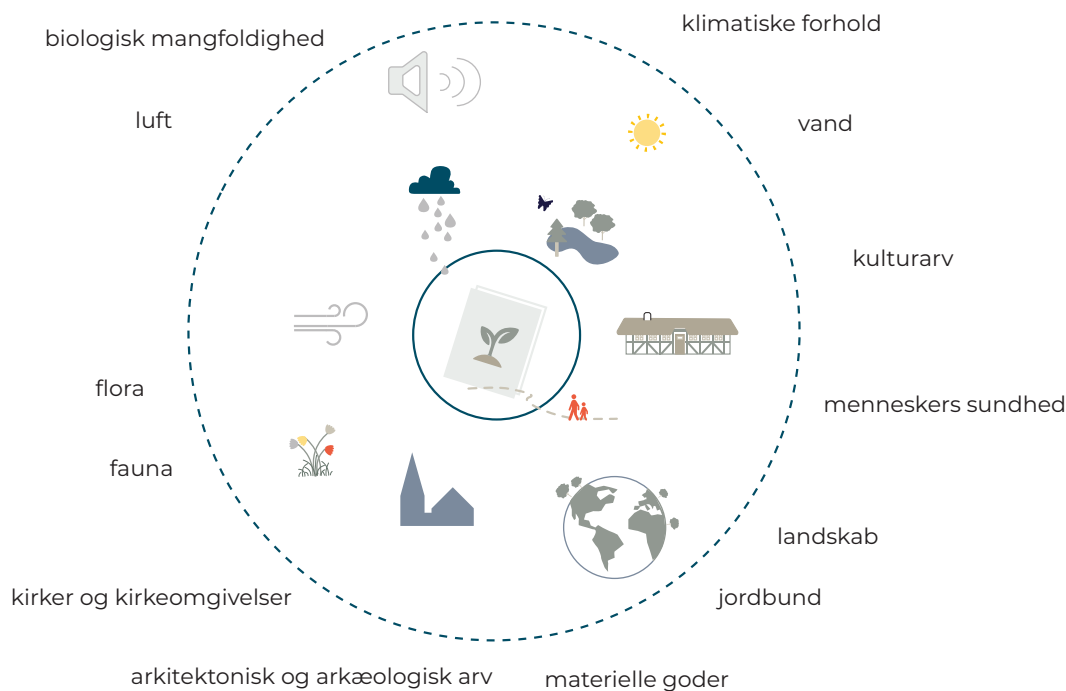
Projekt der kræver dialog med statslige myndigheder

Hvis dit projektområde omfatter arealer med fx. klitfredning eller strandbeskyttelse forudsætter det en tidlig dialog med de statslige myndigheder. I disse tilfælde kan der indhentes forhåndstillkendegivelser, hvis de statslige myndigheder er indstillet på at give en dispensation på baggrund af de skitser, de får fremvist. Det er ofte kommunen der har dialogen med de statslige myndigheder her, men det kan også være bygherres planrådgiver. Statslige myndigheder kan nedlægge veto (retten til at forkaste en beslutning) for en plan, og derfor er det vigtigt at være i dialog, så evt. krav fra staten kan indarbejdes i lokalplanen.



PROJEKT MED MILJØVURDERING

Miljørapporten omfatter



Projekter der kræver miljøvurdering

I starten af den indledende udarbejdelsesfase af lokalplanen udfylder kommunens planmedarbejder/fagafdelinger en **miljøscreening** af planen, for at vurdere om lokalplanen og evt. kommuneplantillægget kræver udarbejdelse af en miljøvurdering, hvis lokalplan og kommuneplantillæg antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Kommunen afgrænser miljøvurderingens indhold i et **afgrænsningsnotat** og berørte myndigheder høres. Der udarbejdes en miljøvurdering, der sendes i offentlig høring sammen med plandokumenterne.

Kommunen behandler indkomne høringsvar og vedtager planerne endeligt sammen med en **sammenfattende redegørelse**, som beskriver hvordan miljøvurderingen og indkomne høringsvar er taget i betragtning i planerne.

Godt at vide om... Miljørapport/miljøkonsekvensrapport

En miljøvurdering omfatter alt lige fra den biologiske mangefoldighed over befolkning, menneskers sundhed, fauna, flora, over jordbund, vand, luft og klimatiske forhold, materielle goder, landskab, kulturarv, kirker og kirkeomgivelser, til arkitektonisk og arkæologisk arv.

Nogle typer projekter er omfattet af VVM-screening/miljøkonsekvensvurdering, som er en miljøvurdering af det konkrete projekt som oftest er noget mere omfattende end en miljørapport, som er en miljøvurdering af planer og programmer (ofte lokalplaner).

Planer og programmer er altid omfattet af en miljøscreening, som er et redskab til at finde ud af, om der skal udarbejdes en miljørapport. En miljøvurdering skal følge plandokumenterne og offentliggøres sammen med disse. Hvis det afgøres, at der skal udarbejdes en miljørapport/miljøkonsekvensrapport, skal der udarbejdes et afgrænsningsnotat, der sendes i høring ved berørte myndigheder.

Natura 2000-område og Bilag IV arter

Natura 2000 er betegnelsen for et netværk af beskyttede naturområder i EU. Udpegningerne skal bevare og beskytte naturtyper og vilde dyre- og plantearter, som er sjældne, truede eller karakteristiske for EU-landene. De såkaldte bilag IV-arter er arter, som er beskyttet efter EU's naturbeskyttelsesdirektiver. Reglerne om beskyttelse af bilag IV-arter indebærer, at land- og skovbrug skal tilrettelægges deres aktiviteter, så levevilkårene for dyrene ikke forringes.

