

# Landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø

Januar 2007



# Indhold

Offentliggørelse af landsplandirektiv .....	3
Landsplandirektiv .....	4
Generelle retningslinjer .....	7
Ny Lolland Kommune .....	9
- Hummingen .....	10
- Kramnitse .....	11
- Femø Vest .....	12
- Femø Øst .....	13
- Fejø .....	14
Miljøvurdering af forslaget til landsplandirektiv .....	15

# Offentliggørelse af "Landplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø, januar 2007":

Umiddelbart berørte adressater:

## **Kommuner**

Rudbjerg, Ravnsborg (Fra 2007 Lolland kommune), Sammenlægningsudvalget for Lolland.

## **Amtskommuner**

Storstrøm (Fra 2007 Region Sjælland).

Til orientering til følgende myndigheder og organisationer:

## **Myndigheder**

Økonomi- og Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Fødevareministeriet, Direktoratet for FødevareErhverv, Transport- og Energiministeriet, Kystdirektoratet, Kulturministeriet og Kulturarvsstyrelsen.

## **Organisationer**

Kommunernes Landsforening (KL), Danske Regioner, Danmarks Naturfredningsforening, Friluftsrådet, VisitDenmark, Dansk Landbrug, Håndværksrådet, Det skæve Danmark, Dansk Ornitologisk Forening, Feriehusudlejernes Brancheorganisation, Fritidshusudlejernes Landsforening, Landdistrikternes Fællesråd, Sammenslutningen af Danske Småøer, Akademisk Arkitektforening, Dansk Byplan Laboratorium, Beboerforeningen Fejø, Beboerforeningen Femø. Grundejerforeningerne Hummingen og Kramnitse

## **Til orientering i øvrigt**

Landsplandirektivet kan ses på og hentes fra Skov- og Naturstyrelsen: [www.skovognatur.dk](http://www.skovognatur.dk)

## **Henvendelser om landsplandirektivet**

Miljøministeriet  
Frontlinien  
Rentemestervej 8  
2400 København NV  
Tlf. 7012 0211  
Email: [frontlinien@frontlinien.dk](mailto:frontlinien@frontlinien.dk)

Skov- og Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Tlf. 3947 2000  
Email: [sns@sns.dk](mailto:sns@sns.dk)

# Landsplandirektiv for 5 sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø efter § 5b, stk. 2 og stk. 3 jf. § 3, stk. 1 og stk. 2, 1. pkt. i lovbekendtgørelse nr. 883 af 18. august 2004 af lov om planlægning (planloven)

## **Baggrund og formål § 1.1**

Folketinget vedtog i sommeren 2004 en ændring af planloven, der giver mulighed for at udvide de eksisterende sommerhusområder med op til 8000 nye sommerhusgrunde indenfor kystnærhedszonen, jf. lov nr. 455 af 9. juni 2004 om ændring af lov om planlægning, hvorefter miljøministeren bemyndiges til at fastsætte regler for planlægningen (landsplandirektiver).

I loven er det fastsat, at udpegningen af nye sommerhusområder skal overholde en række bestemmelser.

Udvidelsen skal ske bagved et eksisterende sommerhusområde i retning væk fra kysten. Der er dog ikke i loven krav om, at udvidelsen skal ligge i direkte forlængelse af et eksisterende sommerhusområde, og det kan således accepteres, at der mellem et eksisterende sommerhusområde og udvidelsen fx. ligger en landskabslomme eller et skovareal.

Loven fastsætter, at udvidelsen ikke kan ske indenfor områder, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 8 om klitfredning eller § 15 om strandbeskyttelse.

Udvidelsen af et eksisterende sommerhusområde kan primært ske i landets yderområder. Det er herudover i loven fastsat, at ministeren ved afgørelse af hvilke sommerhusområder, der kan udvides, skal finde det godtgjort, at udvidelsen kan forventes at få en lokaløkonomisk effekt.

