

# Inspiration til planlægning i kystnærhedszonen

Eksempelsamling



MILJØMINISTERIET

By- og Landskabsstyrelsen

## **Inspiration til planlægning i kystnærhedszonen Eksempelsamling**

### **Redaktion:**

David Trier Frederiksen  
Rasmus Hee Haastrup  
Karen Boldsen  
Sanne Kjær  
- alle By- og Landskabsstyrelsen,  
Helle Ejsing, Miljøcenter Odense  
Troels Bruun Jørgensen, Miljøcenter Århus  
Tine Falkentorp, Miljøcenter Roskilde  
Henrik Søe Lysgaard, COWI

### **Kommune-netværk, der har fulgt publikationens udarbejdelse:**

Marie Louise Madsen, Kommunernes Landsforening  
Bjarne Dreier Christensen, Bornholms Regionskommune  
Lisbeth Sommerlund, Fåborg-Midtfyn Kommune  
Søren Klint Kistorp, Haderslev Kommune  
Charlotte Scheel, Halsnæs Kommune  
Kell Agerbo, Jammerbugt Kommune  
Marianne Galsgaard, Morsø Kommune  
Claus Josefsen, Ringkøbing-Skjern Kommune  
Thomas Djernæs Secher, Syddjurs Kommune  
Johan Landgren, Vordingborg Kommune

Udgivet december 2010

### **Illustrationer:**

COWI

### **Ortofotos:**

DDOland 2008 © COWI.

### **Fotos:**

Finn Byrum forsiden og s. 19n, Lars A. Clark s.8, SkyPhoto s. 42, Dan B. Hasløv s. 44.  
Øvrige: Miljøministeriet, COWI og kommunerne.

### **Henvendelse om publikationen:**

Miljøministeriet  
By- og Landskabsstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

### **Tryk:**

Jespersen Tryk + Digital, København. Publikationen kan endvidere hentes på [www.blst.dk](http://www.blst.dk)

ISBN 978-87-92668-08-0

© Miljøministeriet 2010  
Publikationen kan citeres med kildeangivelse

# Inspiration til planlægning i kystnærhedszonen

Eksempelsamling



# Forord

Når jeg en solskinsdag med lidt stærk vestenvind og skyer, der driver over den blå himmel, er ude i nærheden af kysten, så trækker jeg vejret dybt og mærker, hvilken følelse af frihed der er forbundet med oplevelsen af kystlandskabet.

Vi skal være taknemmelige over, at vi har så mange kyststrækninger i Danmark, hvor vi kan indånde den friske luft, og hvor der igennem de sidste 100 år er skabt stadig bedre adgang for alle til havet og til de oplevelser af naturen, som er forbundet med kysterne.

Det glæder mig, at der igennem generationer er blevet værnet om kystlandskabet, og at dette har smittet af på lovgivningen, så det nu er en fælles opgave for stat og kommuner gennem fornuftige og gode planlægningsforløb at sikre såvel en beskyttelse som en benyttelse af de særlige nationalt værdifulde landskaber og naturområder, der ligger i kystnærhedszonen.

Mange kommuner har imidlertid fået det indtryk, at "intet kan lade sig gøre" og at "alt er forbudt" i kystnærhedszonen.

Naturligvis er ikke "alt forbudt". Kystnærhedszonen er en planlægningszone. Den er ikke en forbudszone.

Men planlægningen skal naturligvis være fornuftig og overbevisende, når der bliver taget hul på arealer med stærke, nationale interesser, sådan som det er tilfældet i kystnærhedszonen.

Det er lovet i såvel Landsplanredegørelse 2010 som i regeringens udspil fra september 2010 om Danmark i balance i en global verden, at der vil blive udgivet en eksempelsamling om planlægning i kystnærhedszonen.

Denne publikation indeholder dels den lovede eksempelsamling, dels nogle

anvisninger på måder at gennemføre "god planlægning" på uden at slække på kvalitet og hensyn til natur og landskab.

Publikationen er først og fremmest tænkt som en inspiration for kommunerne i deres planlægningsarbejde, både gennem metodebeskrivelse og beskrivelse af regelsættet for planlægning til byudvikling og ferie- og fritidsanlæg. Gennem kommuneplanlægningen har kommunerne gode muligheder for at gennemføre strategisk og helhedsorienteret byudvikling, der også sikrer kystinteresserne.

I regeringens udspil fra september 2010 om "Danmark i balance i en global verden" er der lagt op til, at de 29 kommuner i yderområder gennem en ændring af planloven vil få udvidet mulighederne i forhold til landets øvrige kommuner for at planlægge i kystnærhedszonen. Det skal ske på grundlag af en konkret planlægningstilladelse fra miljøministeren. Det vil i praksis sige, at der skal ske et udvidet samarbejde imellem Miljøministeriet og de pågældende kommuner om indholdet af kommunens planlægning, hvor der kan blive tale om en lempelse af regelsættet i det omfang, den hensigtsmæssige planlægning kolliderer med reglerne.

Men alle kommuner skal være klar over mulighederne for byggeri og anlæg i kystnærhedszonen, når det sker på grundlag af en velbegrundet og fornuftig planlægning, og det er det, denne publikation skal give kommunerne redskaber til.

Det er mit håb, at publikationen kan medvirke til en bedre forståelse for mulighederne for at gennemføre god planlægning i kystnærhedszonen.



Karen Ellemann

# Indhold

<i>Indledning</i>	7	<i>Planlægning for ferie- og fritidsanlæg</i>	42
<i>De danske kyster</i>	8	 VEJLEDNING	
Den geologiske arv	8	Hvad er ferie- og fritidsanlæg?	42
Den kulturhistoriske arv	9	Lokalisering	42
Kystlandskabet i dag	10	Krav om særlig begrundelse	42
Kystreguleringens historie	11	Turistpolitiske overvejelser	42
<i>Planlovens regler for kystnærhedszonen</i>	12	 INSPIRATION	
Afgrænsningen	12	Ferie- og fritidsanlæg i Danmark	44
Baggrund og formål	12	Anlægstyper	44
Begrænsning til det nødvendige	13	Turiststrategier	47
Planlægningszone	15	Lokalisering	48
De kystnære dele af byzonen	15	Ferieby ved klintkysten	51
<i>Planlægning for byudvikling</i>	16	 EKSEMPELSAGER	
 VEJLEDNING		Søndervig Feriepark	52
Grundig byplanlægning	16	Gammelbro Camping ved Aarøsumd	54
Kravet til særlig begrundelse	16	Feriehotel ved Ejerslev	56
Behovsvurdering	18	Golfbane ved Kerteminde	58
Lokalisering	18	Feriecenter ved Rutsker	60
 INSPIRATION		<i>Litteratur</i>	62
Paradigme for "den gode planlægning"	20		
Paradigmets elementer	20		
Udgangspunkt	20		
Strategi for byudviklingen	23		
Landskabelige vurderinger	24		
Landsbyen i det flade kystlandskab	25		
Den mellemstore by på odden	26		
Den større by i fjordlandskabet	27		
 EKSEMPELSAGER			
Boligområde ved Hadsund Syd	28		
Boligområde ved Kalvehave	30		
Boligområder ved Sæby	32		
Erhvervsområde ved Bouet, Nørresundby	34		
Marina og boliger mv. ved Kolding	36		
Udvidelse af Aalborg Portland	38		
Udvidelse af Randers Havn	40		

# Indledning

Hovedparten af Danmarks byer ligger inden for 3 km fra vore kyster og ca. 40 % af befolkningen lever her. Adgangen til vandvejene har historisk haft betydning for vores byers opståen, og i nyere tid har kysterne fået stor betydning for vores rekreative udfoldelser og ophold, attraktive byområder og ejendomspriser.

Planlovens regler om kystnærhedszonen inddrages med mellemrum i diskussion om mulighederne for at skabe lokal udvikling i yderområderne. Gennem de mere end 15 år som reglerne har været gældende i planloven, er der gennemført kommunal planlægning i betydeligt omfang - ikke mindst i det seneste årtis økonomiske opsving, hvor mange byer har gennemgået en stor byvækst.

Denne publikation viser eksempler på gennemført planlægning for forskellige typer byer og anlæg i forskellige kystområder. Derudover er det publikationens formål at vejlede om regelgrundlaget og give inspiration til den kommunale planlægning i kystnærhedszonen.

## Reglerne for kystnærhedszonen

Gennem planlovens regler om kystnærhedszonen har vi i Danmark en god beskyttelse af vores kystlandskaber. Det er kommunernes opgave at fastsætte retningslinjer for arealanvendelsen i den ca. 3 km brede zone.

Kystnærhedszonen er ikke en forbudszone, men en planlægningszone, hvor udvikling kræver en grundig forudgående planlægning, der både beskytter de danske kystlandskaber og sikrer at udviklingen bliver hensigtsmæssig i sammenhæng med øvrige nationale og kommunale mål.

I dag er det stadig relevant at fokusere på de særlige krav, der stilles til planlægningen i kystnærhedszonen. En gennemgang af mange kommunale planlægningseksempler har vist, at lovens krav om særlige begrundelser for en bebyggelse eller et anlæg ikke er udtalt fremherskende. Der udarbejdes stadig mange planer, hvor begrundelsen for kystnærhed og konsekvenserne for kystpåvirkningen behandles stedmoderligt. Det gælder fx hvor et anlæg ikke kan ses fra stranden eller ligger et stykke inde i kystnærhedszonen, og derfor ikke opfattes som vigtig at behandle.

Kystnærhedszonen omfatter imidlertid et bredt bælte af kystlandskaberne, da de danske kyster udgør unikke helheder og de åbne ubebyggede kystlandskaber udgør en vigtig national ressource. For landets kystkommuner ligger her en værdifuld natur- og kulturarv, som forpligter til at gennemføre en velbegrundet og omhyggelig planlægning. Nationalklenodiet skal behandles respektfuldt af hensyn til både nulevende og kommende generationer.

Denne publikation er tænkt som forklaringsplatform mellem myndigheder, planlæggere og politikere i de fælles anstrengelser på at varetage balancen mellem hensynet til kystværdierne og ønsker om udvikling.

## Emnemæssigt fokus

Publikationen fokuserer på planlovens grundlæggende krav til inddragelse af nye byudviklingsarealer og placering af ferie- og fritidsanlæg. Disse krav fremgår af planlovens § 5 b og handler om, at der skal være særlige begrundelser for kystnære placeringer og sammen-

hængende turistpolitiske overvejelser. I kravene ligger "nøglen" til at bringe arealer i spil for at skabe udvikling i kystbyerne.

Publikationen indeholder vejledning om planlovens regler for planlægning i kystnærhedszonen, hvor afgørelser fra domstole og Naturklagenævnet inddrages.

Derudover lægges der vægt på at give inspiration til kommunernes planlægningsarbejde i kystnærhedszonen. Der opstilles bl.a. et paradigme for "den gode planlægningspraksis", der naturligvis også kan bruges uden for kystnærhedszonen. Og paradigmet illustreres gennem typologier for forskellige by- og landskabstyper.

Publikationen vil herigennem tydeliggøre hvilke forudsætninger, der skal være til stede for planlægning i kystnærhedszonen og hvilke vurderinger, der skal gøres med hensyn til behov, lokalisering og indpasning af ny bebyggelse til by og landskab.

I publikationen gengives en lang række eksempler på kommunernes planlægning, hvor der har været fokus på at opfylde de grundlæggende begrundelseskrav for planlægning inden for kystnærhedszonen. Ved udvælgelsen af eksemplerne er der tilstræbt en variation i geografisk beliggenhed, by- og landskabstyper, samt planlægningsmæssige formål. Gennem kommunernes eget materiale med begrundelser og kort mv. eksemplificeres herved en række særlige funktionelle og planlægningsmæssige begrundelser, herunder i relation til sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Eksemplerne kan forhåbentligt inspirere andre kommuner til planlægningen i kystnærhedszonen.

# De danske kyster

## Kysternes betydning og regulering i historisk perspektiv

### Den geologiske arv - Kystlandskabet i historisk perspektiv

Kystnærhedszonen omfatter meget varierede kystlandskaber med store naturværdier. Danmarks kyster er kendetegnet ved en stor mangfoldighed af kysttyper, og flere kyststrækninger er enestående i international sammenhæng. Her findes store naturværdier, og de åbne kystlandskaber udgør en særlig dansk kvalitet af national interesse. Kystlinjens længde på over 7300 km er en af de længste i verden i forhold til landets areal.

Kysten er under stadig forandring som følge af havets kræfter. Omskifteligheden skyldes, at de danske kysters bestanddele hovedsagelig er lettere materialer som ler, sand og grus. Eneste undtagelse er de nordøstlige kyster på Bornholm, der består af modstandsdygtigt granit og gnejs.

Hovedparten af det danske landskab er formet under påvirkning af de seneste istider. Isen satte sine tydelige spor med bl.a. morænelandskaber, tunneldale (gletsjerdale) og dødisområder, men også islinjen gennem den midtjyske slette er tydelig. Granitkysterne på Bornholm er dog endnu ældre end de seneste istider.

### Kysttyper

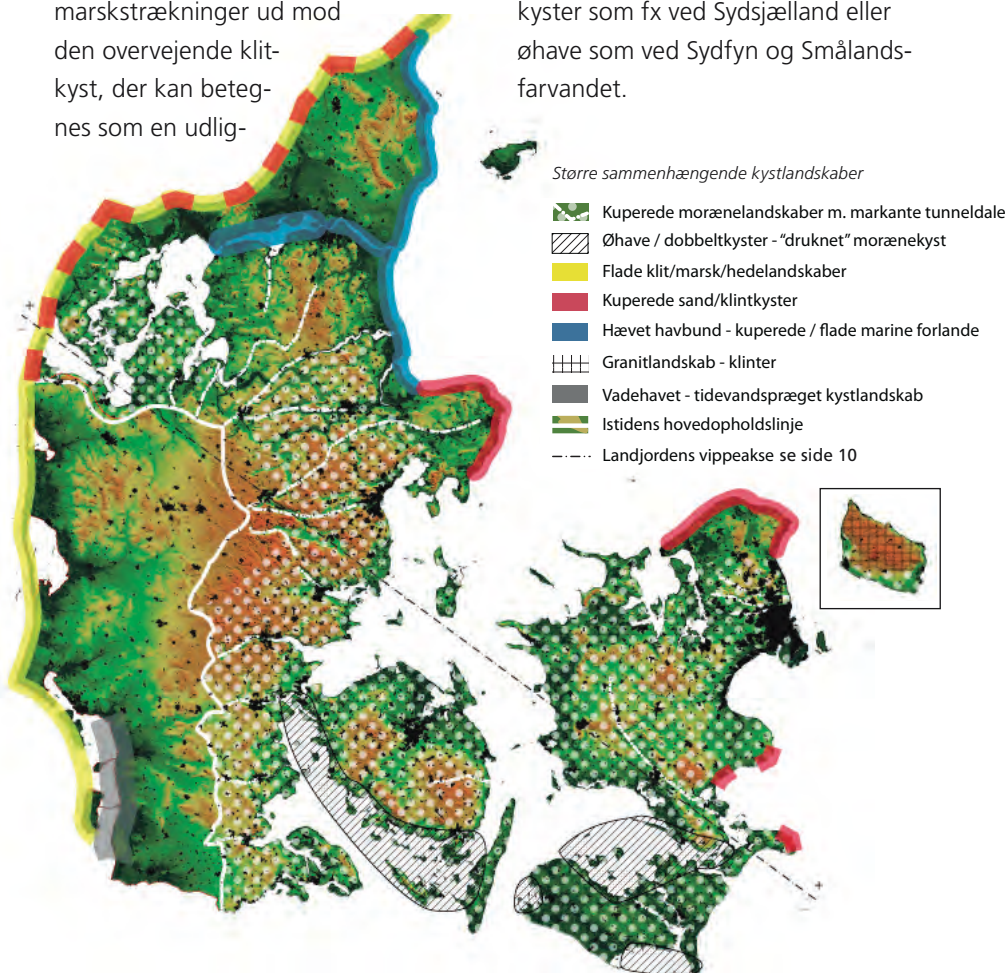
Selvom der er stor variation i kyst-

landskaberne på de enkelte kyststrækninger, kan man alligevel tale om nogle dominerende landskabstyper, der er fremherskende i forskellige egne af landet.

Store dele af Jylland, Fyn og Sjælland består af leret morænejord, hvor isens tunneldale har skabt markante fjordlandskaber især i Østjylland. Vest for isens hovedopholdslinje i Jylland præges landskabet af flade hede- og marskstrækninger ud mod den overvejende klitkyst, der kan betegnes som en udlignings-

kyst. Udligningskyster opstår, hvor havets kræfter udligner bugter og fremspring til mere rette linjer. Vadehavsområdet er tidevandspræget som ingen anden kyst i Danmark. Den nordsjællandske klintkyst fra Hundested til Helsingør er ligeledes en veludviklet udligningskyst.

Flere egne i Danmark er kendetegnet ved at et bakket morænelandskab er "druknet" og har efterladt dobbeltkyster som fx ved Sydsjælland eller øhave som ved Sydfyn og Smålandsfarvandet.



Danmarks kystlandskaber fremstår med stor variation præget af de seneste istider. Her ses flade klitlandskaber i Vestjylland (tv), druknet morænelandskab i det sydfynske øhav (mf) og klintkysten ved Møn (th).



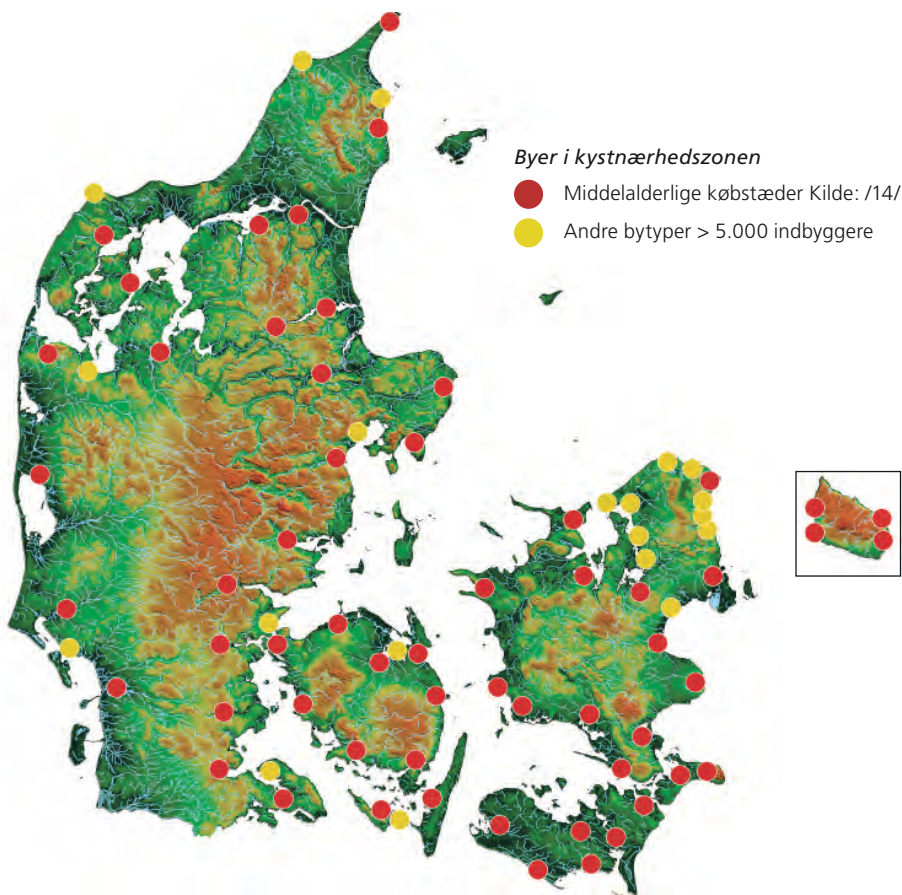
## Den kulturhistoriske arv - Kysterne som livsgrundlag

Kystlandskaberne fremstår i dag i høj grad også som kulturlandskaber, præget af den menneskelige påvirkning fra bosættelser, erhvervsudøvelse og levevis.

Siden middelalderen har kysterne haft stor betydning for vore bydannelse, idet handel over større afstande blev en vigtig del af livsgrundlaget. De nye handelsbyer eller købstæder lå stort set alle ved sejlbart farvand, fordi søfart var den hurtigste og billigste form for transport. Købstæderne ligger typisk beskyttet i bunden af fjorde og vige i de indre danske farvande. I vestdanmark ligger købstæderne ved vandløb og indre fjorde tilbagetrukket fra det voldsomme Vesterhav.

Købstaden var karakteristisk ved en tæt og sluttet bystruktur, hvor havnen har kort afstand til centrum med torvet som markedsplads, kirken og rådhuset omsluttet af middelalderbyens blandede byområde. I dag er mange købstæder vokset til store og multifunktionelle bysamfund med store boligområder og industrialæg, bl.a. på havnene. Den oprindelige købstadsstruktur er dog som regel tydelig at aflæse.

Erhvervsstrukturen, der knytter sig til kysten, er fulgt med den generelle samfundsudvikling. Transport over vand har stadig stor betydning for



godsfragt, og sammen med fiskerierhvervets udvikling har det ført til dannelsen af flere nyere havnebyer, bl.a. Esbjerg, Hanstholm og Hirtshals. Fiskerierhvervet er vokset væk fra de oprindelige små fiskerlejer, der nu mere er hjemsted for fritidsfiskere og lystsejlere.

Med industrialiseringens udvikling i slutningen af 1800-tallet tiltager udnyttelsen af kystområderne. I nyere tid følger en øget urbanisering langs de bynære kyster, og i kystområderne opstår kursteder og badehoteller som befolkningens "åndehuller" fra arbejdslivet i byerne.

I slutningen af 1800-tallet påvirkes store kystområder også af, at store kystarealer inddæmnes under mottoet "hvad udaf tabes skal indad vindes".

Med den store økonomiske vækst fra 1950'erne og frem vokser den rekreative udnyttelse af kysterne. Store sommerhusområder, campingpladser og hoteller vokser frem i 60'erne og 70'erne og senere også vandlande og feriecentre i 80'erne og 90'erne.

I de senere år har der især været pres på kystområderne for byudvikling, nye ferieboliger og fritidsaktiviteter i attraktive omgivelser tæt ved vandet.



Mange byer er opstået ved kysterne, hvor adgangen til vandet har været afgørende. Her ses købstaden Nibe (tv), industri- og havnebyen Esbjerg (mf) og feriebyen Karrebæksminde (th).

## Kystlandskabet i dag - bruges og planlægges

Som følge af vores kulturhistoriske arv bor en stor andel af Danmarks befolkning ved kysterne. Kystlandskabet, dvs. kystnærhedszonen og byzoneområder langs kysten, udgør arealmæssigt ca. 28% og er bopæl for en stigende del af befolkningen (pt. ca. 40%).

Kystområderne rummer såvel nogle af Danmarks hastigt voksende bysamfund som yderområder, præget af befolkningsnedgang og lav vækst. I de seneste årtier er der sket en stigende bosættelse og erhvervs-koncentration omkring de større byer. Af alle offentliggjorte lokalplanforslag i 2009 omfatter ca. 40% arealer i kystnærhedszonen - langt hovedparten omkring de større byer. Andelen var på samme niveau ved opgørelse i 2001.

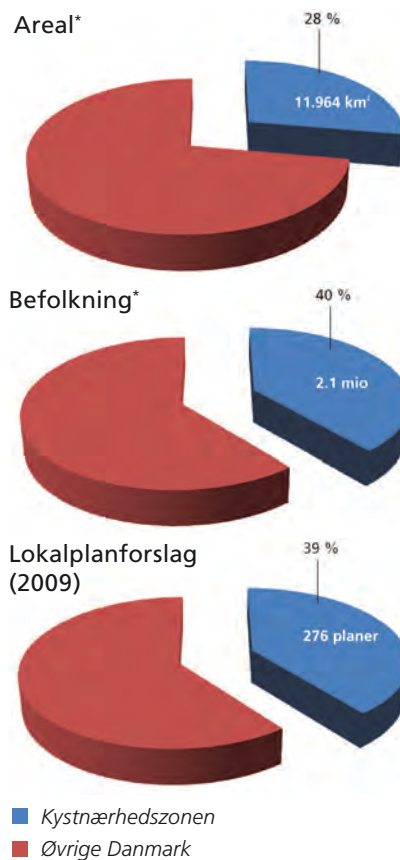
Der er i 2009 udlagt et stort antal nye byområder i kommuneplanerne som led i den nye generation af kommuneplaner efter strukturreformen. Alene omfanget af nye rammeområder understreger, at kystnærhedszonen er en planlægningszone, der rummer mulighed for udvikling. Nye boligområder er det hyppigste formål for indragelse af nye rammeområder i kystnærhedszonen, men der er en bred vifte af planlægningsmæssige formål for de nye arealer. (se figur)

Fordelingen af de planlægningsmæssige formål understreger, at kystlandskabet ikke kun er natur og ubebyggede landskaber. Det er også stedet hvor mange forskellige aktiviteter finder sted. Der skal være plads til beboelse, friluftsliv, turisme, transport, landbrug og andre erhverv.