Bilag IV-arter kræver fysiske registreringer på stedet og ved nogle arter skal man både ud og registrere forår og efterår, som kan være med til at forlænge planprocessen. Derfor er det vigtigt tidligt i processen at vide hvilke registreringer der skal laves, så disse kan løbe parallelt med planens udarbejdelse.

Projekt med Natura 2000-område eller Bilag IV arter

Hvis dit projekt ligger i eller tæt på et **Natura 2000-område eller, der er Bilag IV arter** i eller uden for planområdet, skal der enten laves en væsentlighedsvurdering i lokalplanen eller udarbejdes en miljøvurdering, som belyser dette yderligere.

Ligger dit projekt i eller nær et Natura 2000-område eller er der mulighed for Bilag IV arter i eller nær området anbefales det, at der ud over en planrådgiver også kobles miljørådgiver på projektet.

PROJEKT DER KRÆVER TILLADELSE TIL HOTEL



Tilladelse til hotel

Et hotel kan både etableres som et etagebyggeri eller som fritliggende enheder. Det kræver ikke tilladelse efter Sommerhusloven at etablere et hotel i klassisk forstand så længe hotelbegrebet er opfyldt.

Hvis der til et hotel er knyttet fritliggende huse eller hytter eller hvis hotellet udelukkende består af huse eller hytter, der udlejes for mere end 5 nætter ad gangen, kræver det en tilladelse til udlejning ved Bolig- og Planstyrelsen efter Sommerhusloven. Det samlede anlæg skal opfylde hotelbegrebet. Det er uanset hvilket plangrundlag, der danner baggrund for dit projekt. Her er der en række krav, som skal overholdes, for at du kan få en tilladelse til hoteldrift. Fritliggende huse eller hytter må ikke bære præg af, eller udlejes på samme måde som sommerhuse.

Det er et krav, at hytter anvendes som hotel og ikke på sommerhuslignende vilkår. For sådanne tilladelser er der oftest en behandlingstid på 12-18 måneder i styrelsen, og derfor er det en god idé at komme i gang med at søge tilladelsen så hurtigt som muligt. Lige med denne tilladelse er det oftest byggherre, der har dialogen med styrelsen herom og der kan søges inden lokalplanen er endelig vedtaget.

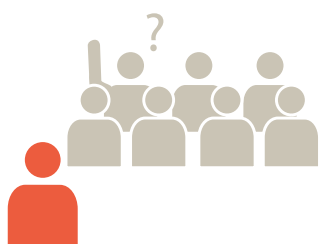
Godt at vide om... Sommerhuslovens hotelbegreb

Det er Bolig- og Planstyrelsen, der vurderer hvorvidt hotelbegrebet er opfyldt. Bolig- og Planstyrelsen behandler også ansøgninger om tilladelse til udlejning af fritliggende hytter/huse, der er tilknyttet hotelvirksomhed. Ved afgørelsen af om der kan gives en tilladelse til udlejning af fritliggende hytter/huse, lægges der afgørende vægt på, at hotelvirksomheden opfylder sommerhuslovens hotelbegreb. Ved hotelvirksomhed forstås, at:

- ▶ der skal være tale om en selvstændig erhvervsvirksomhed, der modtager overnattende gæster
- ▶ gæsterne modtages af en form for reception
- ▶ der skal være mulighed for servering af et af dagens hovedmåltider i særskilte serveringslokaler
- ▶ der er tale om et samlet anlæg, hvilket i praksis betyder, at både servering og overnatningsfaciliteter m.v. skal være placeret således, at det fremtræder som én samlet enhed. (Efter fast praksis vil en tilladelse til udlejning være betinget af, at hytterne er placeret i en samlet opstilling, eventuelt i klynger og med en afstand på maksimalt 5-6 meter mellem de enkelte huse eller hytter, såfremt der søges til tilladelse til udlejning mere end 5 dage.



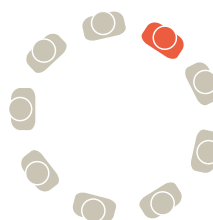
PROJEKT MED BORGERDIALOG



Orientering



Dialog



Samskabelse

Hvornår skal borgere høres jf. Planloven?

Kommunen er forpligtet til at høre borgerne i lokalplanens offentlige høring og ved foroffentlighed ved større kommuneplanændringer. Dette sker digitalt via e-boks og er en fast del af planprocessen, der gælder for alle landets kommuner.

Kommunen kan vælge at holde et borgermøde fysisk eller digitalt i forbindelse med den offentlige høring, hvor der er en **orientering** af planens indhold, og der kan være dialog herom. På den måde får borgere mulighed for at udtrykke sin holdning til projektet. Evt. indsigelser og bemærkninger til projektet skal dog sendes skriftligt efterfølgende, men kommunen kan via denne **dialog** få en fornemmelse af borgernes holdning til projektet og evt. ønsker til tilretninger af projektet.

Den gode borgerdialog

Stillingtagen til hvilken form for inddragelse; **orientering, dialog eller samskabelse** der er brug for, afhænger bl.a. af byområdets tradition for borgerinvolvering, omfanget af det nye projekt, og hvornår i processen inddragelse af borgere finder sted.

For nogle projekter kan det være vigtigt at informere om projektet inden det rigtig går i gang, så byens borgere ved hvad der er igangsat. Andre gange kan det være relevant at udvikle projektet sammen med borgerne, hvis de mener borgerne har en særlig holdning til området og ønsker projektet udarbejdet som et **samskabelsesprojekt**. Hvad der er behov for af borgerinddragelse er op til kommunen at bestemme i dialog med bygherre og kommunens politikere.



Nu er du forhåbentligt klædt godt på til at påbegynde projektudvikling i kystnære områder.

Rigtig god arbejdslyst...