Endelig er der i loven fastsat krav om, at ministeren, ved afgørelsen af hvilke sommerhusområder der kan udvides, skal finde det godtgjort, at udvidelsen ikke tilsidesætter væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser.

De ovenfor nævnte krav kan fraviges på de små øer, hvis det findes begrundet efter en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabelige interesser og den forventede lokaløkonomiske effekt. De små øer er defineret som de 27 små øer, der er omfattet af Ø-støtteloven.

## **Forslag til landsplandirektiv § 1.2**

I forbindelse med udsendelse af det første landsplandirektiv om ca. 5000 nye sommerhusgrunde, udmeldte miljøministeren, at der med henblik på regional udvikling skulle igangsættes en undersøgelse af mulighederne for at placere yderligere op til 500 nye sommerhusgrunde i region Sjælland med sigte på Lolland, op til 500 i Nordjylland og op til 500 i Sønderjylland.

Dette forslag til landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø er en del af udmøntningen af denne udmelding.

Med henblik på at igangsætte undersøgelsen tog Storstrøms Amt kontakt til Skov- og Naturstyrelsen i juni 2005. Det blev aftalt at undersøge mulighederne for placering af nye sommerhusgrunde primært på Lolland og de små øer i en arbejdsgruppe bestående af repræsentanter for amt, de relevante kommuner, Skov- og Naturstyrelsen og turismeorganisationer.

Det første møde i arbejdsgruppen blev afholdt 26. september 2005. Arbejdsgruppen har afholdt en række møder frem til marts 2006, hvor hovedopgaverne har været udarbejdelse af arbejds- og tidsplan, besigtigelse af relevante sommerhusområder og udarbejdelse med bistand fra Rambøll Management af en analyse af de regionaløkonomiske konsekvenser af 500 nye sommerhusgrunde på Lolland, Femø og Fejø.

Arbejdsgruppen fandt, at det inden for lovens kriterier er muligt at udbygge med 500 sommerhusgrunde på Lolland og de små øer. På baggrund af arbejdsgruppens arbejde har Rudbjerg Kommune og Ravnsborg Kommune udarbejdet ansøgninger om udlæg af 500 nye sommerhusgrunde i 5 områder på Lolland, Femø og Fejø. Kommunernes ansøgninger indeholder en række informationer bl.a. om ønsker om udlæg af grønne områder og forslag til udstykningsplan. Disse forhold kan indgå i lokalplanlægningen, og indgår generelt ikke i landsplandirektivet. Storstrøms Amt vedtog 19. april 2006 at indstille forslagene i ansøgningerne til optagelse i dette landsplandirektiv.

Ansøgningerne blev herefter gennemgået af Skov- og Naturstyrelsen. Forslaget af 10. juli 2006 blev offentliggjort på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside og på høringsportalen og blev desuden sendt direkte til 31 offentlige myndigheder, amter, kommuner og organisationer med henblik på, at alle berørte og interesserede kunne fremsætte bemærkninger til forslaget til 12. september 2006. Storstrøms Amt har taget initiativ til at afholde 2 borgermøder i Kragenæs på den nordlige del af Lolland tæt på Femø og Fejø og i Hummingen på den sydlige del af Lolland. Møderne fandt sted henholdsvis den 28. og 30. august.

Skov- og Naturstyrelsen har i perioden 10. juli – 12. september 2006 modtaget i alt 17 hørings svar med kommentarer til forslaget til landsplandirektiv. Hørings svarene er offentliggjort på Høringsportalen. Disse er herefter gennemgået og vurderet med henblik på at få fastlagt det endelige indhold af landsplandirektivet.

Landsplandirektivet angiver hvilke nærmere generelle betingelser, den videre planlægning skal baseres på. Der udlægges et sommerhusområde på Fejø på 50 grunde, to områder på Femø med henholdsvis 25 og 10 grunde, et sommerhusområde ved Hummingen på 300 grunde og et ved Kramnitse på 115 grunde.