## Kystområderne forandrer sig

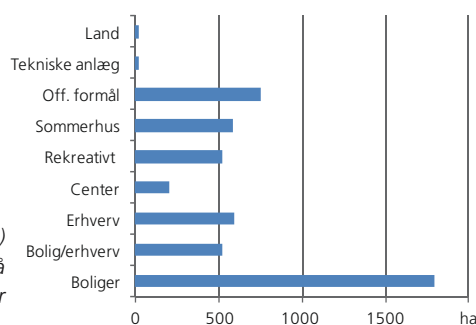
Kysterne er kendetegnet ved konstant dynamik. Dele af kysten nedbrydes, andre dele opbygges. De konstante kystprocesser ændrer kystlinjens form og beliggenhed og påvirker den kystnære natur. I den sydlige del af landet foregår desuden en stadig landsænkning, mens landet hæver sig i den nordlige del omkring vippeaksen, som vist på kortet side 8.

Dertil kommer de forandringer, som kan tilskrives globale klimaændringer. Stigende vandstand i havene omkring Danmark kan ændre natur, landskab og livsvilkår i de lavtliggende kystområder, medmindre der iværksættes effektive modtræk mod de store udfordringer. I de kommende år skal der foretages en række vigtige prioriteringer om klimatilpasning i kommunerne, der bl.a. handler om at etablere effektive diger omkring betydningsfulde byområder. Her ligger væsentlige afvejninger i forhold til det fremtidige kystlandskab.



\* kystnærhedszonen og byzoneområder langs kysten

Kommuneplanrammer (2009-2010)  
Arealer i kystnærhedszonen fordelt på anvendelser



I de senere års store byvækst er der inddraget store arealer i kystnærhedszonen.

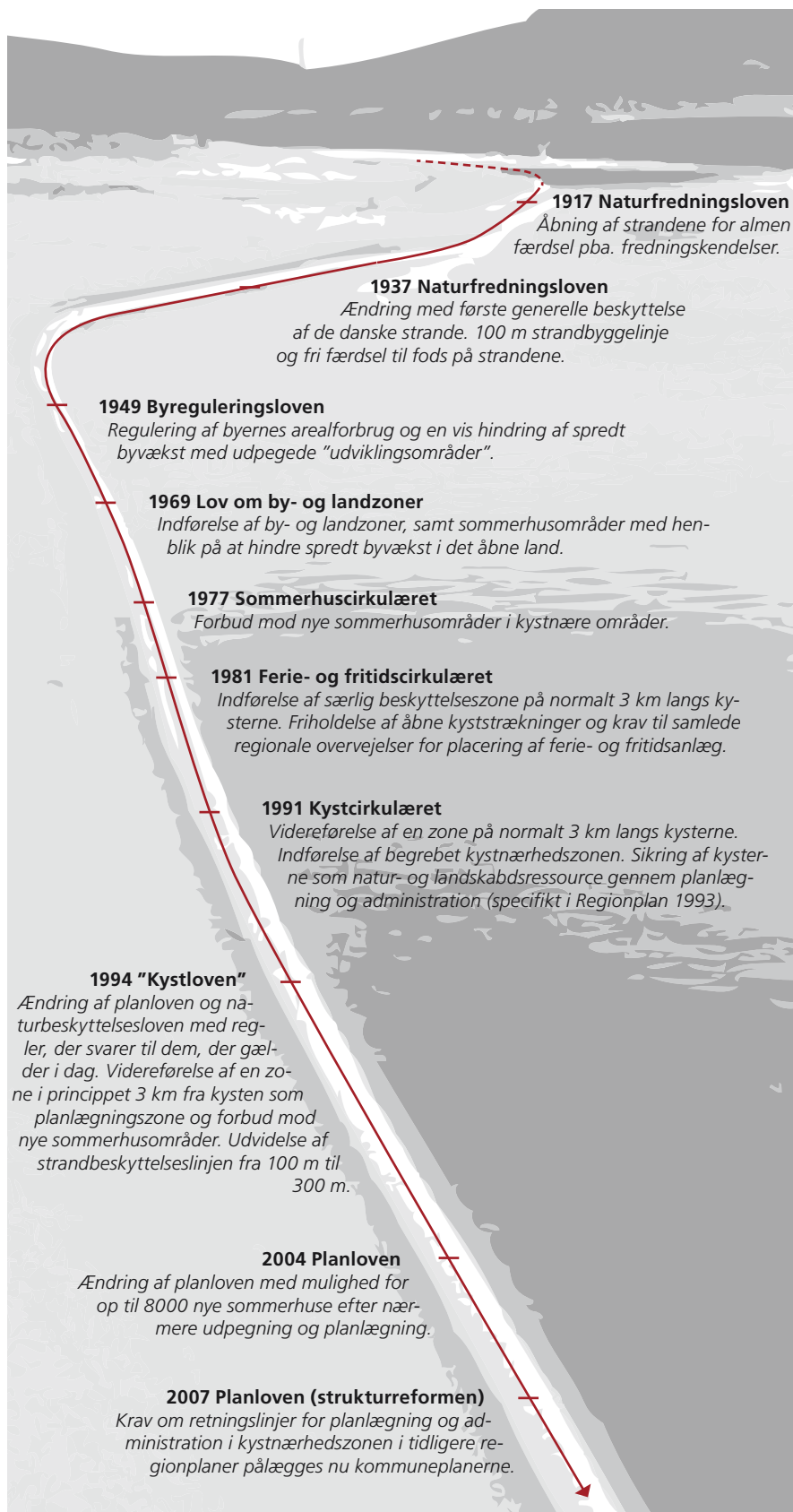
## Kystreguleringens historie

Beskyttelsen af de danske kyster har en lang tradition. I 1937 blev den første generelle beskyttelse af kyststrækninger indført. Det skete med indførelse af en 100 meter strandbyggelinje gennem en ændring af naturfredningsloven.

Med den øgede byggeaktivitet efter 2. verdenskrig blev der med byreguleringsloven fra 1949 indført en regulering af byvæksten til særlige udviklingsområder for at beskytte det åbne land. Princippet om at friholde det åbne land for unødvendigt byggeri var ligeledes en vigtig del af indførelsen af by- og landzoner i 1969 og af planlovsreformen op gennem 1970'erne.

Etableringen af mange store sommerhusområder ved kysterne førte til udstedelse af et landsplandirektiv (sommerhuscirkulæret) i 1977, som generelt forbød nye sommerhusområder i kystnære områder. Sommerhuscirkulæret blev i 1981 afløst af ferie- og fritidscirkulæret, der for første gang fastlagde en særlig beskyttelseszone på normalt 3 km langs kysterne.

Denne geografiske afgrænsning blev videreført i kystcirkulæret fra 1991, der indførte begrebet kystnærhedszonen. Baggrunden for cirkulæret var et betydeligt pres på kysterne og naturgrundlaget fra byvækst og nye anlæg. Cirkulæret blev implementeret i planloven i 1994 med de nugældende regler, samt med udvidelse af strandbeskyttelseslinjen fra 100 m til 300 m gennem ændring af naturbeskyttelsesloven. Udover lovændringen i 2004, der muliggjorde op til 8000 nye sommerhuse efter nærmere udpegning og planlægning.



# Planlovens regler for kystnærhedszonen

## En oversigt

### Afgrænsningen

Kystnærhedszonen dækker alle landets kyster og omfatter arealer i landzone og sommerhusområder.

Arealer i byzone er ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de kystnære dele af byzonen gælder der særlige bestemmelser, jf. § 5 a, stk. 4.

Kystnærhedszonens afgrænsning dækker et bælte på i princippet 3 km fra landets kyster. Zonens udbredelse varierer dog visse steder, hvor bl.a. visse statslige arealer og beskyttede na-

turarealer er inddraget. Den konkrete afgrænsning er fastlagt i et bilag til planloven, og kan aflæses detaljeret på Miljøportalen. [Se miljøportalens areal-information.](#)

Kystnærhedszonen omfatter landarealer. Vandarealer, der inddæmmes og opfyldes, bliver som udgangspunkt landzonearealer, og omfattes dermed også af kystnærhedszonen, indtil arealet eventuelt overføres til byzone med en lokalplan.

### Baggrund og formål

Det er en national interesse at friholde de åbne, ubebyggede kyststrækninger for byggeri og anlæg. Formålet med planlovens regler for kystnærhedszonen er, at de åbne kyststrækninger bevarer deres karakter og fortsat kan udgøre landskabelige helheder med væsentlige natur- og landskabstræk.

Presset på landets kystområder er stort, og baggrunden for reglerne er derfor at sikre, at de åbne kyststrækninger bevares som en værdifuld ressource såvel nationalt som regionalt og lokalt for landets byer og ferieområder, bl.a. som udgangspunkt for rekreative oplevelser og udvikling af turismen.

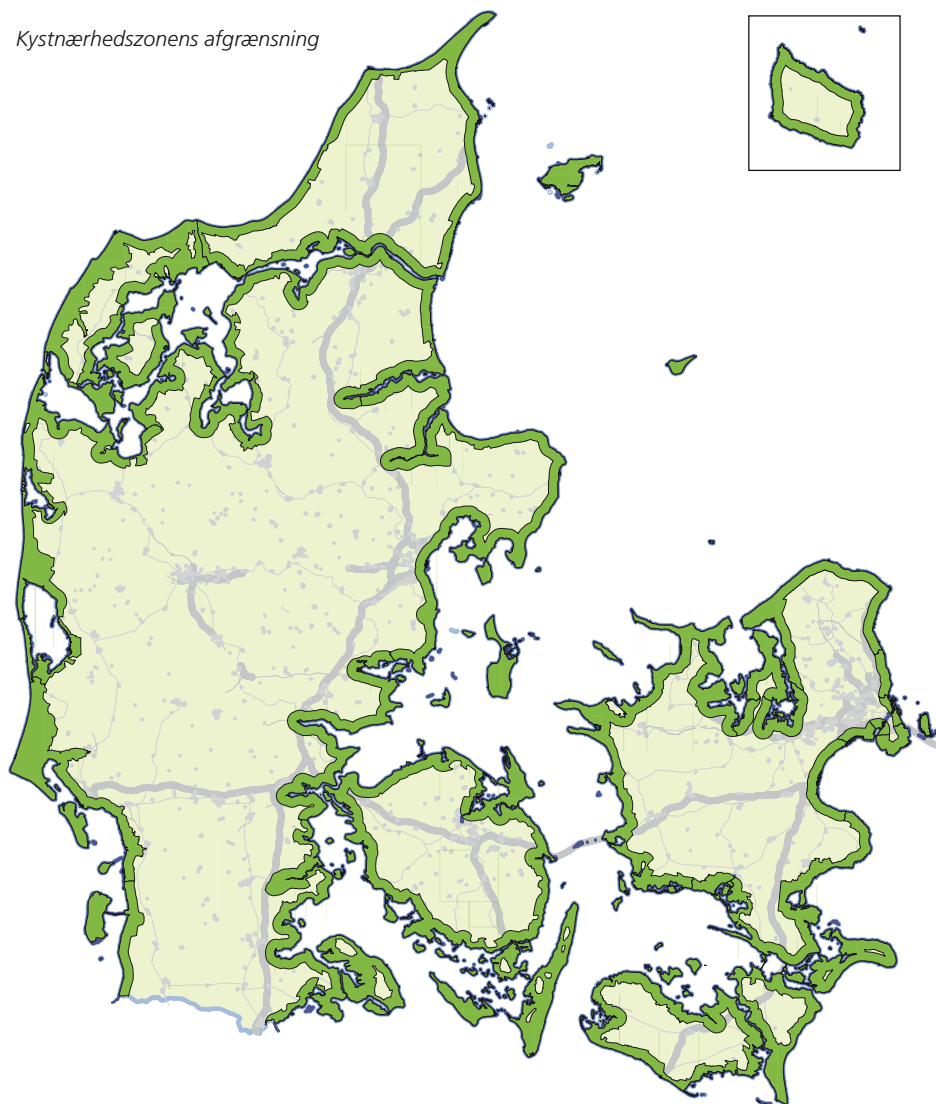
### Friholdelse er hovedreglen

I § 5 a fastsættes den generelle hovedregel, der beskytter landets kystområder inden for afgrænsningen af kystnærhedszonen.

Udgangspunktet er, at landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

Afvigelse fra hovedreglen kan ske, hvis der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering.

Kystnærhedszonens afgrænsning



## Begrænsning til det nødvendige

I § 5b fremgår de grundlæggende krav til planlægningen i kystnærhedszonen. Bestemmelserne har til formål at begrænse brugen af kystlandskaber til det nødvendige, herunder særligt de åbne kyststrækninger. Anlæg, der har behov for en kystnær placering, skal som udgangspunkt lokaliseres, så de påvirker kystlandskabet mindst muligt.

Der må kun inddrages nye arealer i byzone eller planlægges for arealer i landzone, såfremt der foreligger en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering.

Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg skal desuden ske på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Disse anlæg må kun placeres i sammenhæng med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Nye sommerhusområder må ikke udlægges udover de højst 8000 sommerhuse, der muliggøres gennem særskilte landsplandirektiver.

Det fremgår ligeledes af § 5 b, stk. 1, nr. 2, at der kun i ganske særlige tilfælde kan ske planlægning, der forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet.

Endelig er det et grundlæggende hensyn, at offentlighedens adgang til kysten sikres og udbygges i de tilfælde, hvor planlægning kan gennemføres.

### Krav til kommuneplanlægningen

I PL § 11 fastlægges indholdsmæssige krav til kommuneplanlægningen i kystnærhedszonen.



Kystnærhedszonen omfatter også de indre danske farvande, som her ved Limfjorden.

## PLANLOVEN

### Planlovens formål

§ 1 Loven tilsigter særligt at de åbne kyster fortsat skal udgøre en væsentlig natur- og landskabsressource,

### Hovedreglen

§ 5 a Landets kystområder skal søges friholdt for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængige af kystnærhed.

### Begrænsning til det nødvendige

- § 5 b For planlægningen i kystnærhedszonen gælder,
- 1) at der kun må inddrages nye arealer i byzone og planlægges for anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering,
  - 2) at der bortset fra trafikhavneanlæg og andre overordnede infrastrukturanlæg kun i ganske særlige tilfælde kan planlægges for bebyggelse og anlæg på land, som forudsætter inddragelse af arealer på søterritoriet eller særlig kystbeskyttelse,
  - 3) at nye sommerhusområder ikke må udlægges, og at eksisterende sommerhusområder skal fastholdes til feriemål, jf. dog stk. 2,
  - 4) at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, og
  - 5) at offentlighedens adgang til kysten skal sikres og udbygges.

## PLANLOVEN

### *Krav til kommuneplanlægningen*

- § 11 a Kommuneplanen skal indeholde retningslinjer for  
... 18) arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1, og § 5 b.
- § 11 e Kommuneplanen skal ledsages af en redegørelse for planens forudsætninger, herunder om  
... 7) den fremtidige udvikling i kystnærhedszonen og de tilgrænsende vandområder,  
Stk. 2. På et kortbilag til redegørelsen skal de eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen vises, herunder hvilke områder der friholdes for bebyggelse.
- § 11 f Kommunalbestyrelsen skal ved revision af kommuneplanen...foretage de nødvendige ændringer af planen i overensstemmelse med bestemmelserne i § 5 a, stk. 1 og § 5 b.  
Stk. 2. Kommunalbestyrelsen skal i forbindelse med... revision af kommuneplanen ...gennemgå de allerede vedtagne, men ikke udnyttede arealreservationer i kommuneplanen og ophæve de reservationer, der ikke er aktuelle.  
Stk. 3. Kommunalbestyrelsen skal af hensyn til bl.a. turismen og friluftslivet vurdere mulighederne for at forbedre større sammenhængende sommerhusområder.  
Stk. 4. Kommunalbestyrelsen skal for de kystnære dele af byzonerne vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold, herunder bygningshøjder, med henblik på  
1) at ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed,  
2) at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen og til naturinteresser på de omgivende arealer,  
3) at der tages hensyn til nødvendige infrastrukturanlæg, herunder havne, og  
4) at offentligheden sikres adgang til kysten.

### *Krav til lokalplanlægningen*

- § 16 En lokalplan skal ledsages af en redegørelse for, hvorledes planen forholder sig til kommuneplanen og øvrig planlægning for området.  
... Stk. 3. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i kystnærhedszonen skal der oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne, og der skal ved bygningshøjder over 8,5 m anføres en begrundelse for den større højde. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for varetagelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.  
Stk. 4. I redegørelsen til lokalplanforslag for bebyggelse og anlæg i de kystnære dele af byzonerne, der vil påvirke kysten visuelt, skal der gøres rede for påvirkningen. Såfremt bebyggelsen afviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal der gives en begrundelse herfor.

Kommuneplanen skal ifølge § 11 a, stk. 1, nr. 18, indeholde retningslinjer for arealanvendelsen i kystnærhedszonen i overensstemmelse med § 5 a og 5 b, således at de grundlæggende interesser i at beskytte kystlandskabet implementeres i den kommunale planlægning og administration.

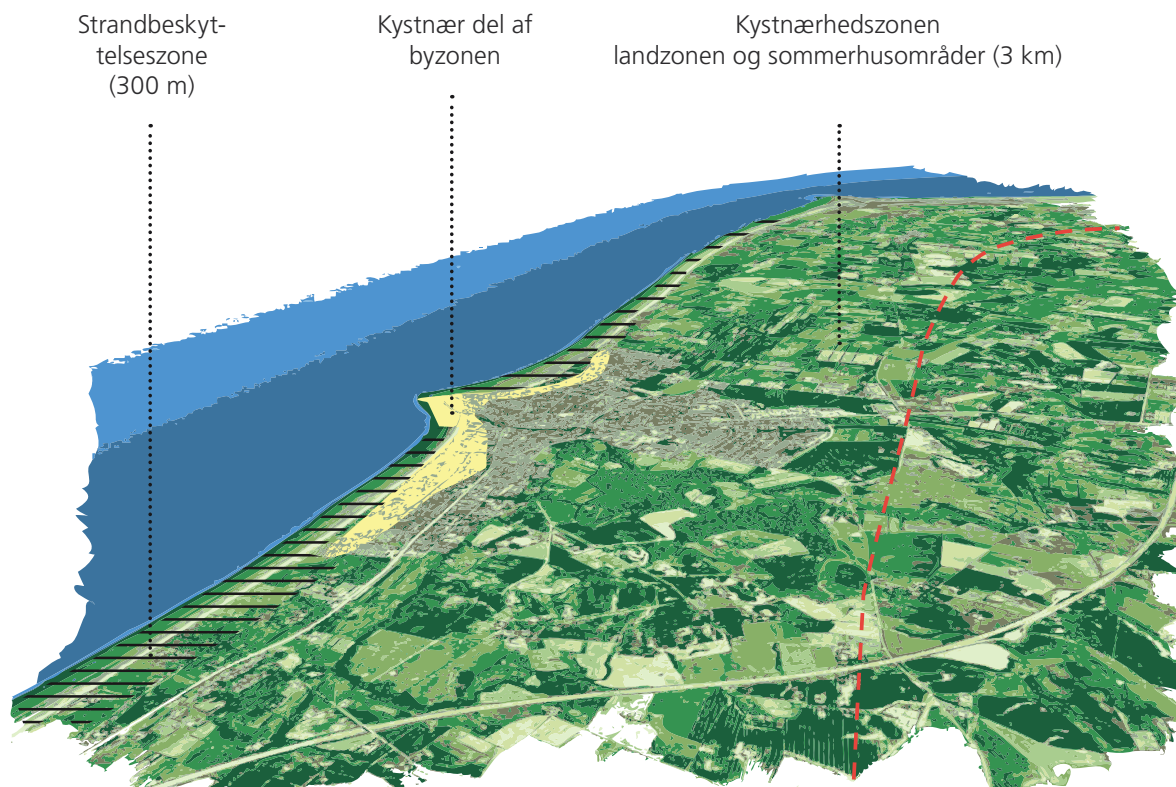
Kommunerne skal i medfør af § 11 e, stk. 1, nr. 7, redegøre for den forventede fremtidige udvikling i kystnærhedszonen og de tilgrænsende vandområder. Desuden skal de eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen – herunder hvilke områder, der friholdes for bebyggelse – efter stk. 2 vises på et kortbilag til redegørelsen.

Arealreservationer, der ikke er udnyttet skal gennemgås med henblik på at ophæve de reservationer, der ikke længere er aktuelle, jf. § 11 f. Ved vurderingen skal bestemmelserne i § 5 b tilgodeses, herunder en forbedret adgang for offentligheden. Kommunerne skal endvidere vurdere mulighederne for at forbedre større sommerhusområder.

### *Krav til lokalplanlægningen*

Hvis der foreligger de særlige begrundelser for at kommuneplanlægge i kystnærhedszonen, skal der i lokalplanlægningen redegøres for den visuelle påvirkning af kystlandskabet. Her ved forudsættes normalt en form for visualisering af den planlagte bebyggelse eller anlæg, men efter omstændighederne kan en redegørelse være tilstrækkelig.

Hvis der planlægges for bygningshøjder over 8,5 m skal der anføres begrundelser for højden. Herudover skal redegørelsen omfatte eventuelle andre forhold, der er væsentlige for vareta-



gelsen af natur- og friluftsmæssige interesser.

### De kystnære dele af byzonen

Der knytter sig ikke samme beskyttelsesmæssige interesser i de allerede bebyggede og udlagte byzoner. Byzoner er derfor ikke omfattet af kystnærhedszonen, men for de mest kystnære dele af byzonerne indgår en række krav til kommunernes planlægning. Disse krav skal bl.a. sikre bedst mulig tilpasning til den kystlandskabelige helhed.

#### Afgrænsningen

De kystnære dele af byzonerne udgøres af de områder i byen, der indgår i visuel sammenhæng med kysten. I planloven lægges ikke op til en fast afgrænsning, men derimod en relativ fastlæggelse ud fra sammenhængen.

Til de kystnære dele af byzonen indgår planer for byggeri og anlæg, som

enten ligger direkte ud til kysten eller som ud fra blandt andet placering, højde og størrelse indgår i et samspil med kystlandskabet.

#### Krav til kommuneplanlægningen

For de kystnære dele af byzonerne skal kommunerne ifølge § 11 f, stk. 4 vurdere de fremtidige bebyggelsesforhold. Vurderingerne skal omfatte såvel behovet for ny bebyggelse som ophævelse af arealreservationer, der ikke længere er aktuelle.

Hermed er det hensigten, at ikke kun ny bebyggelse indpasses i den kystlandskabelige helhed, men også at der tages hensyn til bevaringsværdige helheder i bystrukturen samt til naturinteresser på de omgivende arealer.

Kommunerne skal i denne sammenhæng vurdere mulighederne for at sikre og forbedre offentlighedens adgang til kysten.

#### Krav til lokalplanlægningen

For de kystnære dele af byzonerne skal kommunerne ifølge § 16, stk. 4 redegøre for den visuelle påvirkning af den planlagte bebyggelse. Såfremt den fraviger væsentligt i højde eller volumen fra den eksisterende bebyggelse i området, skal kommunen også give en begrundelse herfor. Naturklagenævnet har i en klagesag udtalt, at redegørelsen indebærer pligt til at udarbejde visualisering, hvis byggeri og anlæg medfører en reel påvirkning af kysten.

#### Strandbeskyttelse

Den yderste del af kysten (indtil 300 m fra kysten) er som regel omfattet af klitfredning eller strandbeskyttelse i henhold til naturbeskyttelseslovens § 8 og § 15. Disse er forbudszone, hvor tilstandsændringer – herunder placering af byggeri eller andre anlæg – ikke er tilladt, medmindre der undtagelsesvis meddeles dispensation.

# Planlægning for byudvikling

## Grundig byplanlægning

Kystnærhedszonen er en planlægningszone og ikke en forbudszone. Reglerne hindrer ikke, at nødvendige arealer til byudvikling kan inddrages i kommune- og lokalplanlægningen, men der stilles krav om, at det sker på baggrund af en grundig planlægning, der tager de fornødne hensyn til de kystlandskabelige helheder.

Planlovens regler pålægger planmyndigheden at godtgøre behovet for kystnær beliggenhed. En godtgørelse af behovet indgår i en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for placeringen.

Udgangspunktet for nye byzonearealer eller anlæg i landzone er, at de skal lokaliseres i størst mulig afstand fra kysten og fortrinsvis bag eksisterende bebyggelse. Planlægningsmyndigheden skal i fornødent omfang belyse mulighederne for placering uden for kystnærhedszonen.

Ved planlægningen i kystnærhedszonen skal der tages størst mulig hensyn til landskab og natur. Samtidig skal planlægningen afvejes imod andre væsentlige miljøinteresser og bymæssige værdier ud fra en planlægningsmæssig helhedsbetragtning. Planlægningsmyndigheden skal derfor i fornødent omfang vurdere alternative placeringsmuligheder.

## Kravet til særlig begrundelse

For at gennemføre en planlægning i kystnærhedszonen skal der foreligge en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering.

En nødvendig udvikling af byerne i det kommunale bymønster er en oplagt planlægningsmæssig begrundelse,

såfremt byudvikling uden for kystnærhedszonen ikke er mulig, og såfremt arealudlægget er tilpassets byens størrelse og behovet inden for planlægningsperioden. Udvikling af byerne er nemlig forudsætningen for, at det åbne land kan friholdes for bebyggelse og anlæg, jf. princippet bag planlovens by- og landzoneinddeling.

Ligeledes kan der foreligge funktionelle begrundelser for et arealudlæg eller anlæg, der gør det afhængig af en kystnær beliggenhed.

Privatøkonomiske interesser, grundejerforhold eller behov for gunstig beliggenhed i forhold til herlighedsværdier er ikke i sig selv særlige begrundelser. Dette fremgår af lovbemærkningerne. Højesteret har i en klagesag i Rudkøbing fundet det berettiget - udover en række konkrete vurderinger af arealets beliggenhed og hidtidige planlægning - at en kommune for et øsamfund begrundede et arealudlæg med ønsket om at kunne tilbyde attraktive byggegrunde. Højesteret lagde bl.a. vægt på kommunens særlige befolkningsmæssige situation og kommunens ønske om at ændre bosætningsmønstret ("vende flyttestrømmen"). (Se boks på næste side)

Specielt for mindre øer og lignende gælder, at bysamfund i landzone kan udbygges, hvis den generelle begrænsning ellers vil være i strid med hensynet til udvikling eller opretholdelse af lokalsamfundet.

Planlovens krav til begrundelsen for en kystnær placering må ifølge bemærkningerne til loven i nogen grad afhænge af, i hvilket omfang den påtænkte bebyggelse vil påvirke oplevelsen af kystlandskabet og naturen. En meget synlig og kystnær placering stil-

ler således større krav til at sikre, at hensynet til natur og landskab ikke til-sidesættes i den konkrete planlægning.

## Planlægningsmæssig begrundelse

Som eksempler på planlægningsmæssige begrundelser for byudvikling i kystnærhedszonen nævnes i bemærkningerne til planloven:

- » Boligers lokalisering i forhold til infrastruktur og servicefunktioner.
- » Allerede foretagne investeringer i infrastruktur.
- » Byvækst ind i landet, hvis den vil komme i konflikt med klare natur- og landskabsinteresser.

Den planlægningsmæssige begrundelse kan således knytte sig til arealudlæggets sammenhæng med den eksisterende bystruktur og funktionelle hensyn. Det kan fx være, hvis inddragelse af de pågældende områder har været forudsat i den hidtidige planlægning og har medført allerede foretagne investeringer i infrastruktur (vejanlæg, byggemodning mv.) og/eller offentlige servicefunktioner, og hvor det vil medføre væsentlige samfundsøkonomiske tab, hvis de bliver opgivet.

Ligeledes kan det være, at det ikke er geografisk muligt at afgrænse arealer til byudvikling uden for kystnærhedszonen, eller at det vil være i strid med andre væsentlige planlægningsmæssige hensyn.

En anden begrundelse kan knytte sig til afvejningen af de kystlandskabelige interesser imod andre klare natur- og landskabsinteresser. Det kan fx være, at arealer bag byen er beskyttede, værdifulde naturområder, der er uforenelige med byvækst.



Naturklagenævnet har udtalt, at de anførte begrundelser i lovbemærkningerne alene opfattes som eksempler. Der er altså ikke tale om en udtømmende liste, og andre begrundelser kan komme på tale.

I en klagesag om et tomt bygningskompleks ved Børkop har Naturklagenævnet udtalt, at det næppe har været hensigten med reglerne at forhindre, at eksisterende bebyggelse i landzone overgår til andre formål og herunder inddrages i byzone, når der ikke længere er brug for bygningerne til de oprindelige formål. Nævnet finder det planlægningsmæssigt velbegrundet, at bygningerne kan genanvendes til et tidssvarende formål, således at det kan undgås, at bygningerne forfalder. (Se boks på denne side)

### **Funktionel begrundelse**

Som eksempler på funktionelle begrundelser nævnes i bemærkningerne til planloven:

- » Anlæg, der har behov for kystnær placering af hensyn til søværts transport, udøvelse af fiskerierhvervet, kølevand, vindforhold o.l.
- » Anlæg hvor hensyn til andre væsentlige miljømæssige interesser betinger en kystnær placering, f. eks. indspulingsfelter for forurenede havnesediment, eller hvor placering uden for kystnærhedszonen medfører uforholdsmæssige samfundsøkonomiske omkostninger.

Den funktionelle begrundelse kan således knytte sig til anlæggets behov for adgang til havet eller beliggenhed i kystnære områder.

Det gælder fx havneanlæg, lystbådehavne og lignende. Ligeledes gælder det, at der foreligger funktionelle be-

### **- om at ændre bosætningsmønstret for kommuner i særlige situationer:**

#### **Langeland, Rudkøbing, Peløkke**

[Højesteret 03.03.2009]

Lokalplan for boliger delvist inden for 300 m strandbeskyttelseslinje. Naturklagenævnet havde afgjort klage og fundet kommunens planlægningsmæssige begrundelse i orden. Klager lagde særlig vægt på, at kommunen havde inddraget usaglige hensyn ved at lægge vægt på ønsket om at tiltrække attraktive skatteborgere ("vende flyttestrømmen"), og at alternative placeringer ikke var belyst.



Højesteret fandt det berettiget, at fravige udgangspunktet om lokalisering i størst mulig afstand fra kysten og bag eksisterende by, med vægt på, at området siden 1987 havde været udlagt til byudvikling, og at det omkringliggende område var bebygget. Desuden fandt Højesteret det berettiget at lægge vægt på at kunne tilbyde attraktive byggegrunde og ønsket om ændre bosætningsmønstret - under hensyn til kommunens særlige befolkningsmæssige situation.

### **- om genanvendelse af ubenyttede bygninger til nye formål:**

#### **Børkop, Kellers Park**

**NKN-afgørelse af 15.03.2004**

Plan for anvendelse af tidligere institutionskompleks til nye formål, ved at planlægge det overført til byzone og anvendelse til erhverv, boliger, lystbådehavn mv.

Naturklagenævnet finder i det konkrete tilfælde, at det er en tilstrækkelig plan-

lægningsmæssig begrundelse at genanvende bygningerne til andre formål, når der ikke længere er brug for de oprindelige formål med deraf følgende stor risiko for forfald. Afvejning i forhold til godtgørelse af behov (boligrummelighed), konkret natur- og landskabspåvirkning, herunder at der ikke er tale om et uberørt område, men i et område, præget af nogen bebyggelse.



Visualisering af Mandshjemmet set mod fjorden med de nye bygninger

grundelser for placering af vindmøller i kystnærhedszonen af hensyn til at udnytte vindressourcen. Naturklagenævnet har i klagesager udtalt, at uanset om der ved høje møller er mindre afhængighed af den kystnære placering, er nævnet stadig enig i den almindelige opfattelse af, at hensynet til vindforholdene udgør den fornødne funktionelle begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Anlæg, der ikke kan lokaliseres i byzone fx på grund af miljømæssige årsager, kan med en særlig funktionel begrundelse lokaliseres i landzone.

## Behovsvurdering

Byudvikling af byerne i kystnærhedszonen skal kunne ske når der er behov for det. Arealudlægget skal være tilpasset byens størrelse og behovet inden for planlægningsperioden.

Behovet for arealforbruget til byudvikling skal bygge på en realistisk vurdering i planperioden. Forventninger til byens udvikling må derfor tage sit udgangspunkt i en vurdering af den hidtidige udvikling over en årrække og den aktuelle efterspørgsel. Dette kan bl.a. dokumenteres ud fra statistik over udviklingen i befolkningstal, arbejdspladser, bolig- og erhvervsbyggeriet.

Behovet for nye arealer skal vurderes i forhold til den eksisterende rummelighed (kommuneplanens "arealregnskab") og den forventede udvikling.

Forventninger til byens udvikling afhænger endvidere af byens rolle i bymønstret og byrådets målsætninger for udviklingen. Byrådet kan fx lægge vægt på at udnytte nogle byers særlige forudsætninger for at styrke befolkningsudviklingen, mens andre byer har

særlige forudsætninger for at tiltrække erhvervsudvikling.

Tilsvarende gælder for anlæg med et funktionelt behov for kystnærhed, at arealudlægget skal bygge på en realistisk vurdering af behovet. Er det fx et havneorienteret virksomhed med behov for kystnærhed, må planmyndigheden vurdere virksomhedens hidtidige udvikling, nuværende udbygningsmuligheder og forventninger til fremtiden.

## Lokalisering

Nye udlæg af arealer til byudvikling skal som udgangspunkt ske bag eksisterende bebyggelse og i størst mulig afstand til kysten.

Byudviklingen skal derfor som hovedregel drejes væk fra kysten for at sikre så lange åbne kyststrækninger som muligt.

Inddragelse af arealer til byudvikling bygger på en planlægningsmæssig helhedsvurdering, hvor hensynet til kystlandskabet skal afvejes mod andre væsentlige natur- og miljøinteresser. Heri indgår bl.a. at samfundsmæssige interesser i benyttelse og beskyttelse af arealer skal afvejes mod hinanden, ligesom konkrete hensyn til et arealudlæg skal afvejes mod overordnede hensyn til værdifulde bymæssige strukturer og landskabelige træk.

Hovedprincippet om at byudvikling skal drejes ind i landet og ske bag eksisterende bebyggelse, kan fraviges i særlige tilfælde, hvor hensynet til kystlandskabets topografi kan begrunde det. Sådanne vurderinger forudsætter konkrete landskabelige vurderinger af kystlandskabet og den planlagte bebyggelse. Ud fra en vurdering af terrænforhold og landskabelige elemen-

ter vil en anden og mere kystnær lokalisering således kunne opfylde kravene og påvirke kysten mindre end en lokalisering ind i landet.

Tilsvarende kan der bag en eksisterende by findes andre store værdier i form af natur- og miljøinteresser, som kan føre til, at andre og mere kystnære placeringer kan komme på tale.

I visse tilfælde kan det derfor være påkrævet at afveje flere lokaliseringmuligheder mod hinanden. Særligt i de tilfælde, hvor afvejninger fører til, at der ikke kan planlægges bag eksisterende bebyggelse i overensstemmelse med lovens udgangspunkt, er det vigtigt at planmyndigheden redegør for lokaliseringsovervejelserne som en del af den planlægningsmæssige begrundelse.

Alternative lokaliseringmuligheder omhandler også eventuelle muligheder for placering uden for kystnærhedszonen. Planmyndigheden skal i fornødent omfang belyse mulighederne for en placering uden for kystnærhedszonen, fx for byer, hvor byzonen går længere ind i land end kystnærhedszonen.

## Afstand til kysten

Planlovens regler varetager landskabelige interesser i hele kystnærhedszonen. For at opfylde lovens formål med at friholde de åbne kyststrækninger er det afgrænsede areal i kystnærhedszonen som udgangspunkt og normalt 3 km bredt. Det er altså ikke kun et spørgsmål om en lokalitet er synlig fra strandkanten eller om man kan se ud over havet fra lokaliteten.

Afstanden til kysten har principielt ingen betydning for reglernes gyldighed. Men afstanden kan have betydning på den måde, at landskabet ty-

pisk er mere sårbart jo tættere på kysten der planlægges eller jo mere åbent et kystlandskab, der er tale om.

Naturklagenævnet har anført, at kravene til særlig begrundelse er særligt store ved fremtrædende placeringer på åbne kystnære arealer.

Se NKO nr. 340.

Det er altid den konkrete indvirkning, der er afgørende for vurderingen, og ikke afstanden i sig selv. For eksempel er kystlandskabet nogle steder meget åbent og kystrelateret i hele zonen bredde.

En placering bagest i zonen vil gøre det mere oplagt at undersøge alternative lokaliseringsmuligheder uden for kystnærhedszonen.

Vestre Landsret har i en klagesag fra Horsens udtalt, at det forhold at størstedelen af byen er beliggende i kystnærhedszonen ikke i sig selv godtgør, at der ikke kan findes egnede byudvik-

### - om at udbygge eksisterende kystnært besøgscenter:

#### Norddjurs, Fjordcentret Voer Færgested

NKN-afgørelse af 15.09.2009.

Lokalplan skal muliggøre ny aktivitetsbygning til eksisterende besøgscenter og fungere som helhedsplan for besøgscenters forskelligartede aktiviteter i landzone.

Naturklagenævnet finder det funktionelt velbegrunderet at det nye aktivitetshus placeres ved eksisterende center, der ligger aldeles kystnært, delvist inden for strandbeskyttelseslinjen.

Centret har til formål at formidle natur og miljø omkring Randers Fjord.



lingsarealer uden for zonen. Heller ikke det forhold, at der er tale om et et begrænset areal, der tilpasses landskabet kan føre til, at kravene til den planlæg-

ningsmæssige begrundelse mindskes. Tværtimod taler det snarere for, at det ville være muligt at finde egnet placering uden for kystnærhedszonen.



Kysterne er kendetegnet ved konstant dynamik som følge af natur- og menneskeskabte forhold. Kystlandskabelige interesser knytter sig til de brede landskabsbælter og er ikke kun afhængig af om kysten kan ses, fx over diget, som her ved Højer i det flade kystlandskab ved Vadehavet.

## Paradigme for "den gode planlægning"

Planlovens regler for kystnærhedszonen skal beskytte de åbne, ubebyggede kystlandskaber. Udgangspunktet er, at der kun skal planlægges for bebyggelse og anlæg, der har behov for en kystnær lokalisering, og kun på baggrund af en grundig planlægning.

Den gode planlægning i kystnærhedszonen tager udgangspunkt i det konkrete bysamfund og landskab, der planlægges for. Vurderingen af, om der kan planlægges for byudvikling, hvor og i hvilket omfang, vil afhænge af det lokale udgangspunkt og de konkrete omstændigheder. Uanset betydningen af de konkrete forhold består beslutningsgrundlaget for den gode planlægning af en række grundlæggende fællestræk. Derfor opstilles i det følgende et paradigme for en række elementer, der udgør indholdet af den gode, grundige planlægning i kystnærhedszonen - og som kan bruges ved byudvikling i øvrigt.

Paradigmet er tænkt som en inspiration til kommunerne og en oversigt over elementerne for byudvikling af byerne i kystnærhedszonen. Paradigmet vil kunne anvendes uanset størrelsen på bysamfundet – men den konkrete vurdering må afhænge af den konkrete lokalitet og konteksten.

*Eksempel på kortlægning af rummelighed til boligudbygning.  
Hinnerup Kommuneplan 2001*

## Paradigmets elementer

Indholdet i paradigmet består grundlæggende af de 3 hovedelementer: kortlægning af udgangspunktet, strategi for udviklingen og vurdering af lokaliteten og omgivelserne.

Planlægningen for byerne i kystnærhedszonen fordrer et gennearbejdet planlægningsgrundlag, der tager udgangspunkt i en vurdering af behovet for det planlagte formål. Dernæst skal de by- og landskabsmæssige værdier kortlægges og sammenholdes med de politiske mål for udviklingen og ønskerne til det planlægningsmæssige indhold. Endelig skal den fysiske indpasning vurderes konkret ud fra sammenhæng, omfang og skala samt den faktiske indvirkning på kystlandskabet.

I praksis vil elementerne i paradigmet indgå med forskellig vægt afhængig af arealets størrelse og de konkrete forhold ved den pågældende plan, og de vil også kunne komme i konflikt med lokale og ofte kortsigtede økonomiske interesser.

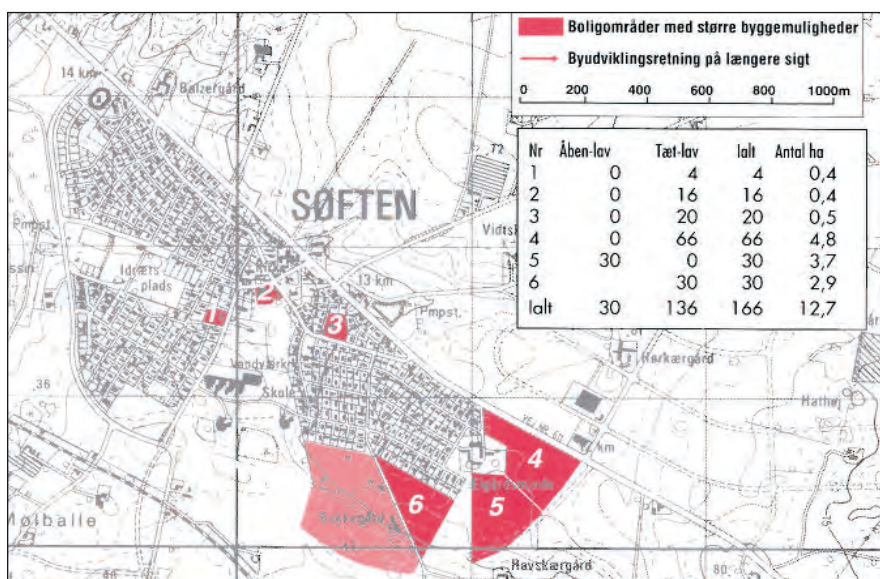
Ved planlægning på byniveau, hvor en bys samlede udviklingsmuligheder vurderes fx i kommuneplanssammenhæng, anbefales det at gennemføre alle trin i paradigmet for at tilvejebringe det grundige beslutningsgrundlag, der på baggrund af helhedsvurderinger bedst sikrer værdien af de danske kyster.

## Udgangspunkt

Som udgangspunkt for planlægningsarbejdet, skal der skabes overblik over behovet for byudvikling, samt en kortlægning af bystrukturen og bindinger omkring byen.

## Behovsvurdering

Byer, der i kommunens bymønster er tiltænkt byudvikling, kan naturligvis udvikle sig. Men én af hovedforudsætningerne for at planlægge for byudvikling i kystnærhedszonen er en kortlægning af behovet for arealudlæg. Grundlæggende skal landets kyster friholdes for bebyggelse, der ikke er af-



hængig af kystnærhed. Derfor afhænger udlæg af nye arealer i kystnærhedszonen af byens eller anlæggets særlige behov.

Vurderingen af udviklingen skal ske på et opdateret beslutningsgrundlag, hvor der er redegjort for den forventede udvikling i kystnærhedszonen (og de tilgrænsende vandarealer). Forventes det for eksempel, at der frigives store byarealer på grund af nedlæggelse af havnefunktioner mv., vil disse arealer kunne overgå til andre formål.

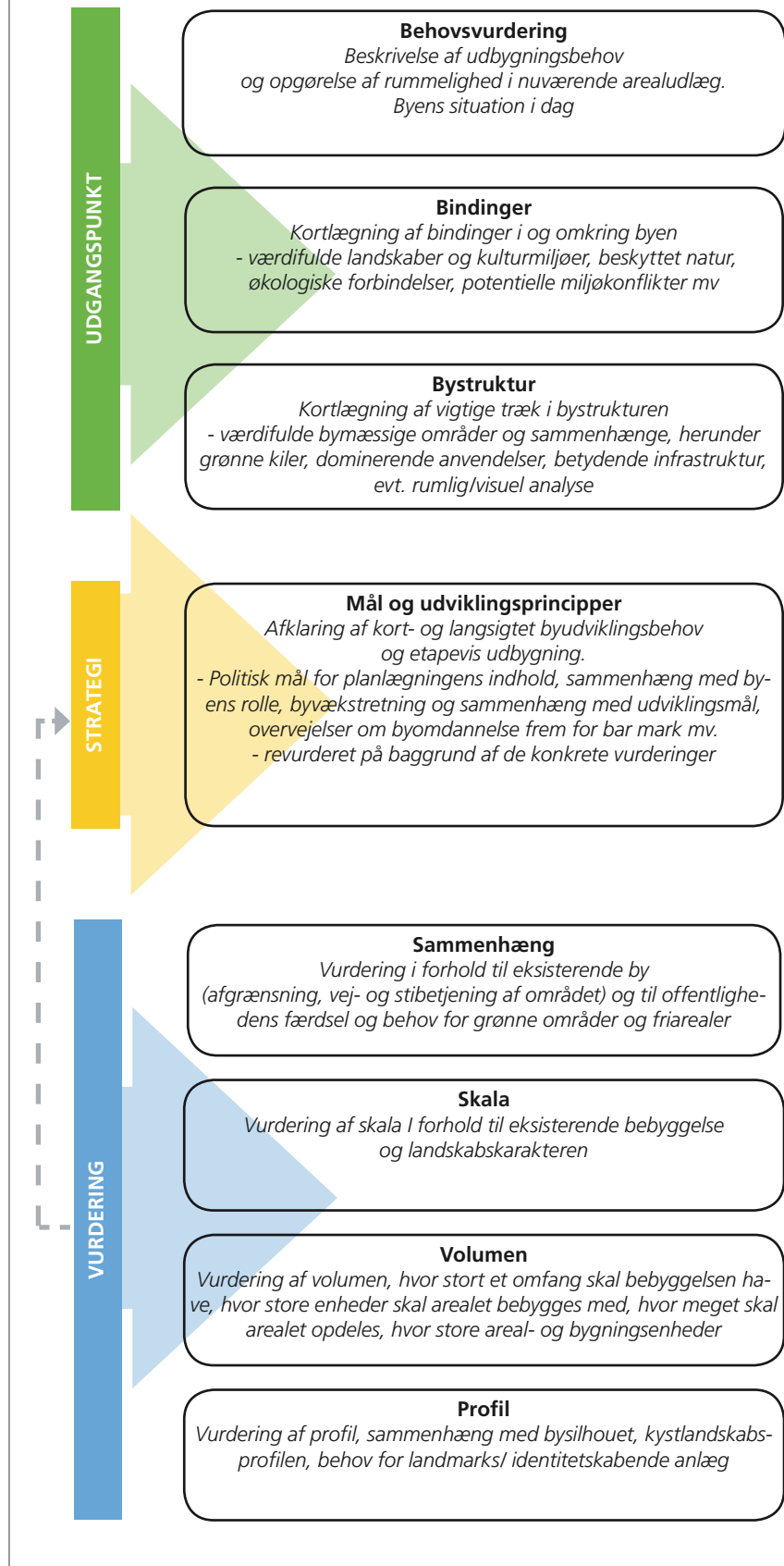
Hvis en gennemgang af uudnyttede arealreservationer i kystnærhedszonen viser, at der ikke længere er behov for arealet, skal reservationen ophæves og arealet udtages af kommuneplanen. Hvis behovet er tilstede, skal placeringen til formålet findes.

### Bystruktur

Den gode placering kræver et godt kendskab til såvel byen som dens omgivelser. Et godt grundlag for vurderingen er at få afdækket de væsentlige bystrukturer og funktionelle sammenhænge. Nogle erhverv vil have behov for nærhed til overordnet infrastruktur, mens nye boliger typisk lokaliseres nær servicefunktioner og i områder uden miljøkonflikter.

Det er vigtigt at huske, at kystlandskabelige hensyn ikke kun er uden for byen, men også inde i byen. Vigtige grønne kiler i byerne eller ubebyggede arealer i byzonerne, som indgår i samspil med kysten kan have betydning for kystpåvirkningen og offentlighedens adgang. Det samme gælder for de historiske bymidter og købstadens "skyline" med kirken, rådhuset og sluttet randbebyggelse, hvor ny bebyggelse bør tilpasse sig byens særlige kvaliteter.

## PARADIGME FOR DEN GODE PLANLÆGNING



### Bindinger

Udover værdifulde træk i byen vil en kortlægning altid omfatte byens omgivelser. Her vil områder med beskyttet natur eller værdifulde kulturmiljøer mv., der er beskyttet i lovgivning eller planlægningen, lægge bindinger på en udnyttelse til byudvikling. Der kan ligeledes være væsentlige miljøhensyn til fx grundvand, vandløb, støj fra overordnede veje, landbrug med dyrehold mv.

Kortlægningen af de landskabelige in-

teresser udgør et vigtigt grundlag, herunder ikke mindst de værdifulde kystlandskaber. Kortlægningen kan med fordel udføres efter landskabskaraktermetoden, der er velegnet til at indkredse de enkelte landskabsområders særlige karaktertræk, værdier og sårbarhed.

Nogle kommuner har overtaget de zonerings af kystnærhedszonen, som enkelte amter indarbejdede i de tidligere regionplaner. Disse zonerings er gennemført på varierende grundlag, der med fordel kan erstattes af en ny og mere nuanceret kortlægning. Zoneringserne kan ikke bruges som



Boligudbygningsplan for Hvalpsund, Vesthimmerlands Kommune. [Se kommuneplantillæg nr. 61, feb. 2009.](#)

Eksempel på kortlægning af bystruktur og landskabstyper. Byen har historisk udviklet sig i klynger langs Limfjorden med forskellig karaktertræk afhængig af deres dominerende anvendelse. Landskabet strækker sig som "grønne fingre" mellem byklyngerne og udgøres af stejle dalskråninger og lavtliggende lavninger.