## Landsplandirektiv

På ovennævnte baggrund fastsættes følgende:

**§ 1.3** De 5 områder med i alt op til 500 grunde beliggende i den nye Lolland Kommune, (de tidligere Ravnsborg og Rudbjerg Kommuner) der er nævnt i landsplandirektivets afsnit 4, kan af kommunerne overføres til sommerhusområder ved lokalplan efter planlovens almindelige regler. Hertil kommer, at vedtagelse af tillæg til kommuneplanen også vil være nødvendigt.

**§ 1.4** For den videre kommunale planlægning efter planloven gælder for hvert af de 5 områder, at planlægningen for alle områderne skal respektere de generelle retningslinjer, der fremgår af dette direktivs afsnit 3 (§ 3.1 – 3.8) samt de retningslinjer, der er nævnt under de enkelte områder i afsnit 4.

**§ 1.5** Landsplandirektivets bestemmelser og vilkår (retningslinjer) har efter planloven retsvirkning som kommuneplaner for den videre planlægning, og de træder i kraft med modtagelsen af dette direktiv i kommunen.

**§ 1.6** Kommunerne anmodes desuden om snarest belejligt at orientere de grundejere, hvis ejendomme er omfattet af dette direktiv, om direktivet og om kommunens videre tidsplan for udarbejdelse af forslag til lokalplaner mv.

Kommunerne anmodes endvidere om at foretage lokal offentliggørelse af direktivet for så vidt angår de enkelte områder.

**§ 1.7** Når der foreligger endeligt vedtagne og offentliggjorte lokalplaner, som overfører områder til sommerhusområde, vil de af lokalplanerne omfattede arealer have zonestatus som sommerhusområde efter planloven, og herefter kan udstykning, anlægsarbejder og bebyggelse mv. finde sted.

**§ 1.8** I afsnit 5 er anført en sammenfattende redegørelse for direktivet i forhold til bestemmelser i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer jf. denne lov § 9, stk. 2 og § 10. Det skal bemærkes, at forslaget af 10. juli 2006 indeholdt en miljøvurdering (miljørapport) af forslaget.

**§ 1.9** Landsplandirektivet, som det her foreligger, er ikke til hinder for, at miljøministeren i givet fald i forhold til den berørte kommune for de af direktivet omfattede områder har adgang til at anvende sine beføjelser efter planlovens § 3.

Landsplandirektivet er heller ikke til hinder for, at statslige myndigheder kan fremsætte indsigelse mod lokalplanforslag ud fra de særlige hensyn, som myndigheden varetager jf. planlovens § 29, stk. 3.

Miljøministeriet, den 5. januar 2007



Connie Hedegaard  
Miljøminister

/



Niels Østergård  
Vicedirektør

## 3. Generelle Retningslinjer

### **Internationale naturbeskyttelsesområder**

*§ 3.1 I forbindelse med den konkrete lokalplanlægning for de områder, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, skal der indgå en vurdering af lokalplanforslagets virkning på internationale naturbeskyttelsesområder, herunder på områdets naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare.*

Ingen af de nye sommerområder ligger inden for de internationale naturbeskyttelsesområder, men områderne på Femø og Fejø ligger i nærheden af sådanne områder. I henhold til § 6 i bek. Nr. 477 af 7. juni 2004 med de senere ændringer om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder skal der i redegørelsen til planforslag, som kan påvirke et internationalt naturbeskyttelsesområde væsentligt, indgå en vurdering af forslaget virkninger på det internationale naturbeskyttelsesområde, herunder på områdets naturtyper og levesteder, samt de arter området er udpeget for at bevare. Såfremt vurderingen i forbindelse med lokalplanlægningen viser, at lokalplanen vil indebære forringelse af områdets naturtyper eller levestederne for arterne, eller at lokalplanen kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter området er udpeget for, kan lokalplanen ikke gennemføres i den foreliggende form.