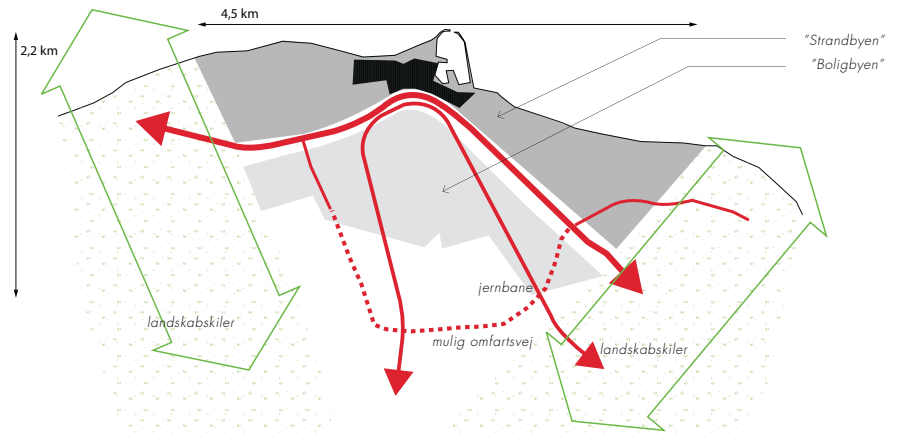
grundlag for "automatisk" at afslå eller beslutte udvikling af bestemte arealer, blot med henvisning til en bestemt zone. Stillingtagen til udvikling i kystnærhedszonen forudsætter altid en konkret, landskabelig vurdering. En tilstrækkelig kvalificeret analyse og zoning kan udgøre dele af den planlægningsmæssige begrundelse for byudvikling.

### Strategi for byudviklingen

Kommuneplanens rollefordeling mellem byerne rummer vigtige politiske prioriteringer. Heri indgår strategiske overvejelser om hvilke byer, der bedst rummer potentiale til en udvikling af byen, kommunen og egnen. Nogle byer har overvejende potentiale for bosætning, mens nogle tiltrækker investeringer i arbejdspladser. For andre byer kan det handle om en særlig profil inden for bymiljø og kulturliv.

Kystnære byer, der ifølge bymønster skal udvikles, er naturligvis afhængig af kystnære arealer. Det løbende spørgsmål vil altid være hvor, hvornår og i hvilket omfang.

Byrådets overordnede bypolitik spiller en vigtig rolle. En strategi, der bygger på byfortætning og udnyttelse af



Planprincipper for Gilleleje, Græsted-Gilleleje Kommune. Eksempel på strategiske overvejelser om byudvikling og prioriterede landskabskiler i det omgivende kystlandskab. [Se planprincipper.](#)

omdannelsespotentiale inden for den eksisterende bygrænse, minimerer behovet for inddragelse af "bar marks" arealer fra kystnærhedszonen.

Strategiske prioriteringer kan bygge på hensynet til at styrke befolkningsgrundlaget for eksisterende servicefunktioner i byen, som fx detailhandelen eller skoler, ved at udlægge nye boligområder. Ligeledes kan der være ønske om at have forskellige typer bolig- og erhvervsområder til rådighed for forskellige målgrupper.

Endelig kan byrådet fastlægge vigtige politiske principper for byens udvikling, der fx prioriterer nogle bestemte

byudviklingsretninger og friholder andre væsentlige natur-, landskabs- og rekreative bånd i og omkring byen. Disse principper kan i høj grad også handle om at prioritere friholdelsen af de åbne kyststrækninger, der udgør et særligt aktiv for de fleste kystbyer.

De strategiske overvejelser om byroller og overordnede principper for byudvikling kan naturligt indgå i kommuneplanen og -strategien, eventuelt som særskilt tema. Det kan også overvejes om flere kommuner skal gå sammen om fælles strategi og/eller kommuneplan. Det giver gode muligheder for at udbrede helhedsbetragtninger på udvikling i kystområderne.



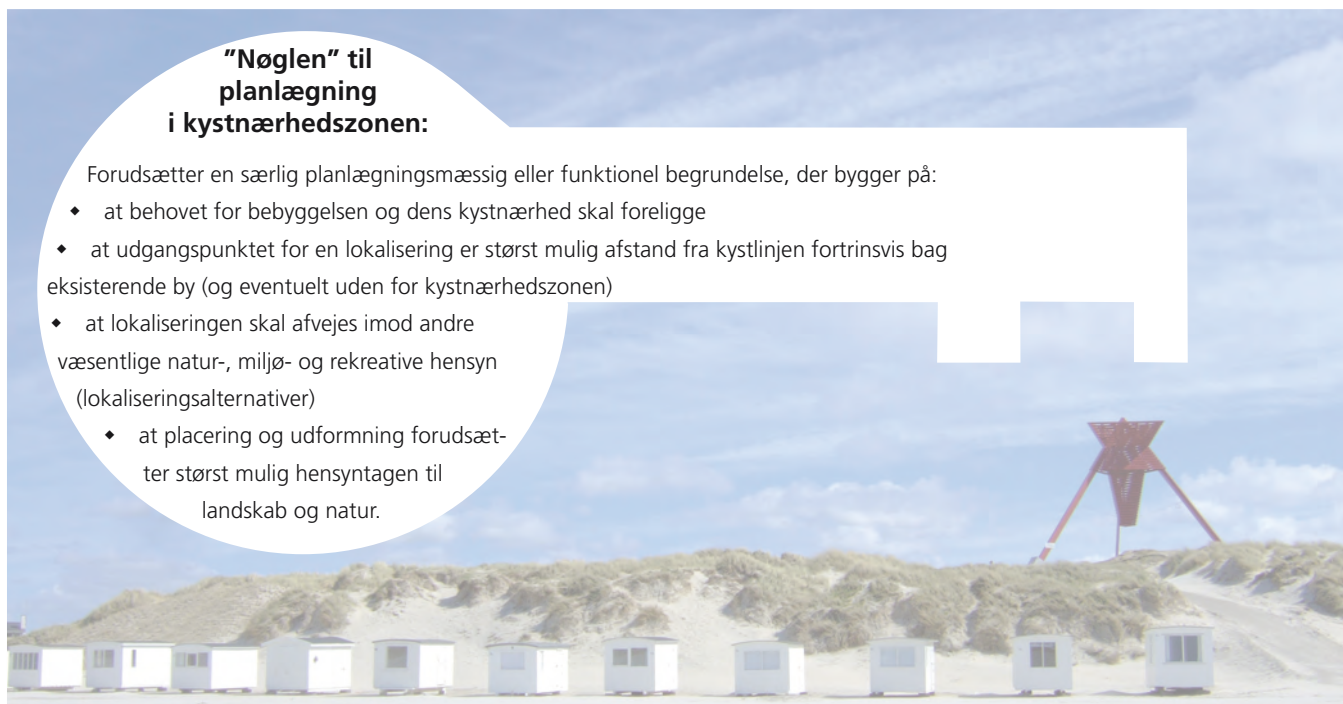
Morsø Kommuneplan 2009.

Eksempel på zoning, der inddeler kystnærhedszonen i 4 zoner: strandzonen, beskyttelseszonen, planlægningszonen og kystbaglandet.

I forhold til den zoning, der er overført fra Viborg Amts Regionplan 2005, har kommunen nuanceret udpegningsgrundlaget på baggrund af en kortlægning efter landskabskaraktermetoden.

Endvidere er beskyttelses- og planlægningszonen yderligere inddelt i henholdsvis biologiske, geologiske, kulturmiljømæssige og landskabelige interesseområder.

[Se kommuneplan.](#)



### “Nøglen” til planlægning i kystnærhedszonen:

Forudsætter en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse, der bygger på:

- ♦ at behovet for bebyggelsen og dens kystnærhed skal foreligge
- ♦ at udgangspunktet for en lokalisering er størst mulig afstand fra kystlinjen fortrinsvis bag eksisterende by (og eventuelt uden for kystnærhedszonen)
- ♦ at lokaliseringen skal afvejes imod andre væsentlige natur-, miljø- og rekreative hensyn (lokaliseringsoptioner)
  - ♦ at placering og udformning forudsætter størst mulig hensyntagen til landskab og natur.

### Landskabelige vurderinger

Ved planlægning i kystnærhedszonen skal der tages størst mulig hensyn til landskab og natur. Det er op til kommunen som planmyndighed at godtgøre, at der er taget de fornødne hensyn.

Selvom kravet om at redegøre for de visuelle konsekvenser normalt først indtræder ved lokalplanlægning, jf. PL § 16 stk. 4, så kan der på kommuneplanniveau være behov for at godtgøre, at den videre planlægning kan gennemføres uden at tilsidesætte de kystlandskabelige interesser.

Ved meget kystnære og åbne placeringer vil der i højere grad være behov for at illustrere de landskabelige konsekvenser. Det gælder især ved planlægning for større områder og markante bebyggelser. Det kan derfor i nogle situationer være en fordel at arbejde på bebyggelsesplanniveau, hvor den planlagte bebyggelse og arealudnyttelse er konkretiseret.

Det bør vurderes, hvordan den planlagte bebyggelses skala og volumen vil tage sig ud i landskabet i sammenhæng med markante landskabs-elementer som skove og kulturmiljøer mv, men også i forhold til eksisterende bymæssig bebyggelse. Vurderingerne kan føre til revurdering af kommunens mål og principper for byens udvikling, hvis det gennem illustrationer bliver tydeligt, at planlægningen vil stride imod de kystlandskabelige hensyn.

Som grundlag for vurderingerne kan anvendes forskellige former for kort, illustrationer og visualiseringer. I eksemplerne i denne publikation er der anvendt en bred vifte af skitser, fotomontager mv. Se også rapporterne: [“Eksempler på visuelle vurderinger, 1995”](#) og [“Visualiseringer og VVM, 2000”](#).

### Tre typologier

På de næste sider er der konstrueret planlægningssituationer på tre typiske by- og kystlandskabstypologier:

- » Landsbyen i det flade kystlandskab
- » Den mellemstore by på odden
- » En større by i fjordlandskabet

De beskrevne typologier kan ses i sammenhæng med typologi under afsnittet om ferie- og fritidsanlæg, der tilsammen beskriver 4 udbredte by- og kystlandskabstypologier i Danmark.

Ideen er at komme det generelle kysthensyn nærmere og at påpege typiske planlægningsmæssige afvejninger i forhold til de strategiske mål for byen og de konkrete omgivelser.

Typologierne er naturligvis ikke dækkende for arbejdet med byudvikling i kystnærhedszonen i alle henseender, men beskriver brugen af paradigmet elementer i planlægningen på forskellige by- og landskabstyper.

Dette er tænkt som inspiration til en grundig planlægning i kystnærhedszonen, hvor det i kommunernes planlægning vil være de konkrete forhold, der afgør det nærmere omfang og indhold af planlægningen.



## Landsbyen i det flade kystlandskab



**Kystlandskab:** Ud-ligningskyst adskilt af klitter mod fladt marsk/hede landskab. Udbredt i sydvestlige Jylland.

Bytype: Landsby.

### UDGANGSPUNKT

#### Landskab

Byen ligger i et åbent fladt landskab med kun få læbælter og skove. Den flade kyst hæver sig ikke meget over havet. Ofte adskilles landskabet fra havet af en barriere i form af menneskeskabte diger eller naturskabte klitter.

#### Bystruktur og bebyggelse

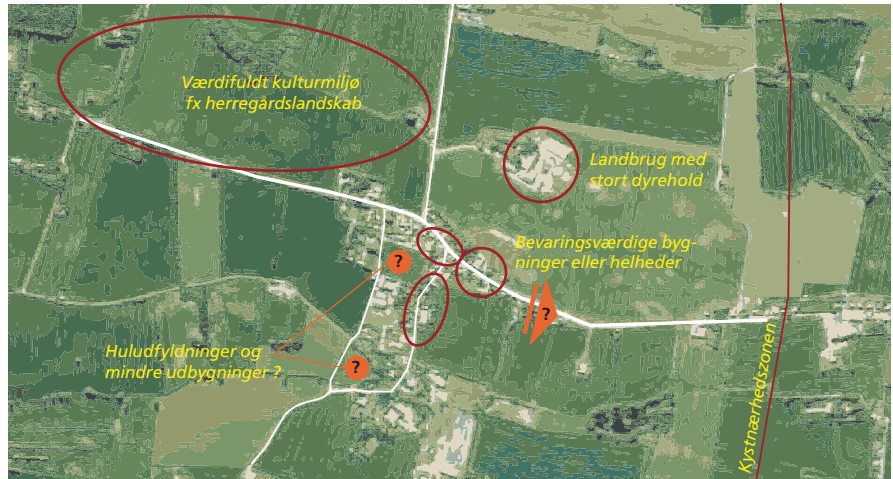
Landsbyen ligger et par km fra kysten, anlagt af hensyn til den landbrugs-mæssige udnyttelse. Byens form er ofte spredt med en kerne af historiske gårde og varierende omfang af nybyggerier. Bebyggelsen er lav med kirken og senere foderstofsiloen som markante pejlemærker. Landsbyen har typisk ingen eller kun ringe forsyning af private og offentlige servicefunktioner.

#### Bindinger

Byen ligger helt inden for kystnærhedszonen. Der kan typisk være bindinger i form af udpegninger som værdifulde landskaber eller kulturmiljøområder, kirkebyggelinje og eventuelt § 3-arealer.

#### Kysthensynet

Det flade landskab betyder, at al bebyggelse er meget synlig i kystlandskabet. Kysthensynet er i denne situation ikke nødvendigvis knyttet til selve



Kort for landsby bagest i fladt kystlandskab. Kortet viser afvejninger mod typiske andre hensyn, samt mulige planløsninger under hensyntagen til de konkrete vurderinger.

havet, der sjældent kan ses, selvom vidderne og horisonten giver en klar "følelse" af havet. Kysthensynet er snarere knyttet til landskabstypen med sin flade og ofte åbne karakter. Det gør landskabet særligt sårbart over for spredt og dominerende bebyggelse.

### STRATEGI

#### Byens rolle og behov

Landsbyen indgår typisk ikke i det kommunale bymønster som en by, der er tiltænkt byudvikling i større stil, med mindre nærhed til en større by giver bopætningspotentiale som oplandsby.

#### Principper for små bysamfund

Hovedprincippet vil typisk være at videreføre de grundlæggende principper, som den eksisterende bebyggelse er baseret på. Vejstrukturen og enkeltbebyggelser har stor betydning for byen, og planlægningsarbejdet skal foregå med sans for detaljer på lokalplan niveau. Udbygningen bør i omfang, skala og struktur nænsomt indpasses i det eksisterende landsbymiljø.

sterende landsbymiljøes kulturhistoriske kvaliteter.

### VURDERINGER

#### Typiske plandilemmaer

Det kræver stor omhu i planlægningen, at indpasse udbygning af byen under hensyn til det lokale miljø og det omgivende landskab. En større sammenhængende bebyggelse vil typisk være vanskelig at tilpasse til de kulturhistoriske værdier og den spredte byform. En uhomogen udbygning kan være landskabeligt betænkeligt, da det flade landskab stiller store krav til en homogen og sluttet byform.

Huludfyldning og mindre afrundinger bliver derfor normalt elementer i formgivningen af det lille samfund. En nænsom ombygning af overflødiggjorte bygninger til nye formål kan ligeledes tilføre byen nye dimensioner.

Afvejninger af hensynet til værdier i omgivelserne og indpasningen til byens kulturhistoriske værdier kan føre til, at det ikke nødvendigvis er bedre at udbygge "bag" eksisterende by i forhold til kysten.



Principsnit af landsbyen i det flade landskab

## Den mellemstore by på odden



### UDGANGSPUNKT

#### Landskab

Byen ligger på en landtange i et kuperet morænelandskab med vand til flere sider, hvilket er typisk hvor morænelandskabet er delvist "druknet" og har efterladt øhave eller dobbeltkyster. Ved fjorde kan der være et fladt marint forland.

#### Bystruktur og bebyggelse

Byen har en enkelt eller to primære indfaldsveje over land, eventuelt suppleret med en adgang via bro eller færge for enden af landtangen. Bebyggelsen er koncentreret omkring havnen, som er anlagt på den beskyttede side af tangen. Havnen kan have haft væsentlig betydning som fiskeri- og erhvervshavn, ofte med følgeindustrier, der kan være markante i bybilledet. Ligeledes kan der være værdifulde historiske bygninger.

#### Bindinger

Denne type by vil typisk ligge helt indenfor kystnærhedszonens afgrænsning, og med store dele inden for strandbeskyttelseslinien. Ofte vil de landskabelige interesser veje tungt, men også de naturmæssige og øvrige interesser kan være væsentlige.



Planlægningskort for mellemstor oddeby. Kortet viser behovet for afvejsninger mod typiske andre hensyn, samt mulige planløsninger under hensyntagen til de konkrete vurderinger.

#### Kysthensynet

Kysthensynet er meget knyttet til synligheden og forbindelsen til kysterne, der er dominerende mange steder i og omkring byen. Såvel indsigt som udsigt til og fra kysten er vigtige i bybilledet.

#### STRATEGI

##### Byens rolle og behov

Den mellemstore by kan have status som lokalby med områder til detailhandel samt mulighed for en vis byvækst. Behovet for byvækst hænger typisk sammen med ønsket om at sikre serviceforsyning i byen.

##### Principper for mellemstore byer

Hovedprincipperne er dels fortætning og omdannelse af eksisterende bymiljøer, dels indpasning af nye byområder på en måde, så de forener byen med de landskabelige kvaliteter. De land-

skabelige værdier er væsentlige for områdets attraktivitet som bosætningsområde, og skal derfor tillægges stor vægt ved bebyggelsesplanlægningen.

#### VURDERINGER

##### Typiske plandilemmaer

Indpasning af ny bebyggelse i den eksisterende struktur kræver stort fokus på de kulturhistoriske og byarkitektoniske forhold ved omdannelse og fortætning, og på de landskabelige forhold når der er tale om nyudlæg i kanten af byen.

Det kan flere steder omkring byen være svært at finde områder der kan defineres som "bag" eksisterende by i forhold til kysten. Ny byområder må istedet planlægges så de følger sig naturligt til elementer i landskabet. Måske ved at knytte sig til eksisterende bebyggelser, eller ved indpasning i forhold til kystskov eller lavninger i landskabet. Forholdet mellem ny bebyggelse og kysthensynet kan med fordel analyseres på baggrund af landskabskortlægning (fx efter landskabskaraktermetoden) og visualiseres med snittegninger.



Principsnit af oddebyen på langs af odden

## Den større by i fjordlandskabet



**Kystlandskab:**  
Morænelandskab med tunneldal og marine aflejringer. Udbredt i det østlige Jylland.

Bytype: Større by.

### UDGANGSPUNKT

#### Landskab

Byen ligger i bunden af en fjord, med markante kystskrænter på begge sider. På landsiden fortsættes fjordlandskabet som en tunneldal med åløb og enge i bunden. Flere steder toppes kystskrænten af skovbevoksninger med markante skovbryn.

#### Bystruktur og bebyggelse

Byen er ofte købstad og opstået omkring åmundingen, hvor der har været en god naturhavn, nu præget af industri. De centrale bydele er ret tætte, mens senere forstadsområder er mere åbne og ligger på bagsiden eller siden af byen, eventuelt med velbeslåede vilaoråder på toppen af eller nedenfor kystskrænten. Ved de større indfaldsveje ligger nyere erhvervsområder.

#### Bindinger

Byens beliggenhed i et markant landskab medfører ofte betydelige landskabelige og miljømæssige interesser. Kystskrænterne er karakteristiske landskabelementer med kulturmiljøinteresser, mens området på bagsiden af byen ofte er omfattet af naturinteresser omkring søområder eller ådale.



Principsnit af fjordbyen.



Planlægningskort for større fjordby. Kortet viser afvejsninger mod typiske andre hensyn, samt mulige planløsninger under hensyntagen til de konkrete vurderinger.

#### Kysthensynet

Kysthensynet er typisk især knyttet til selve kystskrænten, kystskovene og områderne på toppen af kysterne, hvor forbindelsen til fjorden er meget synlig. Også grønne kystnære arealer i byzonen har stor værdi. Derimod har de bagvedliggende landområder ofte ikke samme nære kysttilknytning.

#### STRATEGI

##### Byens rolle og behov

Byen er typisk kommunecenter med betydelig bosætning, og et center for detailhandel og arbejdspladser. Dertil kommer muligheden for turisme. Der vil ofte være et markant udviklingsbehov i denne bytype.

##### Principper for større byer

Et hovedprincip kan være ønsket om at sikre en samlet byform med en god og afbalanceret infrastruktur, men det kan også handle om at styrke flere bydelcentre i byen. De landskabelige interesser bør tillægges stor vægt ved

udlæg af nye byområder. Ældre industri- og havneområder kan allerede i en vis udstrækning være omdannet, men med yderligere potentiale for fortætning.

#### VURDERINGER


##### Typiske plandilemmaer

En samlet, afrundet byform vanskeliggøres af naturmæssige bindinger omkring byen, der ofte tvinger byen til en uhomogen form. Afvejning af modstående hensyn kan således føre til, at byudvikling ikke nødvendigvis er bedre "bag" byen i forhold til kysten. Det kuperede landskab kan i visse tilfælde lettere optage en uhomogen form i landskabet.

Ønsket om attraktive byområder med havudsigt spiller ofte en stor rolle i planlægningen. Placeringerne bør nøje afvejes i forhold til de landskabelige interesser, men også de samfundsmæssige investeringer.

Fortætning betyder ofte højere bebyggelse. Det påvirker byens profil og skal også afvejes i forhold til kysthensyn og byens generelle kontakt til vandet.

## Boligområde i Hadsund Syd



**Lokalitet**  
Hadsund,  
Mariagerfjord Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplantillæg nr. 41,  
lokalplan nr. 40 og Miljøråp-  
port, December 2009  
[Se kommuneplantillæg.](#)


**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at behovet for boligudbygning i Hadsund, der har funktion som egnsby, i den givne situation kan udgøre en planlægningsmæssig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Planerne er særligt et eksempel på, at afgrænsning af et større byudviklingsområde til en langsigtet boligudbygning tilvejebringes på grundlag af en grundig redegørelse for overvejelser om alternative byudviklingsretninger og afvejninger af disse områder i forhold til øvrige miljø, natur- og landskabsinteresser.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Boligformål i form af åben lav/tæt lav bebyggelse, ca. 140 i første etape, i op til 2 etager og 8,5 m.

**Areal og beliggenhed**  
Planlægningen omfatter ca. 27,3 ha, der afgrænses i forhold til strandbeskyttelseslinjen på 300 m.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Grundvandsbeskyttelse, særligt værdifuldt landskab og geologisk interesseområde (RP2005).





### Resumé

Formålet er at sikre et planlægningsmæssigt grundlag for at placere og afgrænse et nyt boligområde i Hadsund, der kan dække byens behov for boligudbygning på længere sigt. Som planlægningsmæssig begrundelse anfører Mariagerfjord Kommune, at der er aktuelt behov for 30 ha til boligformål for at tilgodese byens funktion som egnsby i bymønstret, og at der ikke er reelle muligheder for nye arealer uden for kystnærhedszonen.

Da der er en eksisterende rummelighed i de udlagte erhvervsområder i Hadsund på 37 ha har Mariagerfjord Kommune indledningsvis konkret vurderet muligheden for eventuelt at konvertere de ledige erhvervsarealer til boligområder. Udover at boliger vil medføre miljøkonflikter i disse områder, er det kommunens vurdering, at det vil være en uhensigtsmæssig og kortsigtet løsning at konvertere erhvervsområderne. Erhvervsarealerne er udlagt til forskellige typer erhverv i samlede erhvervsområder, som er vigtige for byens funktion som egnsby og mulighederne for at bibeholde en stærk erhvervsprofil med tiltrækningskraft for forskellige typer virksomheder.

Hadsund By er med sin placering på begge sider af Mariager Fjord berørt af en række beskyttelsesinteresser, der skal afvejes ved udpegning af nye byudviklingsområder. Det gælder udover kystnærhedszonen og strandbeskyttelseslinjen, også grundvandsinteresser, samt natur og miljøforhold. Ud fra en samlet vurdering af mulighederne for byudvikling

har Mariagerfjord Kommune overordnet udpeget 3 mulige langsigtede udviklingsområder, der beskrives og vurderes i forhold til natur- og miljømæssige bindinger og sammenhængen med kommunens planlægning.



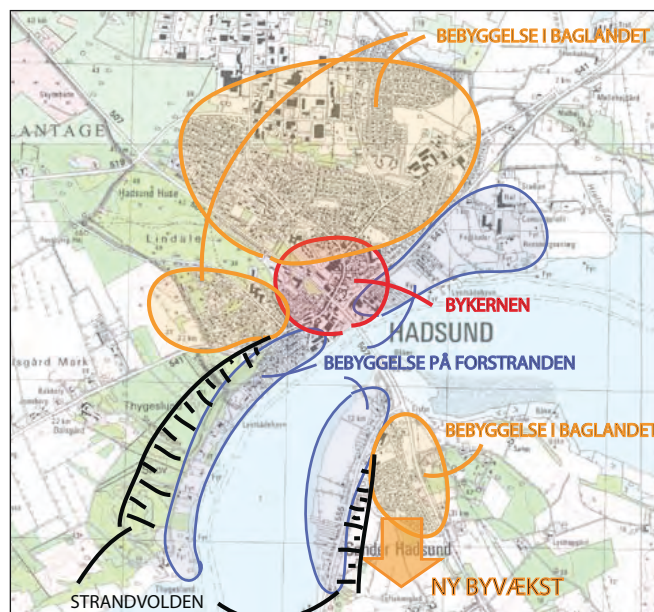
De tre byvækstmuligheder til boligformål

- Byzone
- Begrænsning for byvækst (strandbeskyttelseslinje, naturinteresser m.v.)
- Mariagerfjord

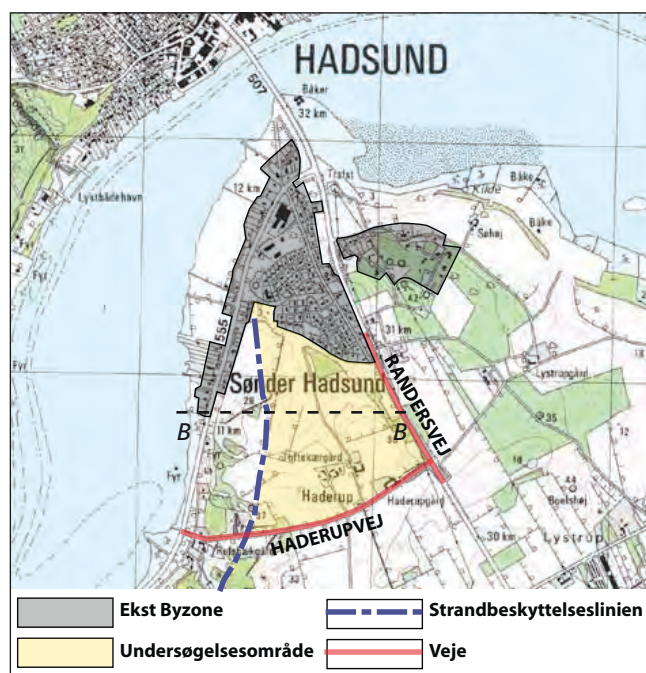
Med baggrund i hensynet til grundvandsinteresser, og usikkerhed om indhold og konsekvenser af forholdet til de statslige vandplaner, finder Mariagerfjord Kommune at Hadsund Vest og Hadsund Nordøst er uegnet til byudvikling. I Hadsund Nordøst er der dog anført en principiel mulighed for indpasning af et mindre boligområde under hensyntagen til friholdelse af lavbundsområder, men arealerne opfylder ikke behovet for boligudbygning og vil forudsætte uforholdsmæssigt store investeringer i en ny omfartsvej set i forhold til boligområdets størrelse.

Derefter gennemgås mulighederne for at indpasse et boligområde i Hadsund Syd under hensyntagen til beskyttelsesinteresserne, og det vurderes, at der kan afgrænses et areal på ca. 27 ha i tilknytning til eksisterende by og afgrænset af strandbeskyttelseslinjen og veje i området.

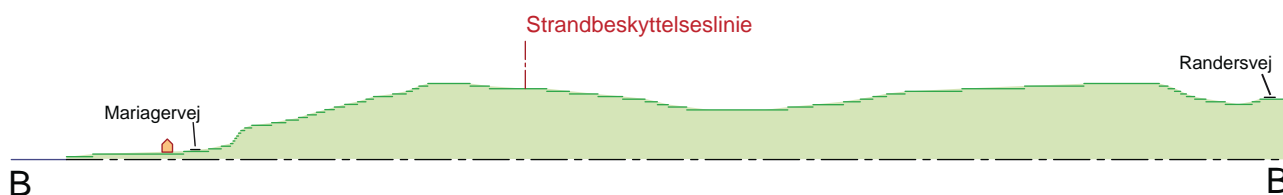
I planen er der redegjort for, at arealets beliggenhed har god sammenhæng med bystrukturen og den historiske byvækst i Hadsund, der har fundet sted i baglandet langs stenalderhavets strandkant. Mariagerfjord Kommune anfører at arealet ikke kan karakteriseres som åben kyststrækning, da området ligger bag en landevej med randbebyggelse umiddelbart ned mod fjorden. Der er beskrivelser af landskabets karakter og de natur- og miljømæssige værdier, der findes i området. På den baggrund er der udarbejdet en bebyggelsesplan for områdets første etape på 10 ha, hvor der er illustrationer og visualiseringer af områdets påvirkning på kystlandskabet.




Hadsund er historisk vokset frem, hvor terræn, livsgrundlag og adgangsforhold har betinget det, dels flere steder på forstranden, og dels i flere retninger i baglandet.



Undersøgelsesområde for boliger afgrænset i forhold strandbeskyttelseslinje, by og større veje i området. Snitlinje for terrænsnit er indlagt. Nedenfor: Tværsnit af det kuperede landskab med historisk bebyggelse på de flade forstrandsarealer.



## Boligområde ved Kalvehave



**Lokalitet**  
Kalvehave,  
Vordingborg Kommune


**Plandokument**  
Kommuneplan 2009-2021,  
oktober 2009  
[Se kommuneplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at ønsket om og behovet for udvidelse af en lokalcenterby i den givne situation kan udgøre en særlig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen. Byen fungerer som prioriteret bosætningsby, og da der ikke er flere ledige byggegrunde, er der behov for arealer til nye boliger.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Boligformål (helårsboliger) i form af åben lav/tæt lav bebyggelse med tilhørende servicefaciliteter, bebyggelsesprocent 30/40, bygningshøjde max 8,5 m.

**Areal og beliggenhed**  
Arealet omfatter ca. 7 ha i landzone og er tidligere udlagt i Regionplan 2005 som "nyt areal til byformål." Afstand til kysten ca. 300 m med eksisterende by imellem området og kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Grænser mod nord til jordbrugs- og beskyttelsesområder og areal til fremtidig campingplads.





### Resumé

Med dette arealudlæg i kommuneplanen ønsker Vordingborg Kommune et planlægningsmæssigt grundlag for at udbygge Kalvehave med nye boliger.

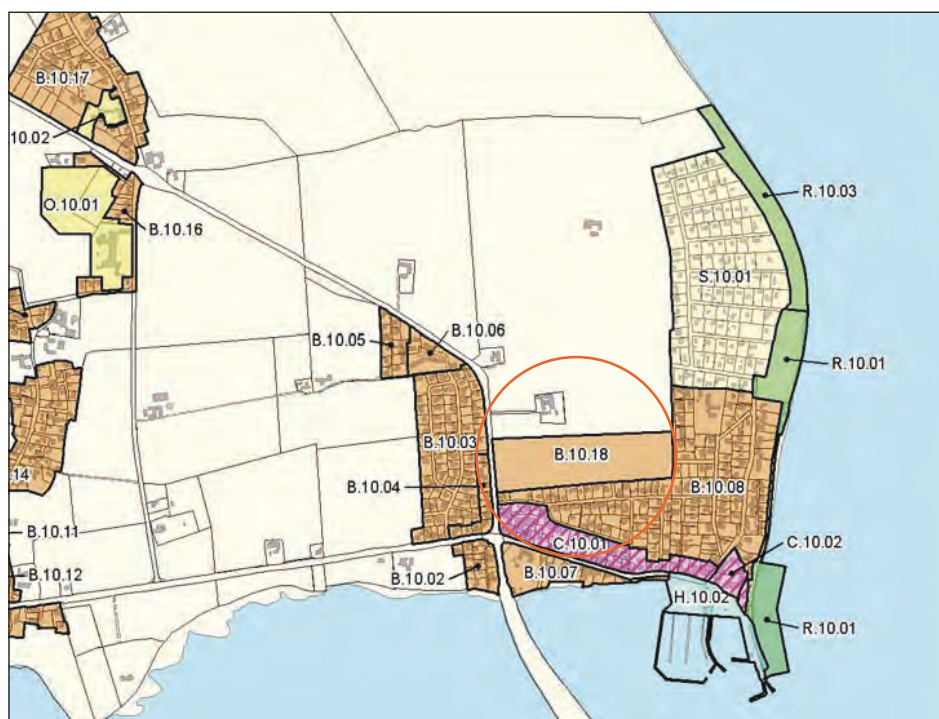
Som planlægningsmæssig begrundelse for arealudlægget anfører Vordingborg Kommune, at Kalvehave er udlagt som lokalcenter i kommuneplanens centerstruktur, og dermed en af de byer, hvori der ønskes udvikling. Kalvehave ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen, og byen indgår i kommunens samlede strategi for udvikling i kommunen, hvor Kalvehave som en attraktivt beliggende havneby fungerer som et eftertragtet bosætningsområde. Dette skyldes bl.a. de kystnære omgivelser sammenholdt med nærheden til overordnede veje og afstanden til København.

Endvidere anfører Vordingborg Kommune, at der ikke er flere ledige byggegrunde i Kalvehave, så udvikling af byen forudsætter at der inddrages nye arealer.

Kalvehave ligger med kyst til to sider, og arealet ligger bag byen, omgivet af eksisterende byområde. Nordøst for arealet ligger et sommerhusområde. Vordingborg Kommune anfører, at beliggenheden bag eksisterende by giver den bedst mulige beskyttelse af kystlandskabet.



Kalvehave er lokal centerby i Vordingborg Kommune og rummer boligområder og sommerhusområder. Det tidligere færgested er præget af havnen og broforbindelsen til Møn.





T.v:  
Kort fra Kommuneplan 2009 med rammeområder i Kalvehave.  
Eksemplet omhandler udlæg af område B.10.18 til boliger, der placeres centernært og bag byen i forhold til kysten.

Nederst:  
Foto over arealet set fra indfaldsvejen vest for og mod sydøst med byen liggende foran det nye areal.



## Boligområder ved Sæby

**Lokalitet**  
Sæby,  
Frederikshavn Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplan 2009-2020,  
December 2009  
[Se kommuneplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at behovet for boligudbygning i Sæby, der indgår i kommunens bymønster, i den givne situation kan udgøre en planlægningsmæssig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Planlægningen er særligt et eksempel på, at udgangspunktet om byvækst ind i landet afvejes imod konkrete væsentlige miljø, kulturmiljø- og landskabsinteresser omkring byen.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Boligformål (helårsboliger) i form af åben lav/tæt lav bebyggelse med tilhørende servicefaciliteter, bebyggelsesprocent 30/40, bygningshøjde max 8,5 m.

**Areal og beliggenhed**  
Der afgrænses 4 arealer til boliger på tilsammen ca. 60 ha. Afstand til kysten ca. 600 m med eksisterende by og sommerhusområde imellem området og kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Værdifuldt kystlandskab (RP 2005), værdifuldt kulturmiljø (RP 2005), økologisk forbindelse (RP 2005), fredskov, miljøpåvirkninger fra motorbane og erhverv.



### Resumé

Frederikshavn Kommune ønsker at inddrage nye arealer til boliger i Sæby, der indgår i kommunens bymønster og som i sin helhed ligger inden for kystnærhedszonen.

Som planlægningsmæssig begrundelse for arealudlægget anfører Frederikshavn Kommune, at Sæby indgår i kommunens samlede strategi for udvikling i kommunen, hvor Sæby betragtes som den væsentligste by for at tiltrække bosætning i kommunen. Dette skyldes bl.a. de kystnære omgivelser sammenholdt med nærheden til overordnede veje og afstanden til Aalborg.

Endvidere anfører Frederikshavn Kommune, at der ikke er tilstrækkelig rummelighed i de udlagte arealer i Sæby, så der er behov for inddrage nye arealer for at imødekomme behovet for den kommende planperiode. Siden vedtagelse af kommuneplan 2005 for den tidligere Sæby Kommune er der bygget boliger på 20 ha ud af de udlagte 30 ha.

Området omkring Sæby er omfattet af mange natur- og landskabsinteresser, herunder interesser i forhold til kystnærhedszonen. I regionplan 2005 er kystnærhedszonen zoneret som kystområde A af høj værdi stort set hele vejen rundt om Sæby, bortset fra et område omkring syd-vest, der er zoneret som område B og C. Dette område grænser



imidlertid op til erhvervsområde med fiskeindustrier og tilhørende rensningsanlæg, som gør det uegnet til boligformål på grund af risiko for miljøkonflikter.

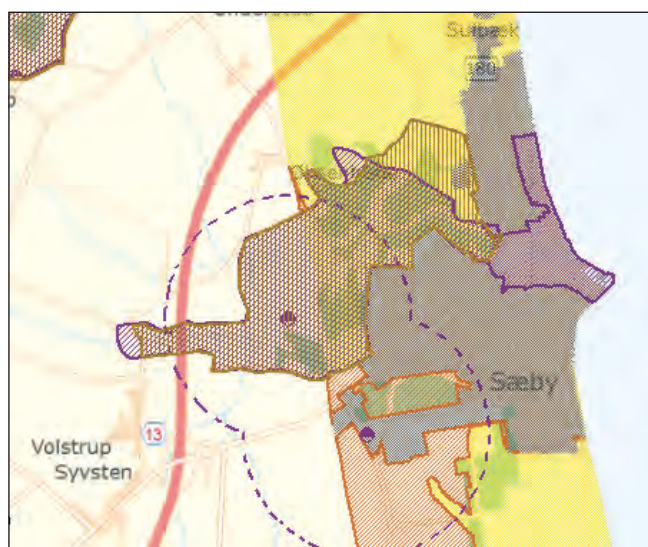
I forhold til kystinteresserne kan det virke mest oplagt at udbygge den centrale og vestlige del af Sæby yderligere mod vest, da dette er i størst afstand fra kysten. Denne byvækstretning er imidlertid begrænset af store interesser omkring Sæbygård Slot og Skov, der er et større fredsskvsareal med stor kulturhistorisk og rekreativ værdi. Store dele af området er endvidere udpeget som værdifuldt landskab og økologisk forbindelse. Vest for byen ligger endvidere golfbane og motorbaner, der gør nærliggende arealer uegnet til boligbebyggelse på grund af støjpåvirkning.

Frederikshavn Kommune afgrænser herefter 4 boligområder nord og syd i byen, bag eksisterende bymæssig bebyggelse og sommerhusområde. Frederikshavn Kommune anfører, at områdernes påvirkning af kysten og kystlandskabet er begrænset i sammenhæng med de foranliggende og omkringliggende områder. Desuden er der tale om flade arealer, hvor den markante, tidligere kystskrænt vest for eksisterende sommerhusområde medvirker til at reducere påvirkningen af kysten. Endelig anføres det, at adgangsmulighederne til kysten ikke vil blive påvirket af arealudlæggene.

Lokaliseringen af det sydligste areal blev ændret på baggrund af en indsigt fra Miljøcenter Århus. Der forelå ikke en tilstrækkelig planlægningsmæssig begrundelse for kommunens oprindelige ønske om en byvækst i sydlig retning langs kysten, hvilket medførte en alternativ lokalisering/afgrænsning bag eksisterende bymæssig bebyggelse.



Sæbygård Slot og Skov rummer væsentlige kulturhistoriske og rekreative værdier i den vestlige del af Sæby.





Kort over Sæby med angivelse af kystnærhedszonen (gult kystområde A og orange kystområde B), særligt værdifuldt landskab omkring Sæbygård Slot og Skov, samt støjkonsekvensområder for motorbaner (stiplede cirkler).

Herunder:

Foto ved nordlig indfaldsvej set fra nord. Areal til boliger ligger vest for vejen, bag bræmme af eksisterende by- og sommerhusområder.



## Erhvervsområde ved Bouet, Nørresundby

**Lokalitet**  
Bouet v/ Nørresundby,  
Aalborg Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplan 2009-2020,  
December 2009.  
[Se kommuneplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at behovet for erhvervsudbygning i Aalborg-Nørresundby, der er landsdelcenter, i den givne situation kan udgøre en planlægningsmæssig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Planerne er desuden et eksempel på, at planlægning for regionale transport- og logistikerhverv mv i tilknytning til overordnet infrastruktur udgør en funktionel begrundelse for placeringen, der ligger ved eksisterende erhvervsområde og bag eksisterende byområde.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Erhverv i form af industri, transport- og logistikerhverv, kontor- og serviceerhverv, samt butikker med særligt pladskrævende varegrupper, bebyggelsesprocent 50, bygningshøjde varierende op til max 12,5 m.

**Areal og beliggenhed**  
Der afgrænses et samlet areal på ca. 44 ha ved Bouet, nordøst for Nørresundby, der i sin helhed ligger inden for kystnærhedszonen. Afstand til kysten ca. 1 km med eksisterende by imellem området og kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Regionalt jordbrugsområde (RP 2005), drikkevandsinteresser, § 3-mosearealer, højspændingsledninger, støj fra motorvej og lufthavn.



### Resumé

Med dette arealudlæg i kommuneplanen skabes et planlægningsmæssigt grundlag for at udbygge Nørresundby med nye erhvervsarealer.

Som planlægningsmæssig begrundelse for arealudlægget anfører Aalborg Kommune, at der er behov for regionale erhvervsarealer nord for Limfjorden ved Aalborg-Nørresundby, der i bymønstret er landsdelcenter for Nordjylland. Erhvervsområdet ved Bouet indgår sammen med Svenstrup og Aalborg Øst som regionale erhvervsområder i byrådets overordnede erhvervsstrategi. Ud fra bæredygtigheds-, miljø- og logistik hensyn vægter Aalborg Kommune det højt, at regionalt betydende erhverv placeres i tilknytning til den overordnede infrastruktur.

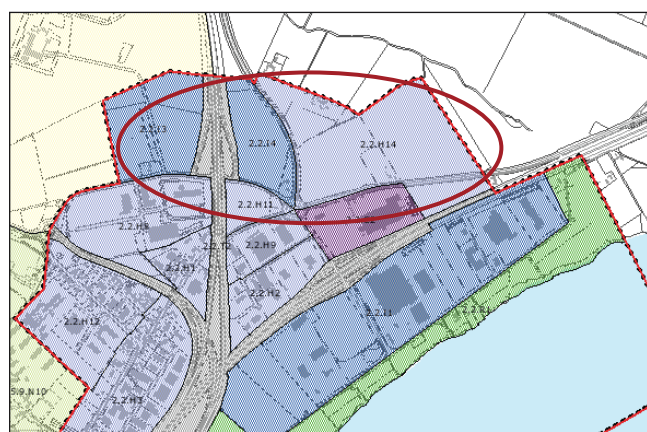
Erhvervsområderne ved Bouet ligger ved Hirtshalsmotorvejen og Frederikshavnmotorvejen, og i kort afstand til Aalborg Lufthavn. Aalborg Kommune anfører, at byudviklingen nord for fjorden langs det overordnede vejnet, nødvendigvis vil ligge i kystnærhedszonen, såfremt byudviklingsprincippet "indefra eksisterende by og ud" skal respekteres.

Arealudlægget grænser op til eksisterende regionalt erhvervsområde og detailhandelsområde. Arealet ligger i et fladt område, bag den eksisterende by og uden direkte visuel kontakt til kysten. Kommuneplanen opdeler området i 2 zoner, hvor den bynære del skal udvikles først, for at sikre at byen vokser indefra og ud.



Foto fra motorvejen set fra nord. Areal til erhverv ligger i det flade landskab bag eksisterende erhvervsområder.

Ved udlægget til erhvervsområde reduceres samtidig et mindre område af et regionalt jordbrugsområde med den begrundelse, at der er tale om et meget bynært areal med begrænset husdyrintensitet. Aalborg Kommune forventer endvidere, at interesserne omkring natur, støj og tekniske anlæg i området kan indarbejdes i den videre planlægning.





Kommuneplanens rammer for det regionale erhvervsområde ved Bouet, Nørresundby.



Kort med kommuneplanens hidtidige udpegning af areal til regionalt jordbrugsområde (mørkebrun), der indskrænkes som følge af det nye arealudlæg.

## Marina og boliger mv. ved Kolding

**Lokalitet**  
Kolding,  
Kolding Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplan 2010-2021,  
December 2009.  
[Se kommuneplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at planlægning for havneformål udgør en funktionel begrundelse, og at behovet for bymidtenære byudviklingsarealer i den givne situation kan udgøre en planlægningsmæssig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Planerne er særligt et eksempel på, at der ud fra en helhedsplanlægning kan planlægges for kystnær byudvikling, hvor bebyggelsens skala er fastsat ud fra by- og landskabsprofilen ved fjordbyen og med sikring af offentlighedens adgangsmuligheder til rekreative områder ved kysten.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Havneområde til lystbådehavn og tilknyttede funktioner med mindre bygninger, samt centerområde til helårsboliger, service- og kontorerhverv, hotel, restauration og forlystelser med byggeri i indtil 8 etager, samt en enkeltstående bygning i 16 etager.

**Areal og beliggenhed**  
Der afgrænses 3 delområder på tilsammen ca. 49 ha, der omfatter lokalplanlagte arealer i den kystnære del af byzonen, samt vandarealer der inddæmmes og som landzonearealer bliver en del af kystnærhedszonen.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Strandbeskyttelseslinje, miljøpåvirkninger fra havneaktiviteter, offentlighedens adgangsmuligheder til kysten og rekreative områder.



### Resumé

Hovedparten af arealet er omfattet af gældende lokalplan fra 1994, der fastlægger anvendelsen til erhvervsområde nærmest byen, rekreativt naturområde, samt lystbådehavn Marina Syd. Med det nye arealudlæg i kommuneplanen skabes et planlægningsmæssigt grundlag for at etablere en ny samlet lystbådehavn syd for Kolding Fjord, og i tilknytning hertil nye boliger og serviceerhverv, samt rekreativt byområde.

Som planlægningsmæssig begrundelse for flytningen af Marina Nord anfører Kolding Kommune, at Kolding erhvervshavn mangler udvidelsesmulighed, som flytningen af marinaen til en ny samlet Marina Syd vil give mulighed for. Anlæg af lystbådehavn har endvidere en funktionel begrundelse for kystnær placering.

Arealet udgør en del af en samlet udviklingsplan for Kolding Åpark, og en samlet plan for arealerne langs Kolding Å gennem byen. For at undgå et dødt område omkring lystbådehavnen i vintermånederne, planlægges for en forholdsvis tæt bebyggelse med varierende anvendelser til bl.a. boliger og serviceerhverv. Bebyggelsen medvirker endvidere til at skabe sammenhæng mellem lystbådehavnen og den øvrige del af Kolding.



Visualisering af den påtænkte bebyggelse i planforslaget, hvor eksisterende bebyggelse og landskab er vist bagved.



Kolding Kommune ønskede i kommuneplanforslaget at opfylde et større areal syd for den kommende lystbådehavn med flere større bebyggelser på den helt kystnære arealer omkring marinaen. Dette tidligere projekt er visualiseret, jf. illustrationer på denne side.

På baggrund af en indsigelse fra Miljøcenter Odense blev rammerne for projektet ændret, så en større del af den eksisterende kystlinje syd for marinaen skal forblive uberørt. Samtidig er området omkring marinaen forbeholdt mindre bebyggelser med tilknytning til funktionen som lystbådehavn af hensyn til den samlede indvirkning på kystlandskabet.

Området indebærer muligheder for bebyggelse med en væsentlig volumen og bygningshøjde, der er fastsat under indtryk af byens nuværende "skyline" og den eksisterende landskabsprofil langs fjorden. Kolding Kommune anfører, at den nye bebyggelse markant vil forstærke Koldings profil fra Sydkysten, hvor markante skråninger med etagehuse vil ligge bag det nye byområde.

Endelig er det rekreative naturområde sikret som grønt område samtidig med at der sikres et ubrudt offentligt stiforløb gennem området langs Kolding Å. Kolding Kommune anfører, at det nye byområde således samlet set medvirker til at hæve den rekreative værdi af de grønne områder og de bynære kystområder.

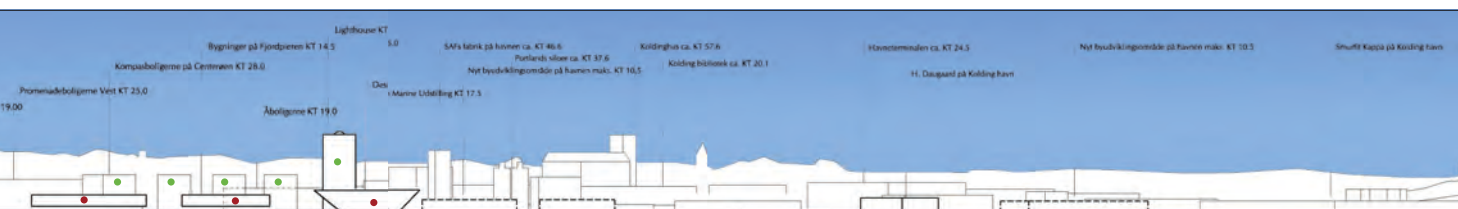
Foto fra indfaldsvej syd for området. Det har været væsentligt at fastholde kystlinjen langs Skamlingsvejen og sikre udsyn over Kolding fjord. På skråningerne syd for det nye byområde ligger eksisterende etagebebyggelser på markant skrånning.



Kort, der viser disponering af det endelige arealudlæg i kommuneplanen med erhverv i den vestlige del, rekreativt naturområde, nyt bolig- og erhvervsområde, samt ny Marina Syd.



Visualisering af projektforslag.



Med røde pletter er markeret bebyggelse, der er udtaget i den endelige plan, som til dels erstattes af mindre bygninger med tilknytning til lystbådehavnen funktion. Grønne pletter indgår i den endelige plan.