### **Habitatdirektivets artsbeskyttelse**

*§ 3.2. I forbindelse med lokalplanlægningen skal det undersøges, hvorvidt der forekommer arter omfattet af habitatdirektivets bilag IV inden for det pågældende område. Hvis sådanne arter findes i området, skal der foretages en konsekvensvurdering af, om de bliver påvirket af arealanvendelsen.*

Myndighederne er efter artikel 12 i habitatdirektivet (Rådets direktiv af 21. maj 1992 om bevaring af naturtyper samt vilde dyr og planter (92/43/EØF)) direkte forpligtet til at sikre beskyttelse af en række dyrearter, også udenfor beskyttelsesområderne. Disse arter fremgår af direktivets bilag IV, også kaldet bilag IV arter. De omfatter i Danmark fx udbredte arter som stor vandsalamander og spidssnudet frø.

Se [www.skovognatur.dk/Emne/Naturbeskyttelse/Natura2000](http://www.skovognatur.dk/Emne/Naturbeskyttelse/Natura2000).

Efter direktivet gælder forbud mod forsætlig at forstyrre disse arter, i særdeleshed i perioder hvor dyrene yngler, udviser yngelpleje, overvintrer eller vandrer samt at beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder.

Artikel 12-beskyttelsen er gennemført bl.a. gennem naturbeskyttelseslovens §3, men gælder også for yngle- og rasteområder, der ikke er generelt beskyttede.

Det skal således i alle tilfælde sikres, at den konkrete planlægning af arealanvendelsen i de nye sommerhusområder ikke er i konflikt med habitatdirektivets artsbeskyttelse.

### **Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer**

*§ 3.3 Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen afklares, i hvilket omfang bygge- og beskyttelseslinjerne indenfor områderne vil kunne fraviges, og om det skal ske ved konkret dispensation eller ved at linjen indskrænkes. En eventuel indskrænkning af linjerne sker ved kommunens indsendelse af skitse til bebyggelsesplan til Skov- og Naturstyrelsen og efterfølgende ved ansøgning om indskrænkning i forbindelse med indsendelse af forslag til lokalplan.*

Hovedprincippet for administration af disse linjer er den mulighed amter og kommuner har for at dispensere fra beskyttelsen. I de tilfælde, hvor der vil være tale om en administrativ forenkling, kan Skov- og Naturstyrelsen bestemme, at bygge- og beskyttelseslinjerne ikke skal gælde for nærmere angivne områder. Den administrative forenkling betyder, at en samlet ophævelse erstatter en række dispensationer.

Vurdering af en indskrænkning af bygge- og beskyttelseslinjerne vil ske i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

### **Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper**

**§ 3.4** *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m.*

En del af områderne indeholder arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3 om beskyttelse af naturtyper. Disse arealer og en omkringliggende bræmme på mindst 5 m må ikke udstykkes til sommerhusgrunde eller på anden måde inddrages til intensiv anvendelse, som medfører, at naturarealerne og deres eksisterende økologiske funktioner forsvinder eller bliver påvirkede. Hvis arealerne indgår på anden måde i sommerhusområdet, fx som naturarealer, fællesarealer, rekreative arealer eller lignende er det vigtigt, at deres tilstand og økologiske funktion ikke ændres. Intensiv rekreativ anvendelse, afvanding, anlæg af stier, græsslåning, oprensning af søer og vandhuller vil kræve en forudgående dispensation.

### **Områder med jord- og stendiger beskyttet af museumslovens § 29a**

**§ 3.5** *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i tilstanden af de jord- og stendiger, der er omfattet af museumsloven § 29a.*

En del af områderne indeholder diger omfattet af museumsloven § 29a.

### **Områder omfattet af fredskovsplant efter skovloven**

**§ 3.6** *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der indenfor fredsskovsplantige arealer i de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredsskovsplant.*

Fredsskovsplantige arealer må ikke udnyttes i strid med skovloven. De må ikke udstykkes til sommerhusgrunde, opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald. Der er ikke fredsskovsplantige arealer inden for de 5 områder.