## Udvidelse af Aalborg Portland



**Lokalitet**  
Aalborg Øst,  
Aalborg Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplantillæg 4.006,  
Lokalplan nr. 4-9-101 og Miljø-  
rapport, Oktober 2008  
[Se kommuneplantillæg.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at hensynet til en eksisterende virksomheds udvikling og funktionalitet i den givne situation kan udgøre en særlig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Virksomhedens afhængighed af råstoffer på stedet har sammen med nærhed til egen havn og havnefaciliteter udgjort funktionelle begrundelser for at udvide det eksisterende store fabriksanlæg i kystnærhedszonen. Ligeledes har der været planlægningsmæssige begrundelser for at placere nye faciliteter for virksomheden i direkte tilknytning til det allerede eksisterende by- og erhvervsområde, hvor virksomheden ligger placeret.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Erhverv (industri, cementproduktion), skorstene i nødvendig højde, udstyr til røggasrensning i 120 m's højde, siloer i 65 m og øvrige bygninger i 40 m.

**Areal og beliggenhed**  
Planerne omfatter ca. 59 ha, hvoraf hovedparten er virksomhedens nuværende areal i byzone. Afstand til kysten er ca. 50 m.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Regionalt råstofområde (RP2005), nærliggende boligområde, å- og søbeskyttelseslinje, kirkeomgivelser.





### Resumé

Aalborg Kommune ønsker sammen med Aalborg Portland at sikre de fremtidige driftsmuligheder for virksomhedens cementproduktion, der har fundet sted her i mere end 100 år.

Med den gennemførte planlægning for Aalborg Portland skabes et grundlag for at udvide cementproduktionen og faciliteter der knytter sig til cementproduktionen. Fremstilling af cement kræver store mængder af kridt, der findes syd for fabrikken i kridtgraven, der er udlagt til regionalt råstofområde.

Som planlægningsmæssig begrundelse for at udlægge kystzonearealer til byudvikling anfører Aalborg Kommune, at planerne skal sikre en byudvikling i sammenhæng med de eksisterende by- og erhvervsområder. I Aalborg Portlands tilfælde en udvidelse af virksomheden i tilknytning til den eksisterende cementfabrik og tæt på råstofområdet.

Med virksomhedens beliggenhed vil enhver arealmæssig udvidelse være omfattet af kystnærhedszonen. Aalborg Kommune finder det ikke realistisk at placere en ny udvidelse med lagerfaciliteter uden for kystnærhedszonen på 3 km, eller uden for det udpegede regionale kystlandskab område A, idet afstanden til havnefaciliteter med ind- og



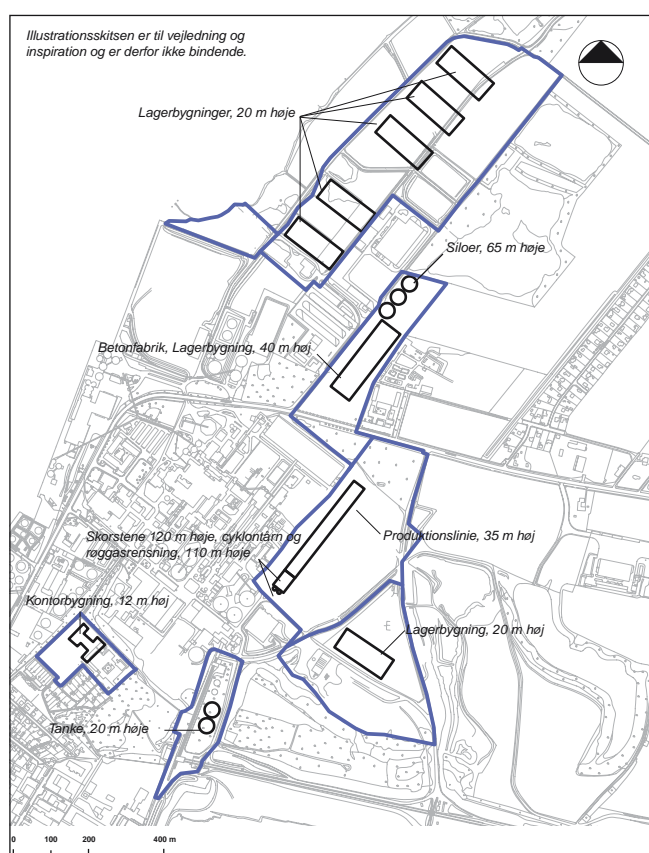
Aalborg Portlands anlæg set fra nordsiden af Limfjorden. Det planlagte anlæg er angivet med stipling.

udskibning af store mængder brændsler, råmaterialer og færdigprodukter dermed bliver for stor. Nærhed til Aalborg Portlands egen havn er således en væsentlig funktionel begrundelse for at placere lagerbygninger i kystnært område - i direkte sammenhæng med de eksisterende faciliteter.

I området tættest på kysten findes en eksisterende asfalteret to-sporet transportvej, der anvendes af virksomheden til kørsel med kisaske til formalingsanlæg og til affaldsdeponering på fyldplads. Fremtidigt kan vejen benyttes som transportvej til de planlagte lagerbygninger.

En alternativ placering af funktionerne i området tættest på kysten, fx bag eksisterende fabriksbebyggelse eller i større afstand fra kysten vil betyde, at miljøpåvirkningerne flyttes tættere på miljøfølsomme aktiviteter, herunder kolonihaver og boliger.

På baggrund af en afvejning af virksomhedens produktion og forholdet til landskabet og næromgivelserne, er der i lokalplanen afgrænset en række delområder til forskellige anvendelser og til virksomhedens bygninger og anlæg.



Øverst t.h.:



*Illustrationsplan. Inddelingen af virksomhedens delområder er sket på baggrund af en afvejning mellem hensynet til virksomhedens produktion og forholdet til landskabet og næromgivelserne, der omfatter bolig-, kolonihave- og erhvervsområder, samt en nærliggende kirke.*

T.h.:

*Aalborg Portlands anlæg er dominerende på lang afstand i det flade landskab langs Limfjorden.*



## Udvidelse af Randers Havn

**Lokalitet**  
Randers Havn,  
Randers Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplantillæg nr. 93,  
Lokalplan nr. 527,  
November 2008  
[Se lokalplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at hensynet til udvidelsen af en eksisterende havn i den givne situation kan udgøre en særlig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Mulighederne for at imødekomme efterspørgsel fra virksomheder, der har behov for adgang til kajplads og for at kunne operere i direkte tilknytning til kajlæggeret, har udgjort funktionelle begrundelser for at udvide den eksisterende havn langs vandet. Ligeledes har der været planlægningsmæssige begrundelser for at placere nye havnearealer i direkte tilknytning til det eksisterende havneområde, hvilket åbner for en øget funktionalitet i driften af havnen.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Havneformål, det vil sige industri-, håndværks-, handels- eller oplagsvirksomheder med naturlig tilknytning til havnen), bygningshøjde max 13 m.

**Areal og beliggenhed**  
Planerne omfatter ca. 11 ha landzoneareal, der inddrages i byzone. Beliggenhed direkte til kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Særligt landskabsområde (RP2005), Naturområde (kommuneplan), § 3 strandeng.



### Resumé

Med den gennemførte planlægning for Randers Havn skabes et planlægningsmæssigt grundlag for 2. etape af havnens udvidelse ved Tronholmen på sydsiden af Randers Fjord.

Med planen ønsker Randers Havn og Randers Kommune at sikre udvidelse af havnearealer og kajlæggeret. Randers Havn er en indre flodhavn og er hjemsted for ca. 30 virksomheder i den eksisterende byzone. Enhver arealmæssig udvidelse vil være omfattet af kystnærhedszonen. Den seneste udvidelse ved Tronholmen blev sikret med lokalplan fra 2006, der omfattede 1. etape, mens miljøvurderingen af den tidligere lokalplan også omfattede den nu gennemførte plan for 2. etape.

Som planlægningsmæssig begrundelse for arealudlægget anfører Randers Kommune, at planerne udgør næste naturlige skridt i udviklingen af havnen, der sikrer en fortsat sammenhæng i havnens område og aktiviteter. Samtidig øges funktionaliteten af havnen, da der åbnes mulighed for et bassin, der giver mulighed for svajning (drejning) og losning af RoRo-færger (Roll-on-and-Roll-off, der er fragtskibe, som er ombygget og forsynet med to lastvognsdæk).

Muligheden for at imødekomme stigende efterspørgsel fra virksomheder, der skal have adgang til kajplads og til at operere i direkte tilknytning til kajlæggeret, er en væsentlig funktional begrundelse for at udvide havnen langs kysten - i direkte sammenhæng med den eksisterende havn.



Randers Kommune lægger endvidere vægt på, at udlægget vil kunne frigøre bynære havnearealer til andre formål.

Området har sammenhæng med adgangsveje og kaj anlæg i det eksisterende havneområde, der videreføres i det nye område. På grund af ukendte jordbundsforhold langs fjorden åbner lokalplanen for flere forskellige udformninger af kaj anlægget. Lokalplanen omfatter arealer op til 400 m fra fjorden, hvor det sydligste område delvist afgrænses med træer.

Lokalplanens muligheder for byggeri i op til 13 meter er fastsat ud fra funktionelle og rummelighedsmæssige betragtninger i forhold til de planlagte virksomhedstyper. Siloer og kraner kan opføres i større højde, hvis det er nødvendigt af hensyn til en virksomheds drift eller indretning. Bebyggelse skal ifølge lokalplanen placeres mindst 37 m fra kajkant, så der er passage langs vandet.

*Illustrationsplaner, der viser mulig disponering af udvidelsesarealet i 2. etape i sammenhæng med den allerede planlagte 1. etape.*



*Fotomontager set fra fjordens nordside, der viser området henholdsvis uden og med lokalplanens mulighed for havneanlæg*

# Planlægning for ferie- og fritidsanlæg

## Hvad er ferie- og fritidsanlæg?

Ifølge lovbemærkningerne omfatter bestemmelsen: feriehoteller, feriecentre, campingpladser, herunder pladser med stationært opstillede vogne og autocamperpladser, vandrehjem, lystbådehavne, samt større aktivitetsanlæg som golfbaner, sommerlande o. lign.

## Lokalisering

Nye ferie- og fritidsanlæg skal ifølge PL § 5 b, stk. 1, nr. 4, placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, fx sommerhusområder. Med dette tilsigtes, at de nye anlæg bidrager til områdets attraktionsværdi, og forbedrer den lokale service og de lokale beskæftigelsesmuligheder.

Nyanlæg må ikke placeres som enkeltanlæg, der opsplitter ubebyggede kyststrækninger. Nye lystbådehavne må således ikke uden videre placeres i det åbne kystlandskab.

Generelt bør nye ferie- og fritidsanlæg indpasses i kystlandskabet, så de ikke virker dominerende i sammenhæng med den eksisterende bebyggelse og det omgivende kystlandskab.

## Krav om særlig begrundelse

Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg er omfattet af bestemmelserne i PL § 5 b, stk. 1, nr. 1, der forudsætter en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. Det gælder såvel nyanlæg som udvidelser af eksisterende anlæg.

Der skal således foreligge en vurdering af behovet for en kystnær lokalisering. I den forbindelse skal planmyndigheden i fornødent omfang belyse



*Ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal placeres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser. Foto af by og sommerhusområder ved Bønnerup Strand på Djursland.*

mulighederne for en lokalisering uden for kystnærhedszonen.

Derudover gælder udgangspunktet om, at et anlæg så vidt muligt skal placeres bag eksisterende bebyggelse, afvejet imod hensynet til andre væsentlige natur- og miljøhensyn, og at anlægget skal indpasses med størst mulig hensyntagen til natur og landskab.

Endelig er der ifølge PL § 5 b, stk. 1, nr. 5, pligt til at sikre og udbygge offentlighedens adgang til kysten.

## Turistpolitiske overvejelser

Lokalisering af nye ferie- og fritidsanlæg skal ske på baggrund af sammenhængende turistpolitiske overvejelser. Kommunen har som planlægningsmyndighed ansvaret for, at der udarbejdes strategi og mål for turistudviklingen inden for fastlagte turistoplange, eventuelt i samarbejde med andre kommuner og/eller erhvervet.

De sammenhængende turistpolitiske overvejelser skal gøre det muligt at vurdere, hvor og i hvilket omfang lokalisering af ferie- og fritidsanlæg kan finde sted i kystnærhedszonen. Overvejelserne skal tage udgangspunkt i de

nationale og regionale forventninger til turistudviklingen, herunder mulighederne for at fremme turismen.

De strategiske overvejelser skal baseres på reelle behov og realistiske forventninger til den regionale og lokale turisme, og udmøntes i en realistisk udbygningsplan, jf. lovbemærkningerne. I sammenhæng hermed er der i PL § 11 e, stk. 2, krav om, at der på et kortbilag i redegørelsen til kommuneplanen, skal vises de eksisterende og planlagte forhold i kystnærhedszonen, herunder hvilke områder, der friholdes for bebyggelse.

De turistpolitiske overvejelser bør løbende revideres, fx i forbindelse med samlede kommuneplanrevisioner.

Ved planlægning af turistudviklingen inden for de enkelte turistoplange, skal der tages hensyn til det enkelte turistområdes størrelse, karakter, identitet og lokalmiljø, så der opretholdes et rimeligt forhold mellem den eksisterende bebyggelse, landskabet og størrelsen og karakteren af de påtænkte aktiviteter.

De turistpolitiske overvejelser bør ses i sammenhæng med, at mange ho-

teller og feriecentre er opført langs kysterne for at sikre den brede befolkning adgang til ferieoplevelser ved kysterne. Det kan kortsigtet være økonomisk fordelagtigt at ændre disse ejendomme og sælge dem som private ferieboliger. Områderne vil dermed få privat karakter, og samtidig mindskes overnatningskapaciteten i det pågældende område, og der opstår på lang sigt behov for nye, attraktive arealer ved kysterne til feriecentre og -hoteller, der kan erstatte de gamle.

Det er i landzone en udvikling, som strider mod intentionen med planlovens forbud mod nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

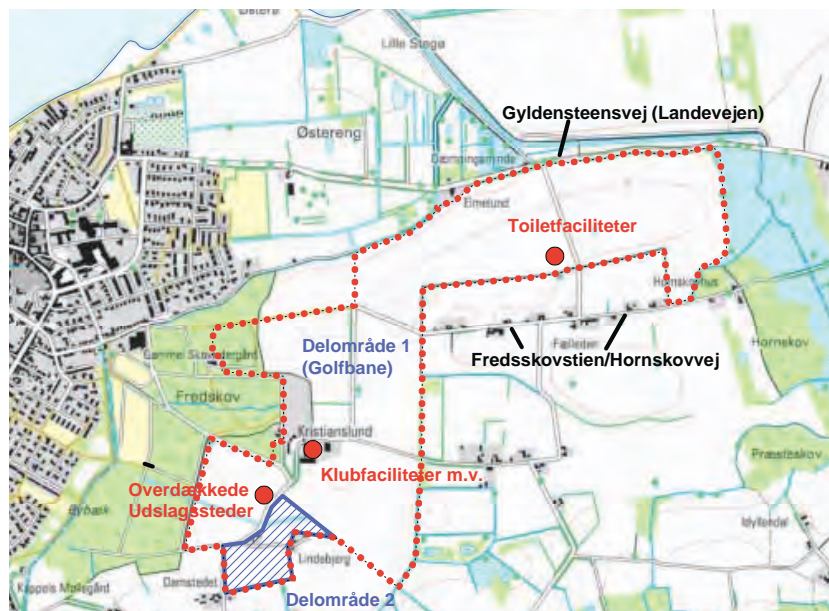
### Kommuneplanlægning

Planlægningen for ferie- og fritidsanlæg bør ses i sammenhæng med den samlede kommuneplanlægning, og desuden PL § 11 f. Det fremgår heraf, at kommunen skal vurdere mulighederne for at forbedre større sammenhængende sommerhusområder ved revision af kommuneplanen.

Det er vigtigt at fastholde og udvikle den ressource, der ligger i sommerhusområderne. Forbedringer af eksisterende sommerhusområder kan fx handle om trafiksanering, etablering af friarealer eller forbedrede adgange til kysten eller gennem området i øvrigt. Planlægningen for ferie- og fritidsanlæg kan i visse situationer bidrage til gennemførelse af bedre samlede løsninger i et sommerhusområde.

Endvidere skal kommunen med udgangspunkt i PL § 5 b gennemgå de allerede vedtagne, men ikke udnyttede arealreservationer i kystnærhedszonen. De reservationer, der ikke længere er aktuelle, skal udtages af kommuneplanen.

### - om placering af golfcenter i kystnærhedszonen:



### Fyns Amt, Golfcenter ved Bogense

[NKN 28.06.2005]:

Regionplantillæg skal muliggøre etablering af et golfcenter ved Bogense med 27 hullers golfbane og 120 ferieboliger i et feriecenter. Anlægget ligger i sin helhed inden for kystnærhedszonen.

Klager havde bl. a. anført, at loven forudsætter sammenhængende turistpolitiske overvejelser, og at der ikke er foretaget nogen forudgående politisk vurdering af behovet for eller placeringen af centret.

Amtet har henvist til, at regionplanen indeholder turistpolitiske overvejelser i regionplanens afsnit om ferie og fritid, der bl.a. bygger på amtsrådets strategi fra 1999 for erhvervsfremmeindsatsen. Heraf fremgår, at feriecentre skal søges lokaliseret i umiddelbar tilknytning til én af de 14 udpegede turistcenterbyer, som fx Bogense. Formålet er dels at undgå diffus spredning af anlæg i det åbne land i kystnærhedszonen og dels at udnytte synergien i samlokalisering med andre faciliteter og funktioner. Amtet finder, at projektet kan bidrage til en positiv udvikling af turismen i området, og anfører at der ikke er indlysende alternative muligheder for placering af et sådant anlæg i tilknytning til Bogense.

Naturklagenævnet finder at kravene til turistpolitiske overvejelser er opfyldt. Derudover har Naturklagenævnet vurderet den planlægningsmæssige begrundelse i øvrigt. Nævnet lægger vægt på, at anlægget placeres i tilknytning til og bag byen, og at den konkrete landskabelige påvirkning af det kystnære landskab vil være begrænset. Det lægges til grund, at placering i tilknytning til Bogense by vanskeligt kan ske uden for kystnærhedszonen.

## Ferie- og fritidsanlæg i Danmark

Gode friluftsmuligheder er en del af vores velfærd og kan være med til at styrke sundhed og livskvalitet gennem oplevelser i naturen, i landskabet og i kulturmiljøet. Udviklingen af rekreative tilbud kan endvidere medvirke til at skabe gode rammer for bosætning og erhvervsudvikling. Det er et statsligt mål at fremme udviklingen af turisme baseret på natur-, kultur og landskabsoplevelser – særligt i landets yderområder. Turismeindsatsen skal styrkes, så udviklingspotentialer udnyttes uden at ødelægge de natur-, kultur- og landskabsværdier, som udgør kernen i turismen.

Samtidig skal de regionale og lokale udviklingsmuligheder indgå i udviklingen af turismen.

### *Turismen og den lokale udvikling*

Lokalsamfundene skal have mulighed for at udvikle sig. I udkantsområder, hvor befolkningsudviklingen er vigen- de, kan turismen være med til at understøtte egnen og lokalsamfundet i

form af opretholdelsen af arbejdspladser, butikker, restaurationer, kultur- og fritidsfaciliteter mv.

Ved planlægning for ferie- og fritidsanlæg er det vigtigt at være opmærksom på muligheden for sådanne synergieffekter for lokal udvikling. Overflødiggjorte landbrugsbygninger, nedlagte mejerier eller lukkede slagterier kan være det triste udgangspunkt, der danner grobund for nytænkning og igangsætning af nye projekter. Tilsvarende ses der eksempler på, at turismeprojekter kan hjælpe økonomisk betrængte slotte og herregårde, der derved får bedre mulighed for bevaring og istandsættelse af de store kulturhistoriske værdier, som bygningerne repræsenterer.

Der vil således i mange udkantsområder - ligesom i og omkring landets storbyer - være et potentiale for udvikling af turismen. Undersøgelser og erfaringer tyder på, at kulturarven udgør en vigtig kerne i de oplevelser og de lokaliteter som turisterne efterspørger. Det er også af den grund afgørende, at udviklingsprojekter udføres respekt-

fuldt i forhold til bevarelsen af natur-, landskabs- og kulturmiljøværdierne. Kommunerne skal sikre, at nye bygge- rier indpasses, hvor de ikke væsentligt forringer oplevelsen af kystlandskabet.

## Anlægstyper

### *Golfbaner*

Golfbaner er arealkrævende fritidsanlæg, som lægger beslag på store arealer i det åbne land. Derfor er det vigtigt, at anlæg af golfbaner generelt sker efter en nøje vurdering af behov og placering. Og det gælder i særlig grad inden for kystnærhedszonen, hvor vurderingen af behovet udgør en del af den planlægningsmæssige begrundelse for en kystnær lokalisering. Nye golfbaner skal placeres på baggrund af en helhedsvurdering, hvor modstående interesser i benyttelse og beskyttelse afvejes imod hinanden. Og hvor der tages udstrakt hensyn til natur og landskab.

*Lokalisering af golfbaner forudsætter en nøje vurdering af behov og placering. Banerne bør indrettes med offentlig adgang og mulighed for flersidig anvendelse på de store arealer.*



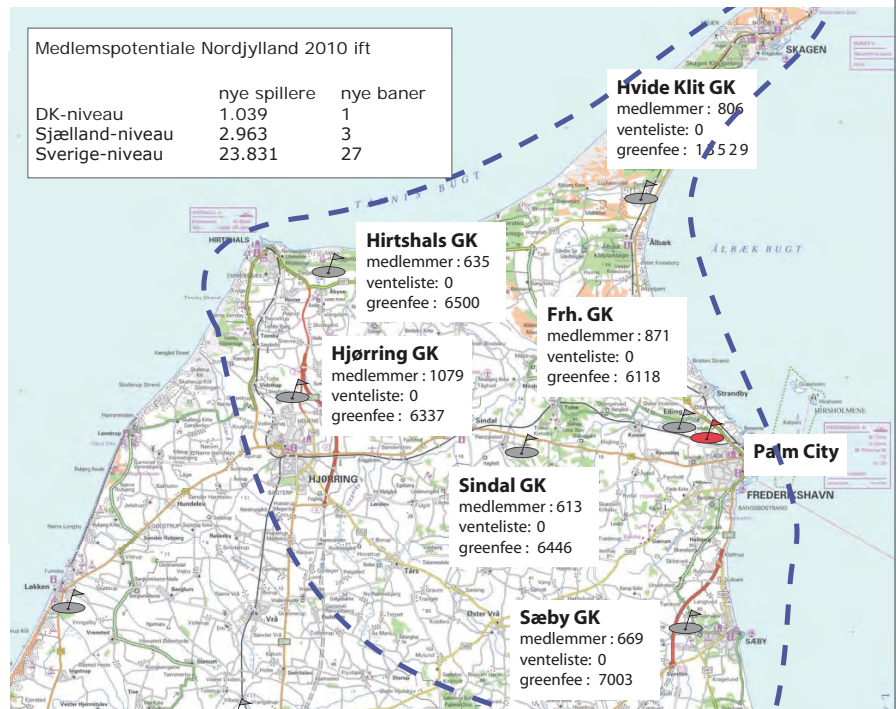
## BEHOVSVURDERINGER

Planlægning for feriecenterområde Palm City, Frederikshavn, december 2007.

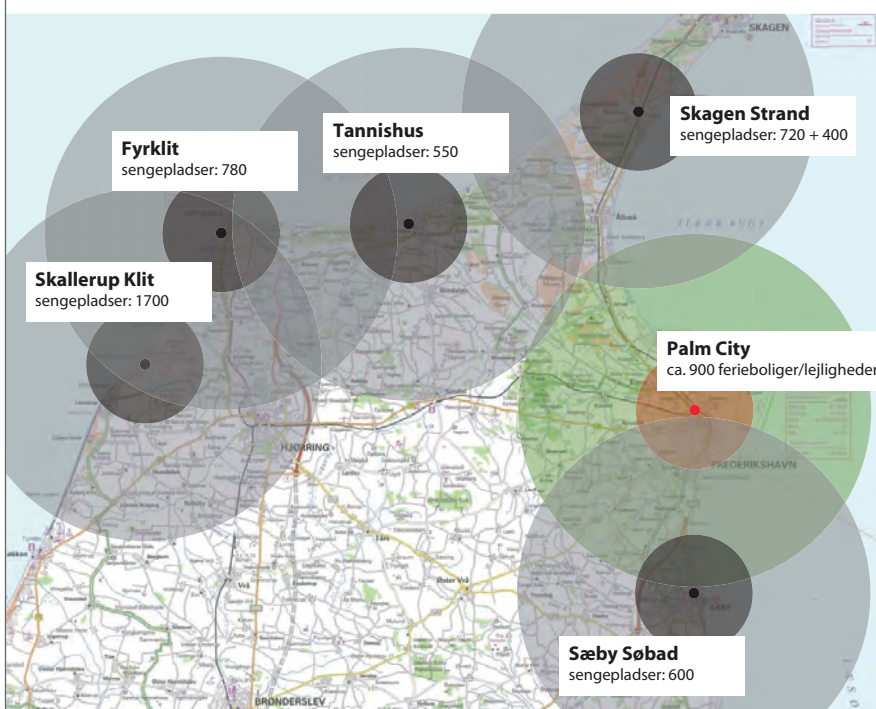
Eksempel på overvejelser om behov for større feriecenter og tilknyttet golfbaneanlæg lokaliseret i tilknytning til Frederikshavn By, der er egnscenter.