### **Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne**

**§ 3.7** *Ved lokalplanlægningen skal man være opmærksom på hensynet til vandindvindings- og drikkevandsinteresser.*

### **Miljøvurdering af planer og programmer**

**§ 3.8** *I forbindelse med kommunernes udarbejdelse af forslag til lokalplaner og evt. tillæg til kommuneplaner for udvidelse af sommerhusområder i henhold til miljøministerens landsplandirektiv skal der foretages vurderinger af planforslagene i henhold til reglerne i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.*

I forbindelse med udarbejdelsen af dette forslag til landsplandirektiv er der foretaget miljøvurdering af forslaget. Det henvises til afsnit 5 med den udarbejdede miljørapport.



## 4. Ny Lolland Kommune

Forslaget til landsplandirektiv åbner mulighed for at udlægge 5 sommerhusområder i den kommende nye Lolland Kommune med i alt op til 500 sommerhusgrunde. To af områderne ligger på den vestlige del af sydkysten på Lolland og tre på de små øer Femø og Fejø.

De kommende sommerhusbrugere i de nye områder på Lolland vil formentlig især benytte den eksisterende forholdsvis brede vifte af detailhandel i Rødby, Nakskov og Maribo. Håndværkere til reparation og vedligeholdelse vil kunne skaffes på Lolland. Det meste af efterspørgslen fra de nye sommerhusbrugere må derfor forventes at styrke øens økonomi. Lokale byggefirmaer kan medvirke ved opførelse af nye sommerhuse, men det må forventes, at især en del typehusbyggeri vil blive opført af større landsdækkende virksomheder.

I det seneste 1-1½ år har Lolland oplevet en forøget efterspørgsel efter sommerhuse og -grunde, hvad der har medført et stigende salg og flere byggetilladelser. Der er dog stadig et ikke helt lille antal ubebyggede sommerhusgrunde i de eksisterende sommerhusområder ved de nye udlæg. Disse grunde vil for købere ligne de foreslåede udlæg, og de eksisterende ubebyggede sommerhusgrunde vil derfor reducere tempoet i salget af udlagte grunde i de nye sommerhusområder. I forhold til Hummingen og Kramnitse kan det anbefales, at Rudbjerg Kommune eller den kommende Lolland Kommune udarbejder en rækkefølgeplan, hvor der planlægges for områderne etapevis, således at der først udbygges i Hummingen-området.

Nord for Lolland ligger de to små øer Fejø og Femø, der har henholdsvis 650 og 150 faste beboere.

Femø er den mindste af øerne. Øen har et lille sommerhusområde. Ca. en tredjedel af grundene i dette område er i dag ubebyggede, hvad der kan reducere tempoet i salget af grunde i de udlagte nye sommerhusområder på øen. En dagligvarebutik er under etablering, og udlæg af nye sommerhusgrunde vurderes på længere sigt at kunne give et bidrag til butikkens kundegrundlag såvel som til den eksisterende kro. Økonomien på øen er således meget beskeden med få arbejdspladser. 1/2-1 arbejdsplads samlet vil kunne give et positivt bidrag til øen.

På Fejø er der kun få ubebyggede grunde i de to eksisterende sommerhusområder. Udlæg af nye sommerhusområder vil kunne bidrage til at sikre kundegrundlaget for øens butikker og kroer.

Desuden vurderes udlæg af sommerhusområder på Femø og Fejø at give et beskedent bidrag til omsætningen i håndværk, detailhandel og anden servicevirksomhed på Lolland.

Samlet set forventes udlæggere at få en lokaløkonomisk effekt, hvilket også påvises af rapporten "Etablering af 500 nye sommerhusgrunde på Lolland – analyse og beregning af regionaløkonomiske effekter" som kan findes på [www.skovognatur.dk](http://www.skovognatur.dk).