Overnatningskapaciteten i feriecentret giver sammen med mange gæstespillere i Nordjylland i sig selv grundlag for golfbanen ved Palm City som pay-and-playbane.

Derudover vurderes det befolkningsmæssige grundlag i Nordjylland. En opgørelse af eksisterende baner og andelen af aktive spillere i området viser, at andelen af golfspillere i Nordjylland i forhold til befolkningsunderlaget svarer til landsgennemsnittet, men ligger betydeligt under andelen på Sjælland og i Sverige. Fremskrivning af de senere års medlemsudvikling i golf-sporten viser behovet for en ny klubdrevet bane på kort sigt.



Eksisterende golfklubber i det nordlige Jylland med angivelse af medlemmer ifølge DGU Årsrapport 2005. Derudover vises Palm City Frederikshavn og et anslået naturligt opland for medlemmer inden for en afstand af 25-30 km.



Placeringen af Palm City i sammenhæng med eksisterende større feriecentre i det nordlige Jylland som indikation af behovet for et feriecenter ved Frederikshavn. (Antal sengepladser ifølge rammen i Regionplan 2005)

Zonerne angiver feriecentrenes naturlige næroplande hhv. til fods (5 km) og på cykel (15 km). Alle de viste feriecentre vil have næroplande for bil (50 km), der derfor ikke er vist.

Se lokalplan.

Der kan placeres golfbaner i kystnærhedszonen, hvis de ikke forringer oplevelsen af kystlandskabet, og de bør som hovedregel placeres bynært. Inden for kystnærhedszonen kan der ikke etableres nye overnatningsfaciliteter i forbindelse med golfbaner, med-

mindre det sker i tilknytning til eksisterende bymæssig bebyggelse eller større ferie- og fritidsbebyggelse. Mulighederne for at skabe synergieffekt med eksisterende feriecentre bør vurderes.

Baneanlægget skal ved sin udformning tilpasses den naturligt forekommende landskabstype og områdets natur og terræn. Eksisterende bebyggelse bør genanvendes.

Golfbaner bør betragtes som en ny landskabstype, som skal indrettes således, at der er offentlig adgang og mulighed for flersidig arealanvendelse af arealerne. [Se vejledning om lokalisering af golfbaner, 2005.](#)

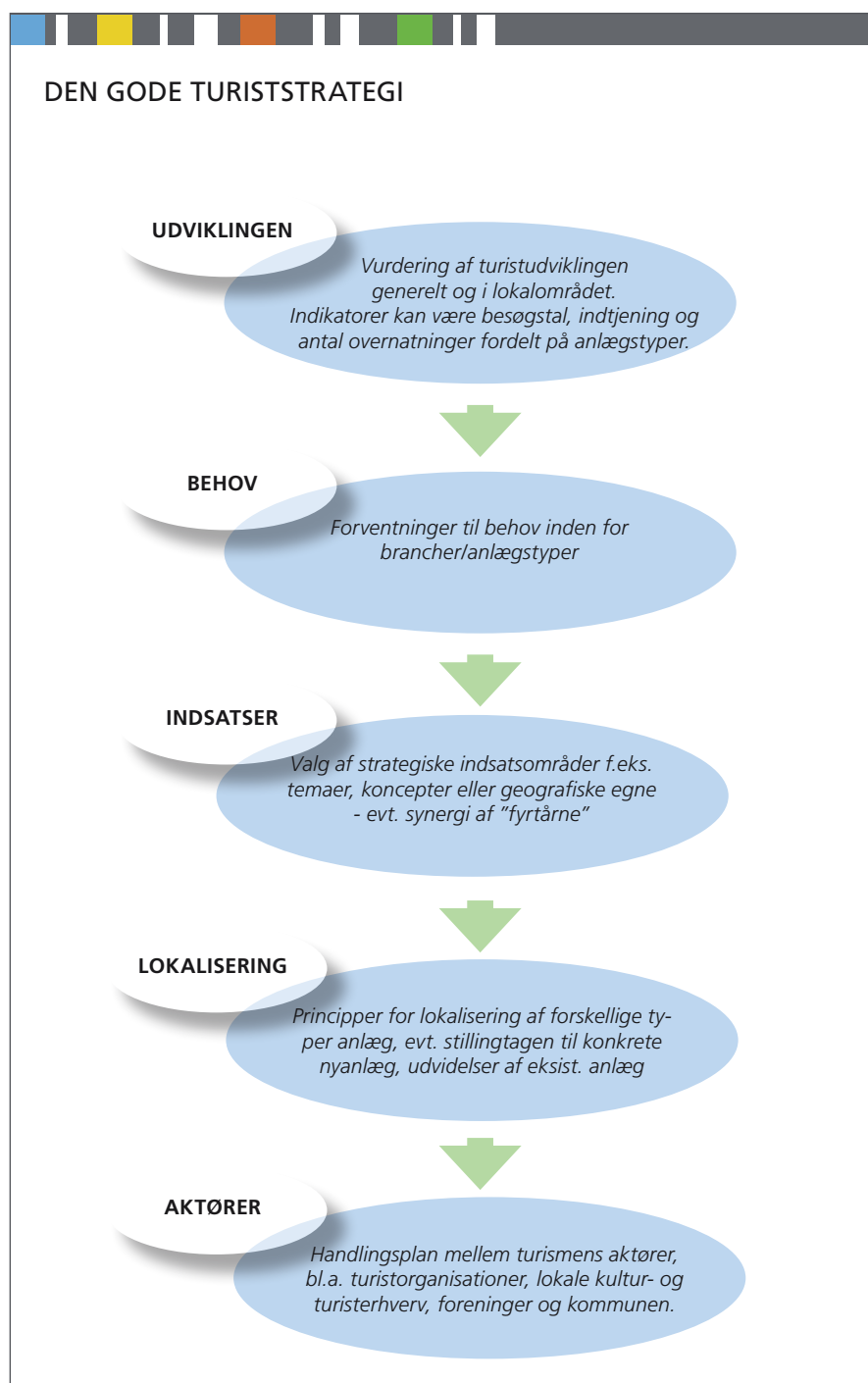
#### *Feriecentre, feriehoteller og lign.*

Disse anlæg varierer i størrelse og koncept, men omfatter typisk overnatningsenheder og servicebygninger, samt udearealer til aktiviteter. Feriebyer og hotelkomplekser med et etageareal på mere end 50.000 m<sup>2</sup> er obligatorisk VVM-pligtige, jf. VVM-bekendtgørelsens bilag 1, mens anlæg under grænseværdien *kan* være VVM-pligtige, hvis de vil medføre en væsentlig påvirkning af miljøet.

Mange eksisterende feriehoteller ligger ved kysterne og sikrer en naturlig offentlig adgang til kysterne. Det er ofte problematisk, at disse anlæg privateres, da det vil medføre tab af overnatningskapacitet og vil kunne medføre forringelse af offentlighedens adgangs- og opholdsmuligheder langs kysten.

#### *Oplevelsesanlæg*

Bestemmelsen i PL § 5 b, stk. 1, nr. 4, omfatter især *større* aktivitets- og oplevelsesanlæg. Det kan fx være sommerlande eller oplevelsesparker. Disse anlæg betjenes normalt af et meget stort turistopland, der forudsætter en nøje vurdering af behov og placering, og kræver desuden ofte særlig fokus på at sikre landskabelig indpasning.



## Lystbådehavne

Bestemmelsen omfatter egentlige havneanlæg, og ikke små anløbsbroer eller lignende, der ofte historisk er etableret med henblik på fiskeri.

Nye lystbådehavne skal sikre hensynet til det åbne kystlandskab, og lokaliseres så de ikke opsplitter ubebyggede kyststrækninger. Ved planlægning til lystbådehavne bør der tages hensyn til kapaciteten i de nærmeste lystbådehavne og mulighederne for at udnytte arealer i de eksisterende trafikhavne. Etablering af lystbådehavne forudsætter en nøje vurdering af strømnings- og sejladsforhold, som varetages af Kystdirektoratet som myndighed over søterritoriet.

Da lystbådehavne ofte placeres bynært er det særligt vigtigt at sikre of-

fentlighedens adgang til og langs kysten, ligesom mulighederne for synergieffekter med andre tilknyttede anvendelser bør vurderes.

## Turiststrategier

Det er en forudsætning for lokalisering af nye turistanlæg og ændring af eksisterende, at kommunerne i forbindelse med kommuneplanlægningen udarbejder en samlet turismeplanlægning - en turiststrategi, som udmøntes i den fysiske planlægning, og som indeholder sammenhængende turistpolitiske overvejelser.

Strategien skal bygge på vurderinger af de turistmæssige udviklingsmuligheder, herunder hvordan nye anlæg, eksisterende ferie- og fritidsanlæg og omdannelse af eksisterende kan indgå

i samspil med eksisterende bysamfund og ferie- og fritidsbebyggelse, så områdets attraktionsværdi øges.

Den gode turiststrategi tager udgangspunkt i en vurdering af, hvordan turismen har udviklet sig i turistplanen, eventuelt i sammenhæng med udviklingen i regionen eller på landsplan. Indikatorer på udviklingen kan være statistiske opgørelser over besøgstal for større turistattraktioner, indtjeningen i turisterhvervet og antallet af overnatninger fordelt på anlægstyper. I vurderingen kan ligeledes indgå eventuelle udviklingstendenser i turismen. Over tid kan typisk spores ændringer i turisternes præferencer og efterspørgsel eller eventuelt nationalitet eller samfundsgruppe.

## TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

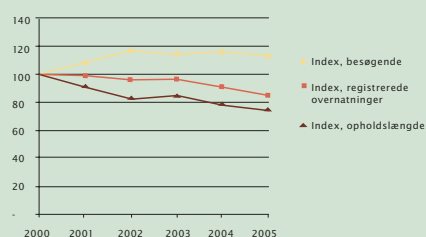
Bornholms Turismestrategi, 2006. [Se strategi.](#)

Eksempel på strategisk fokusering på kundesegmenter i turismen med henblik på indkredsning af særlige potentialer. Bornholm har i forhold til andre destinationer et diversificeret turismeprodukt med en jævn fordeling af segmenterne.

Udgangspunktet for strategien, der er udarbejdet af en række aktører for vækstforum, er en stagnerende turisme. Antallet af overnatninger og omsætningen på Bornholm har været faldende, selvom antal besøgende er steget samtidig med et større forbrug pr. rejsende. Udfordringen har derfor været at tilskynde de besøgende til flere overnatninger og større forbrug i lyset af færgerens kapacitetsgrænse i højsæsonen.



UDVIKLINGEN I OG SAMMENHÆNGEN MELLEM ANTALLET AF BESØGENDE, REGISTREREDE OVERNATNINGER OG OPHOLDSLÆNGDEN PÅ BORNHOLM



Kilder: Danmarks Statistik, CRT Survey of Visitors, TØBBE (VisitDenmark)

KUNDESEGMENT	OMSÆTNING (mio. dkk/andel i %)	HOVEDKARAKTERISTIKA
Danskere på hotel	81 (både ferie- og forretningsrejsende)/26%	Par Gennemsnitsalder, voksne 55 år 4 dage på Bornholm Mange på busrejse
Tyskere i feriehus	53/17%	Både par og familier Gennemsnitsalder, voksne 48 år 12 dage på Bornholm De mest cyklende De mest tilfredse
Danskere i feriehus	35/11%	Par, familier og venner Gennemsnitsalder, voksne 50 år 10 dage på Bornholm Besøger mange attraktioner
Tyskere på hotel	33/11%	Par Gennemsnitsalder, voksne 57 år 8 dage på Bornholm Mange på busrejse Elsker NaturBornholm De mest tilfredse
Danskere på feriecenter	32/10%	Par og børnefamilier Gennemsnitsalder, voksne 49 år Besøger mange attraktioner De mest tilfredse
Danskere på camping	16/5%	Børnefamilier Gennemsnitsalder, voksne 46 år 11 dage på Bornholm Elsker Joboland
Svenskere på hotel	15/5%	Par og venner Gennemsnitsalder, voksne 55 år 4 dage på Bornholm Golf, shopper og spiser mest

Kilde: Strategisk analyse - beskrivelse af interne og eksterne forhold i Bornholms turisme i dag CRT 2006.

En vurdering af den hidtidige og forventede udvikling danner grundlag for en strategisk udvælgelse af indsatsområder i turistpolitikken. Kommunen bør vurdere, hvilke særlige potentialer der er tilstede i kommunen, og om der skal prioriteres særlige temaer eller geografiske egne. Heri kan indgå muligheden for at udnytte synergi fra eksisterende "fyrtårne" i turismen, fx byer, anlæg eller naturområder, der i forvejen er meget besøgt.

Endelig rummer en god turiststrategi principper for lokaliseringen af ferie- og fritidsanlæg i kommunen. På strategisk niveau er det ikke en præcis afgrænsning, men snarere en principiel udpegning, der gør det muligt at vur-

dere, hvor og i hvilket omfang ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres i kystnærhedszonen eller uden for. Lokaliseringsprincipperne er vigtige for at sikre sammenhæng med de lokale og regionale udviklingsmål og sikre en diversitet i turisttilbuddene i området, der harmonerer med de lokale værdier og kvaliteter.

Det kan fx handle om, at visse typer anlæg på grund af deres størrelse, indhold eller målgruppe egner sig bedre til lokalisering ved nogle bysamfund eller i nogle landskabsområder end andre.

Turistudvikling involverer en række forskellige aktører og går desuden over kommunegrænser. En god turist-

strategi er udarbejdet i samarbejde med væsentlige aktører på turismeområdet, herunder turistorganisationer, lokale kultur- og turist erhverv, foreninger og eventuelt nabokommuner. I praksis varierer det fra egn til egn, hvem der er initiativtager til en turiststrategi. Det afgørende er imidlertid, at kommunens turistpolitiske overvejelser har sammenhæng med den overordnede turiststrategi for egnen og lokalområdet.

### Lokalisering

Planlovens krav til placering af ferie- og fritidsanlæg er, at nye anlæg skal lokaliseres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritids-



Lystbådehavne spiller en betydelig rolle for ferie-, fritids- og turismeindsatsen. Nye havne skal lokaliseres i tilknytning til eksisterende bysamfund og uden at opsplitte åbne kyststrækninger. Foto af Hundige Havn.



bebyggelser.

Turiststrategiens lokaliseringsprincipper for ferie- og fritidsanlæg danner grundlag for en samlet prioritering af kommuneplanens ferie- og fritidsanlæg. Her vil paradigme for "den gode planlægning" (paradigme side 21) supplere "den gode turiststrategi" (jf. paradigme side 44) og resultere i en realistisk udbygningsplan for kommunen. Grundlaget for udbygningsplanen er bl.a. en kortlægning af bindinger og bysammenhænge samt konkrete vurderinger af anlæggenes skala og udformning i forhold til de konkrete natur- og landskabsinteresser.

Der bør som led i kommuneplanlægningen foretages en gennemgang af kommunens byer og sommerhusområder som opfølgning på de turistpolitiske udviklingsønsker. Herved kan kommunen vurdere mulighederne for at indpasse nye ferie- og fritidsanlæg, baseret på byernes turistmæssige potentiale, byernes omgivelser og de miljø- og planlægningsmæssige muligheder for at indpasse nye anlæg.

Udarbejdelse af overordnede lokaliseringsprincipper for ferie- og fritidsanlæg forudsætter en helhedsorienteret afvejning af udviklings- og beskyttelsesinteresser. Vigtige planlægningsmæssige afvejn timer har typisk sammenhæng med beskyttelsen af værdifulde natur- og landskabsområder, den overordnede infrastruktur og serviceforsyning i lokalområdet.

En gennemgang af byer og sommerhusområder bør følges af vurderinger af, om der er uudnyttede arealreservationer, der ikke længere er relevante, og som bør ophæves og udtages af kommuneplanen.

## TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

*Turiststrategi for Varde Kommune 2009-2012. Se strategi.*

*Tendenser i turistudviklingen fra "traditionel turisme" til "ny turisme".*

*Varde Kommune ønsker at fastholde den store del af de nuværende turistanlæg, der baserer sig på den traditionelle turisme (grøn). Samtidig ønsker kommunen, at udviklingspotentialet i den nye turisme opdyrkes og at områdets turisttilbud videreudvikles (gul).*

Traditionel turisme	Ny turisme
Sektorisk/turisme	Tværasektoriel/oplevelsesøkonomi
Volumenorientering	Værdiskabelse
Ukoordineret/ikke planlagt	Koordineret/planlagt
Passiv/se på - høre om	Aktiv/involvering
Offline (turistbrochuren central)	Online (relationsorienteret)
Sæson turisme	Helårsturisme
Salg af overnatninger	Salg af oplevelser
Nærmarkeder/begrænset/konkurrence	Global/international konkurrence
Produktorienteret	Behovsorienteret
Fokus på geografi	Fokus på tema/emne
Ferie som et gode	Ferie som en "menneskeret"
Fysisk rekreation	Mental rekreation
Et masseprodukt	Individualiseret oplevelse
Kunden er forudsigelig	Kunden - "en kamæleon"

Hentet fra Syddansk Turismes strategi 'Samvær med indhold'.

Ligeledes bør det ske i sammenhæng med en forbedring af nedslidte sommerhusområder, herunder vurdering af, om der er mulighed for synergi med andre indsatser, fx i forbindelse med lokalisering af nye ferie- og fritidsanlæg.

### Særlige begrundelser

Lokalisering af ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen forudsætter, foruden sammenhængende turistpolitiske

overvejelser, ligeledes en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for den kystnære lokalisering, jf. PL § 5 b, stk. 1, nr. 1.

Heri indgår en godtgørelse af behovet for placeringen. Udgangspunktet er, at anlægget skal lokaliseres bag eksisterende bebyggelse, og at der tages størst mulig hensyn til landskab og natur. Samtidig skal planlægningen afvejes imod andre væsentlige miljøinter-

## TURISTPOLITISKE OVERVEJELSER

*Jammerbugt Helhedsplan 09.  
Se planen.*

*Eksempel på turistpolitiske overvejelser og retningslinjer i kommuneplanen.*

*Jammerbugt Kommune har som led i kommuneplanlægningen gennemgået arealudlæg og fysiske rammer (senge/enheder) for ferie- og fritidsanlæg i kommunen. Vurderingen omfatter afvejning i forhold landskab, natur og lokalsamfund, og sammenhæng med planlægningen for rekreative stianlæg. Derudover oplystes flere uudnyttede sommerhusarealer, der skal tilbageføres til landzone.*



ser ud fra en planlægningsmæssig helhedsbetragtning.

Planlægning for ferie- og fritidsanlæg vil således med fordel kunne ske ud fra det paradigme for "den gode planlægning" i kystnærhedszonen, der er opstillet i afsnittet om byudvikling.

### **Typologi**

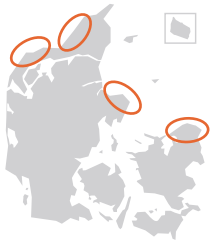
På næste side er der konstrueret en typologi for planlægningen af et feriecenter ved et sommerhusområde ved en klintkyst.

Den beskrevne typologi kan ses i sammenhæng med de 3 typologier under afsnittet om byudvikling, der tilsammen beskriver 4 udbredte by- og kystlandskabstypologier i Danmark. Hensigten er, at påpege typiske planlægningsmæssige afvejninger i forhold til de strategiske mål og turistpolitiske overvejelser for byen og de konkrete omgivelser.

Typologien er naturligvis ikke dækkende for arbejdet med ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen i alle henseender, men illustrerer brugen af paradigme for den gode planlægning i kystnærhedszonen for en typisk by- og landskabstype.

Dette er tænkt som inspiration til en grundig planlægning i kystnærhedszonen, hvor det i kommunernes planlægning vil være de konkrete forhold, der afgør det nærmere omfang og indhold af planlægningen.

## Ferieby ved klintkysten



Kystlandskab: Klintkyst. Udbredt på Nordsjælland og Nordvestjylland.

Bytype: Sommerhusområde omkring fiskerlandsby.

### KORTLÆGNING

#### Landskab

Feriebyen ligger ved en udligningskyst, hvor bugter og vige er eroderet væk. Landskabet hæver sig som sandet klintkyst, med fladere bagland. Flere steder på kystskrænten og i landskabet ligger bevoksninger med skov og plantage.

#### Bystruktur og bebyggelse

Feriebyens kerne udgøres af en fiskerlandsby med mindre, ydmyge boliger og fiskerhuse fra begyndelsen af 1900-tallet omkring en hulvej til kysten. På hver side af byen ligger større sommerhusområder, der er udbygget løbende fra 1960'erne. I byen ligger flere mindre private servicefunktioner som butikker og restauranter mv.

#### Bindinger

Kystområdet omkring byen er typisk præget af store landskabelige interesser med visuelle kvaliteter, ligesom der kan være kulturmiljøinteresser i landsbyens historiske miljø og i kirkens indsigtsområde. Store dele af kystlandskabet er hedearealer, der er beskyttet af NBL § 3.



Principsnit af feriebyen ved klintkysten



Planlægningskort for placering af feriecenter ved ferieby og sommerhusområde. Kortet viser behovet for afvejninger mod typiske andre hensyn, samt mulige planløsninger under hensyntagen til de konkrete vurderinger.

#### Kysthensynet

Kysthensynet er især knyttet til den markante kystskrænt, samt åbne vidder og bakker i baglandet, hvor der er særlige visuelle oplevelsesmuligheder. Landskabstypen er derfor særligt følsom overfor bebyggelse i disse egne.

#### STRATEGI

##### Byens rolle og behov

Byen er typisk udlagt som sommerhusområde med selve landsbyen udpeget som lokalcenter, der rummer en vis grad af servicefunktioner.

Et feriecenter ved byen vil udvide overnatningskapaciteten og understøtte den lokale serviceforsyning. De turistpolitiske overvejelser kan knytte sig til at udnytte turistlandets udviklingspotentiale i kystturismen. Turistpolitisk kan sættes på byens og områdets særlige kvaliteter for natur- og fritidsbaseret turisme med henblik på en udvidelse af turistsæsonen.

##### Principper for feriebyen

Et nyt feriecenter bør placeres i eller bag det eksisterende feriebyområde,

så de værdifulde åbne kyststrækninger friholdes. Placeringen bør være i tilknytning til eksisterende landsbysamfund og med etablering af gode stiforbindelser i området, herunder til havet.



#### VURDERINGER

##### Typiske plandilemmaer

Indpasning af et feriecenter vanskeliggøres ofte af hensynet til kystlandskabet omkring feriebyen og de begrænsede muligheder for placering i eksisterende landsby og sommerhusområde. Placeringsmuligheder omkring feriebyen bør tage udstrakt hensyn til de kystlandskabelige interesser. Ved indpasning i eksisterende byområde bør feriecentrets skala og fremtræden tilpasses kulturmiljøinteresser i landsbymiljøet eller den ældre del af sommerhusområdet.

Ved kystnære placeringer inden for det eksisterende byområde, fx ved havnearealerne, vil et feriecenter kunne påvirke byens profil og skal derfor nøje afvejes i forhold til kysthensyn og byens generelle kontakt til vandet.

## Søndervig Feriepark

**Lokalitet**  
Søndervig,  
Ringkøbing-Skjern Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplantillæg nr. 13, lokalplan nr. 200, maj 2008 og VVM-redegørelse og Miljørapport, juni 2007.  
[Se lokalplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at et større feriecenter lokaliseres på baggrund af kommunal og regional strategi for turismens udvikling på egnen. Placeringen er i tilknytning til - og bag - eksisterende sommerhus- og byområde, og planerne understøtter et større opland af sommerhuse på vestkysten. Der er ligeledes overvejelser om lokaliseringen i forhold til øvrige feriecentre på vestkysten.

Gennem planlægningen er der taget en række hensyn til at tilpasse anlægget til landskabet og omgivelserne. Samtidig er projektet et eksempel på et anlæg, der ikke kun i sin placering men også sin arkitektoniske udformning tilstræber en landskabelig tilpasning.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Ferieboliger (300), ferielejligheder (100) og centerfaciliteter incl. vandland, legeland, wellness, restaurant mv. i alt ca. 16.000 etagem<sup>2</sup>. Boliger med en højde på op til 6 m, centerfunktioner op til 18 m.

**Areal og beliggenhed**  
Planerne omfatter ca. 36 ha. Beliggenhed ca. 600 m fra kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Landskabsområde (Regionplan 2005) og strandbeskyttelseslinje.



### Resumé

Formålet med planlægningen er at skabe mulighed for at opføre et aktivitets- og oplevelsescenter med ferieboliger som en bymæssig udvikling af det eksisterende by- og sommerhusområde ved Søndervig. Ferieparken er et led i Ringkøbing-Skjern Kommunes og tidligere Holmsland Kommunes bestræbelser på at gøre Søndervig til en bæredygtig helårsby med turismen som fundament.

Det fremgår, at Søndervig Feriepark bidrager til realisering af regionale og lokale mål for turismens udvikling.

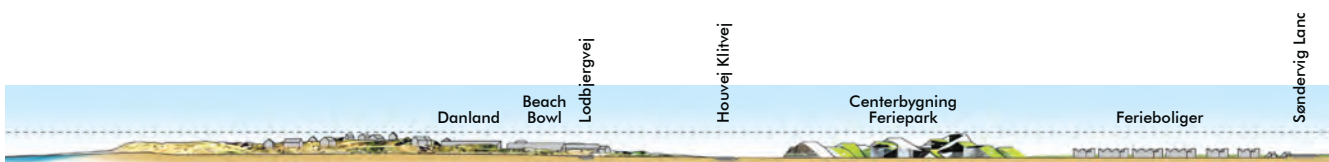
Ringkøbing-Skjern Kommune anfører, at centret har en optimal placering i forhold til de øvrige centre langs vestkysten og bygger på nærheden til 6.000 eksisterende sommerhuse i området.

I kommunens Planstrategi er det angivet som en vision og målsætning, at turismen i området (vestkystturismen) skal fokuseres og udvikles mod helårsturisme. Byerne omkring Ringkøbing Fjord indgår som fundament for denne fokusering og udvikling, med hovedcenter i Hvide Sande og Ringkøbing, samt Bork, Søndervig og Skjern.

Derudover skal centret ses som led i VisitDenmarks projekt 'Superhelårsdestination', der er et vækstprojekt iværksat som et samarbejde mellem væsentlige aktører inden for den danske kystferieturisme. Projektet skal sætte skub i udviklingen af dansk turisme med enkelte udvalgte destinationer i spidsen. På kort sigt skal projektet udvide de store



Tværsnit fra Vesterhavet ind over projektområdet i nordøstlig retning.



Tværsnit fra Vesterhavet ind over projektområdet i sydøstlig retning ned mod Ringkøbing Fjord.

turistsæsoner, og på lang sigt skal turismen forankres som et helårligt erhverv i Danmark. I dette projekt indgår netop Søndervig Ferieparkprojektet som et delprojekt, der skal bidrage til en profil for Søndervig med relation til "Børn og Sjøv", det vil sige fokus mod børnefamilier.

Som planlægningsmæssige begrundelser i øvrigt anfører Ringkøbing-Skjern Kommune bl.a., at feriecentret udvikles i tilknytning til det eksisterende byområde i Søndervig og styrker dette som centerområde, og at lokaliseringen er velbeliggende i forhold til overordnede veje. Derudover ligger feriecentret bag eksisterende bebyggelse væk fra vestkysten og klitlandskabet og vil derfor ikke beslaglægge åben kyststrækning, og planerne vil ikke hindre, men derimod understøtte offentlighedens adgang til kysten.

I centret indgår en række funktioner, der skal støtte friluftslivet i området. Udover det subtropiske badeland og wellnessfaciliteter, vil der også være caféer, naturlejrskole, turistvidencenter m.m.



Den samlede bebyggelse er idémæssigt tænkt som et klitlandskab. Tagene på centerbygningen vil være beklædt med naturgræs og tagpap og være tilgængelig for gående. For visuelt at nedbryde centerfaciliteternes volumen, er den gennemgående arkitektoniske ide at skabe en silhuet, der fremtræder som et stiliseret klitlandskab, der falder sammen med det bagvedliggende naturlige klitlandskab.

Bygningernes indbyrdes placering og udbygning vil forstærke oplevelsen af klitlandskabet, og bygningshøjden aftrappes mod en gennemgående bred grøn kile. Kilen bevarer en del af det åbne landskabsbånd i forlængelse af Ringkøbing Fjord – en markering af den tørlagte fjordarm – som et nærtliggende naturområde.



Nedenfor:

Tv: Illustrationsplan af områdets disponering af bebyggelsen. I den østlige del af området bevares en bred grøn kile med forbindelse til Ringkøbing Fjord.

Th: Visualisering af den påtænkte bebyggelse, der er formet som klitlandskab.



## Gammelbro Camping ved Aarøsund

**Lokalitet**  
Aarøsund,  
Haderslev Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplan 2009,  
Marts 2010  
[Se kommuneplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at udvidelse af en eksisterende campingplads sker ud fra en turisme- og kulturarvsstrategi. Lokalområdet indgår som indsatsområde i et geografisk afgrænset område gennem hele kommunen, der prioriteres til udvikling af helårsturismen.

Ligeledes har der i den givne situation været en planlægningsmæssig begrundelse i at sikre udvidelsen af en eksisterende større campingplads ved et mindre bysamfund, hvor målet er at udvikle byen/området som helårsdestination.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Campingformål, parkerings-, opholds- og servicefaciliteter, bebyggelsesprocent 10, max. 1½ etage.

**Areal og beliggenhed**  
Planerne omfatter to arealer på tilsammen ca. 2 ha landzoneareal. Beliggenhed henholdsvis ca. 200 m og 500 m fra kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Strandbeskyttelseslinje, grænser til § 3-areal og Natura 2000-område.



### Resumé

Formålet med planlægningen er at sikre Gammelbro Camping mulighed for udvidelse med et areal til parkeringspladser og servicefaciliteter, samt et areal til ophold og oplag af joller.

Det er Haderslev Kommunes målsætning at øge overnatningskapaciteten i kommunen, specielt med hoteller. Kommunen er med sine 12 campingpladser og ca. 3.150 enheder i forvejen den femte største campingkommune i Danmark. Det er samtidig hensigten at kunne give eksisterende campingpladser et kvalitetsløft i form af fællesanlæg, stier, naturgenopretning og rekreative tilbud.

Arealudlægget skal ses i sammenhæng med arbejdet med en vision for Aarøsund-området, der bl.a. peger på udvidelse af lystbådehavnen og Gammelbro Camping.

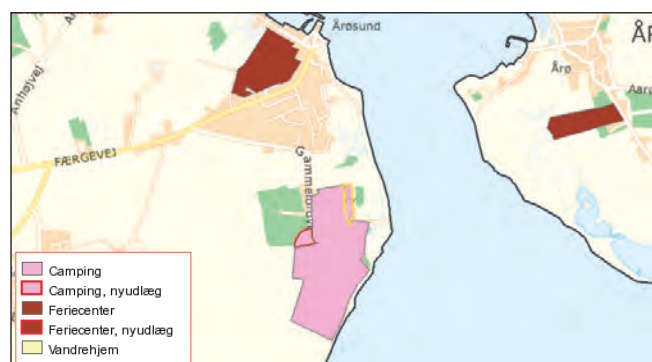
Haderslev Kommunes mål for udvikling af turismen bygger på en kulturarvsstrategi, der udpeger fire fyrtårne i det landskabsbånd, der strækker sig fra Aarø i øst til Enderupskov i vest. Dette bånd udgør et turismeområde i kommuneplanen, hvori det er strategien at ferie- og fritidsanlæg skal støtte op om vigtige kulturarvstilbud, som turisterne efterspørger. Aarøsund-området, Haderslev By, Tørning Mølle og Gram er udpeget som indsatsområder inden for det landskabsbånd, der udgør turismeområdet.

I det udpegede turismeområde har kommunen sat særlig planlægningsmæssig fokus på at udvikle turismeanlæg, hvilket bl.a. betyder at eksisterende anlæg skal have mulighed for at tilpasse virksomhedens størrelse til efterspørgslen.

Udvidelser og nyetableringer skal ske ud fra et helhedssyn, der bl.a. tager natur- og miljømæssige hensyn, og som bygger på et samarbejde mellem turistorganisationer, interesseorganisationer, borgere og det lokale erhvervsliv. Haderslev Kommune vil følge udviklingsarbejdet op med kommune- og lokalplanlægning.

Som led i arbejdet med kulturarvsstrategien blev der gennemført en turismeundersøgelse, der viste, at det især er badestrandene, naturoplevelser, shopping og de autentiske miljøer i fx Aarøsund, der efterspørges.

Byrådet vil arbejde for at udvikle Aarøsund /Aarø til en helårsdestination, hvor nye aktiviteter skal supplere de eksisterende anlæg. Aarøsund/Aarø var i 2007/08 udpeget som læringsdestination af VisitDanmark, og det er erfaringerne herfra, der indgår i den fortsatte udvikling af Aarøsund-området som helårsdestination.



Ovenfor:

Aarøsund-området er turistspolitisk indsatsområde, bl.a. på baggrund af Haderslev Kommunes kulturarvsstrategi, der prioriterer 4 "nedslagspunkter" i landskabsbåndet fra Gram til Aarøsund som særlige forudsætninger for en turismeudvikling med udgangspunkt i kulturhistoriske værdier i området.

Derunder kort fra Kommuneplan 2009 med arealudlæg til ferie- og fritidsformål.


Tv.:

Aarøsund rummer bevaringsværdige kulturmiljøer og bygninger, bl.a. badehotel.



Gammelbro Camping set fra nord. Et udvidelsesareal til ophold og jolleoplæg ligger bag skovbeplantningen i forhold til kysten. Et andet areal til parkerings- og servicefaciliteter ligger bag campingpladsen på vestsiden af vejen.

## Feriehotel ved Ejerslev



**Lokalitet**  
Ejerslev,  
Morsø Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplan 2009-2021,  
November 2009  
[Se kommuneplan.](#)

**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at hensynet til turistmæssig udvikling med nye overnatningsfaciliteter kan udgøre en særlig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.


Planlægningen sker på baggrund af en samlet vurdering af byer med udviklingspotentiale, og ses i sammenhæng med turist- og friluftsmæssige indsatsområder og det konkrete udviklingspotentiale på stedet. Her indgår særlige muligheder for formidling af kulturhistoriske og geologiske værdier.

Endvidere er planlægningen et eksempel på, at der ved lokaliseringen foretages konkret afvejning i forhold til andre beskyttelses- og planlægningsinteresser.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Feriehotel med 100 enheder.

**Areal og beliggenhed**  
Planerne omfatter ca. 2,5 ha landzoneareal. Beliggenhed ca. 300 m fra kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Fortidsmindebeskyttelseslinje og § 3 arealer, samt landskabeligt beskyttelsesområde, særligt geologisk interesseområde og økologisk forbindelseslinje (KP 2009).





### Resumé

Formålet med planlægningen er at skabe mulighed for etablering af et feriehotel med 100 enheder ved Ejerslev. Arealet ligger ved Ejerslev Havn i umiddelbar nærhed af en molerråstofgrav, der er afsluttet og nu fremstår som et geologisk og kulturhistorisk vidnesbyrd om indvinding af moler, der kun findes på Mors og Fur.

Det er Morsø Kommunes mål at skabe et samlet rekreativt område omkring Ejerslev Havn med feriecenter og lystbådehavn. Ved Ejerslev Havn er der i tidligere regionplaner og nuværende kommuneplan reserveret mulighed for indretning af lystbådehavn inden for rammerne af den eksisterende havn.

Morsø Kommune anfører, at muligheden for at bo i umiddelbar nærhed af molergravene vil være en unik oplevelse og en spændende måde at formidle den kulturarv, som råstofgravningen udgør kombineret med muligheden for at studere de geologiske profiler.

Den overordnede planlægningsmæssige baggrund for anlægget er, at overnatningskapaciteten på Mors er fuldt belagt i højsæsonen. Morsø Kommune anfører, at den manglende kapacitet er en reel barriere for at øge turismen. Derfor ønsker Morsø Kommune at udvide og variere overnatningskapaciteten på Mors og at skabe nye attraktioner og aktiviteter, der kan styrke helårsturismen.



Den turistpolitiske baggrund udspringer af VisitDanmarks temaer om "i ro og mag ved vandet", "Naturens gratis glæder" og "Aktiv natur". Et feriehotel ved Ejerslev havn vil sammen med det rekreative miljø omkring havnen, kunne indgå som en støtte for kystfriluftslivet.

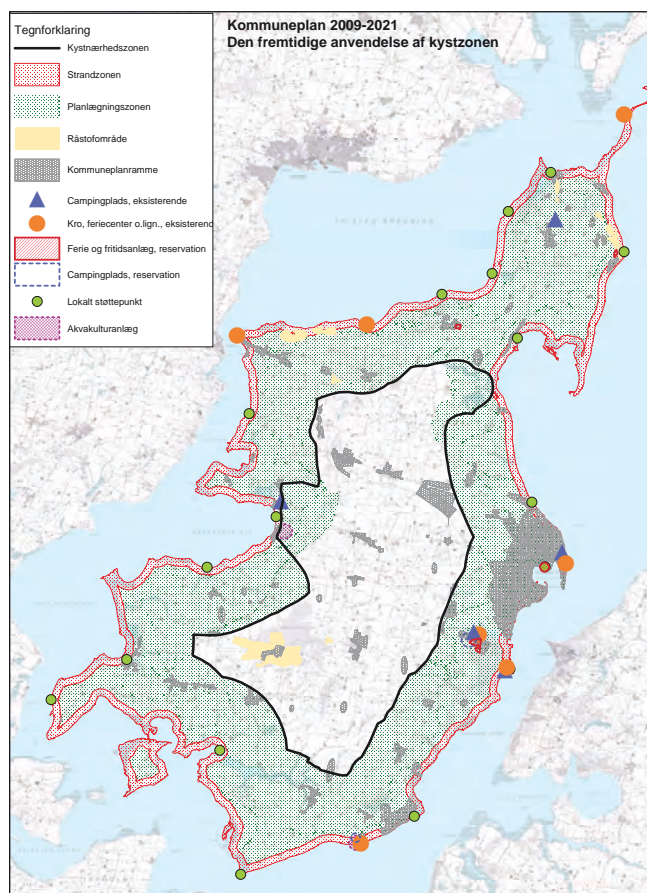
Ejerslev er i kommuneplanen udpeget som by med et særligt turismepotentiale. Udpegningen er baseret dels på nærhed til oplevelsesmæssige kvaliteter af stor betydning for turisterhvervet og dels nærhed til turismerelaterede funktioner som sommerhusområder, museer, golfbaner mv.

Rekreative ruter og fjordturismen er prioriterede indsatsområder i kommunens turisme og friluftspolitik. Ejerslev har en god beliggenhed i forhold til fjordturismen centralt i Limfjorden og vil indgå i et netværk af støttepunkter for friluftsliv og turisme på Mors.

Feriecentret ligger delvist bag det eksisterende sommerhusområde Ejerslev Lyng og bag Ejerslev Havn og råstofgrav. Arealet bag sommerhusområdet er ikke umiddelbart egnet på grund af et lavvandsområde og et fredet voldanlæg med en fortidsmindebeskyttelseslinje. Arealet er afgrænset, så det ligger på fladt areal neden for en landskabelig vold, der afgrænser molergraven, hvilket mindsker feriecentrets påvirkning af kysten.




Arealet til feriecenter ligger delvist bag sommerhusområde og bag Ejerslev Havn og volden, der afgrænser molergraven.



*Kort fra Morsø Kommuneplan 2009-2021, der illustrerer den fremtidige anvendelse af kystnærhedszonen, arealudlæg og lokale støttepunkter for turisme og friluftsliv.*

## Golfbane ved Kerteminde



**Lokalitet**  
Kerteminde,  
Kerteminde Kommune

**Plandokument**  
Kommuneplan 2009,  
December 2009.  
[Se kommuneplan.](#)


**Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b**  
Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at behovet for bynær lokalisering af en golfbane i den givne situation kan udgøre en særlig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Ligeledes sker planlægningen med baggrund i turistpolitiske overvejelser om udvikling af helårs- og friluftsturismen i sammenhæng med naturgenopretningsprojekter.

**Fremtidig anvendelse og bebyggelse**  
Golfbane med klubhus og lign., samlet bebyggelse max 500 m<sup>2</sup>, bygningshøjde max 8,5 m.

**Areal og beliggenhed**  
Planerne omfatter ca. 89 ha landzoneareal. Beliggenhed ca. 700 m fra kysten.

**Øvrige planlægningsmæssige emner**  
Lavbundsareal og særligt landskabeligt, geologisk og biologisk beskyttelsesområde (RP2005), beskyttede diger og vandløb.





### Resumé

Formålet med planlægningen er at skabe mulighed for etablering af en golfbane tæt på Kerteminde By. Golfbanen indgår som et led i et projekt om naturgenopretning af Tårup Inddæmmede Strand, der er udpeget som vådområde.

Det er Kertemindes Kommunes mål at skabe et nærrekreativt område i umiddelbar tilknytning til Kerteminde By og tilgrænsende boligområder og at dække et behov for bynære natur- og fritidsområder. Samtidig dækkes et stadigt stigende behov for at borgere og turister kan få adgang til at spille golf i området ved Kerteminde, hvor der ikke i forvejen er golfbaner.

Som planlægningsmæssige begrundelser anfører Kerteminde Kommune, at golfbaneudlægget afgrænser byen naturligt og skarpt i forhold til det åbne land, samt at det tager hensyn til og virker som bindeled mellem Kerteminde By og naturområdet Tårup Inddæmmede Strand.

Derudover anfører Kerteminde Kommune, at golfbanen støtter op om de turistmæssige tiltag, der gøres for at fastholde og tiltrække turister og borgere, samt indsatsen for at sprede og udvide turistsæsonen til gavn for overnatningssteder, butikserhverv, museer mv.

Planlægningen for golfbanen har sammenhæng med Kerteminde Kommunes målsætninger om bl.a. at styrke og udnytte turismens muligheder inden for helårs- og friluftsturisme, samt grøn og blå turisme. Turistpolitikken tager ud-

gangspunkt i et turist-image, der er kendetegnet ved kulturoplevelser, rent miljø, oplevelser og kvalitet året rundt. Kommunen vil arbejde for, at naturen og landskabet ikke lider overlast ved den turistmæssige udnyttelse, og medvirke ved naturforbedrende indsatser, som bl.a. naturgenopretning.

Det angives særligt i kommuneplanen, at naturgenopretning ved Tårup Strand prioriteres højt, og at byrådet vil samle bestræbelserne på at etablere en golfbane i tilknytning hertil.

Etablering af en golfbane i kommunen indgår desuden som prioriteret projekt i Kertemindes Turistbureau strategi for udvikling af turismen i området.

Da Kerteminde Kommune næsten er helt omfattet af kystnærhedszonen, anføres det, at der ikke findes egnede placeringer uden for kystnærhedszonen, der vil kunne opfylde de indholds- og lokaliseringsmæssige kriterier for projektet.

I overvejelserne for lokaliseringen af golfbanen har indgået to alternative placeringer, der ligger mere kystnært, men som ikke opretholdes. Kerteminde Kommune ønsker at nye anlæg for turismen placeres i tilknytning til eksisterende byområder og sommerhusområder til gensidig gavn for turister og lokalbefolkning.

*Visionsskitse for golfbanens lokalisering på Vejlen i sammenhæng med naturgenopretningsprojekt for Tårup Inddæmmede Strand. Der skabes i projektet mulighed for at reetablere naturområder og rekreative forbindelser, og at genfortælle kulturarven om vikingernes slæbested mellem Odense Fjord og Store Bælt.*

Odense Fjord



## Rutsker Feriecenter

### Lokalitet

Rutsker,  
Bornholms Regionskommune



### Plandokument

Regionkommuneplantillæg nr.  
8, Lokalplan nr. 033, August  
2008

[Se planerne.](#)

### Om eksemplet og forholdet til Planlovens § 5b

Den gennemførte planlægning er et eksempel på, at hensynet til udvidelsen af en eksisterende feriecenter med nye faciliteter kan udgøre en særlig begrundelse for planlægning i kystnærhedszonen.

Planlægningen sker på baggrund af turistpolitiske overvejelser om bl.a. at styrke helårs- og erhvervsturismen og sikre kvalitet og variation i øens samlede overnatningstilbud.

### Fremtidig anvendelse og bebyggelse

Hotelformål (160 lejligheder), spa- og wellnesscenter, samt parkerings-, opholds- og servicefaciliteter, bebyggelsesprocent max 40, bygningshøjde max 6,5/7,5 m.

### Areal og beliggenhed

Planerne omfatter ca. 2,6 ha landzoneareal. Beliggenhed ca. 2,5 km fra kysten.

### Øvrige planlægningsmæssige emner

Kulturhistorisk interesseområde (RP 2005), kirkeomgivelser.



### Resumé

Formålet med planlægningen er at skabe mulighed for udvidelse af Rutsker Feriecenter og at fastlægge de fysiske rammer for centret, der er etableret på grundlag af landzonetiladelser til omdannelse af en tidligere skole.

Bornholms Regionkommune og ejeren ønsker mulighed for at omdanne feriecentret til et spa- og wellnesscenter med nye faciliteter og yderligere 30 hotellejligheder.

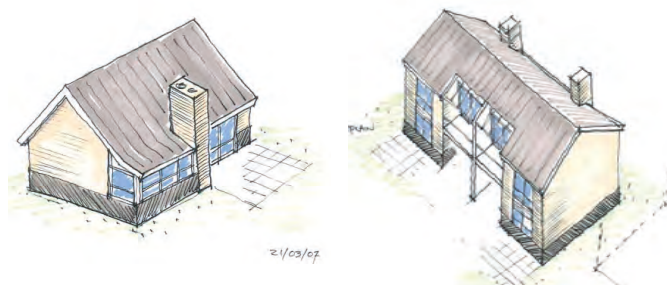
Feriecentrets satsning på wellness-turisme anses for at være et tilbud, der har karakter af helårsturisme og matcher kommunens ønske om kvalitet og variation i overnatningstilbudene på øen.

Som turistpolitiske overvejelser anfører Bornholms Regionskommune, at antallet af overnatninger på Bornholm har været faldende i de senere år. Årsagerne er dels en ændring i ferie- og rejsemønstret med kortere ophold og dels bestilling af ferier med kort varsel. Det har medført, at rejsekapaciteten til Bornholm udgør en barriere. Derfor er det målet at øge antallet af overnatninger i ydersæsonen og styrke helårsturismen.

Ifølge turismestrategien for Bornholm skal der satses på individuelt tilpassede ophold, kvalitetsprodukter og oplevelser og på at udvide turistsæsonen. Samtidig udpeges "oplevelsesøkonomi" og "det gode liv" som vækstområder, hvor Bornholm har et særligt potentiale. Endelige udpeges erhvervsturisme som et satsningsområde.

På den baggrund ønsker Bornholms Regionskommune at sikre udvidelse af det eksisterende Rutsker feriecenter med yderligere overnatningsmuligheder samt spa- og wellness-center med tilhørende mødefaciliteter for erhvervsturismen.

Rutsker Feriecenter ligger i det åbne land omkranset af træbeplantning i et let kuperet, åbent landbrugslandskab. I omgivelserne ligger således spredte gårde og mod sydøst hæver landskabet sig op mod Ruts Kirke, der er et synligt landmark i området. Lokalplanen fastsætter bestemmelser om bygningshøjde og supplerende beplantning ud fra hensynet til den landskabelige påvirkning af omgivelserne.



Skitser af mulige nye bygninger til ferielejligheder.

Nedenfor:  
Illustrationsplan fra lokalplanen af feriecentrets område.



Ruts Kirke ligger synligt på en bakketop sydøst for feriecentret. Projektet blokerer ikke for indblik til kirken.

Nedenfor:

Foto af projektområdet set fra nordvest. Feriecentrets område er stort set omkranset af træer til alle sider og ligger 2,5 km fra kysten i et åbent, let kuperet landskab med spredte bebyggelser.



# Litteratur

## Oversigt over relevante regler og publikationer:

### Love

- /1/ Planloven (lov om planlægning, LBK nr. 937 af 24/09/2009 med senere ændringer) [Læs mere](#)
- /2/ Bemærkninger til lovforslag L191 af 04.02.1994 om ændring af lov om planlægning og lov om naturbeskyttelse (beskyttelse af kystområderne)
- /3/ Naturbeskyttelsesloven (lov om naturbeskyttelse, LBK nr. 933 af 24/09/2009 med senere ændringer) [Læs mere](#)

### Vejledninger

- /4/ Vejledning om planlægning i kystområderne, Landsplanafdelingen, 1995. [Læs mere](#)
- /5/ Vejledning om kommuneplanlægning, By- og Landskabsstyrelsen, 2008. [Læs mere](#)
- /6/ Vejledning om lokalplanlægning, By- og Landskabsstyrelsen, 2009. [Læs mere](#)
- /7/ Vejledning om landzoneadministration, Planlovens §§ 34-38, 2002. [Læs mere](#)
- /8/ Oversigt over statslige interesser i kommuneplanlægningen - 2009, Miljøministeriet, 2006. [Læs mere](#)
- /9/ Vejledning om lokalisering af golfbaner, By- og Landskabsstyrelsen, 2006. [Læs mere](#)

### Publikationer

- /10/ Arbejdsnotat: Planlægning for byudvikling i kystkommunerne - et dialogprojekt med Ringkøbing Amt og de 10 kystkommuner i amtet, Landsplanafdelingen, 2003. [Læs mere](#)
- /11/ Regionplanudvalgets delbetænkning: Planlægning i kystnærhedszonen, Landsplanafdelingen, 2003. [Læs mere](#)
- /12/ Eksempler på visuelle vurderinger, Landsplanafdelingen, 1994. [Læs mere](#)
- /13/ Visualiseringer og VVM, By- og Landskabsstyrelsen, 2000. [Læs mere](#)
- /14/ Historien i landskabet, Skov- og Naturstyrelsen, 2002. [Læs mere](#)





Miljøministeriet  
**By- og Landskabsstyrelsen**  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø

Telefon 72 54 47 00  
blst@blst.dk  
www.blst.dk