# Hummingen

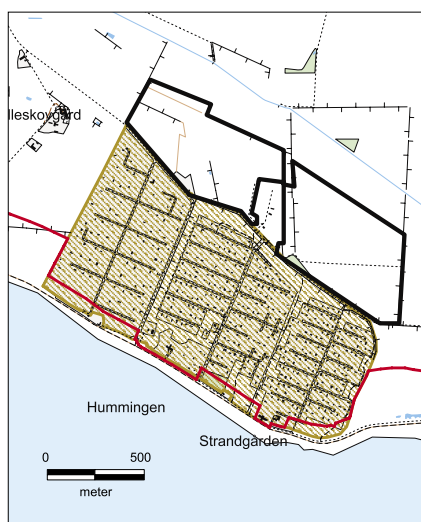
## Landskabet og naturen på egnen

Landskabet er meget lavtliggende og fladt på den sydlige del af Lolland. Det var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der i 1928 blev inddæmmet og tørlagt. Området blev afvandet med grøfter og kanaler, som præger landskabet på egnen. Bag en forholdsvis smal forstrand på ca. 5 m hæver diget sig ca. 3-4,5 m. Inden for diget ligger adgangsvejen til området, der via trapper skaber adgang til diget.

## Det nye område

Det nye sommerhusområde ligger umiddelbart nord for det eksisterende sommerhusområde Hummingen. Med forslaget gives mulighed for i alt 300 nye sommerhusgrunde. De er fordelt med 112 i den vestlige del af området, 54 grunde midt i området knyttet til Hummingen Camping og 134 grunde i den østlige del af området.

Det eksisterende sommerhusområde og området nord for, der udlægges til nyt sommerhusområde ligger hovedsageligt under kote 1 og en del ligger under kote 0. Den østligste del af det nye sommerhusområde ligger på den tidligere fjordbund.



Midt i området ligger Hummingen Camping. Mod nord grænser området til amtsvandløbet Lilleholm kanal, som indgår i afvandingen af den sydøstlige del af Rudbjerg Kommune.

Hummingen Camping ønsker at opføre 54 sommerhuse indenfor området. Det forudsættes, at de opførte huse vil blive solgt og anvendt som sommerhuse, og at udlejning af sommerhusene og -grundene sker i overensstemmelse med reglerne i sommerhusloven.

De nye sommerhusgrunde respekterer det beskyttede dige mod vest, der med sin markante høje, træbeplantning vil give området god beskyttelse. Endvidere indgår det beskyttede vandhul tæt ved diget i de udlagte friarealer i det vestlige område.

Bebyggelsen vil være synlig fra Pumpehusvej. Det store grønne område mellem vejen og området er delvis sprunget i skov, hvilket med tiden vil mindske synligheden.

## Eksisterende bindinger

Området er i regionplan 2005 udpeget som jordbrugs- og beskyttelsesområder. Naturarealerne ligger her mellem sommerhusområderne omkring Kramnitse sluse, hvor om-




rådet er regionalt naturbeskyttelsesområde. Bag det eksisterende sommerhusområde er naturindholdet i landskabet ønsket forøget gennem udlæg af skovrejsningsområder og økologiske forbindelser. For det foreslåede område friholdes de økologiske forbindelser og skovrejsningsområderne. Der bør tages hensyn til regionale naturudpegninger. Der rejses for tiden ny skov i området. Den nye skov vil medvirke til at indpasse det nye sommerhusområde i det åbne flade landskab og forøge de rekreative oplevelsesmuligheder i områderne. Der foreslås offentlige stier gennem de nye områder ud til afvandingskanaler og skovområder. Bebyggelsen vil ikke være synlig fra vandsiden.

## Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 49,3 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde ved Hummingen.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 300 sommerhusgrunde indenfor området bag Hummingen

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

-  Nyt sommerhusområde
-  Eksisterende sommerhusområde
-  Strandbeskyttelseslinie

# Kramnitse

## Landskabet og naturen på egnen

Landskabet er meget lavtliggende og fladt. Det var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der i 1928 blev inddæmmet og tørlagt. Området blev afvandt med grøfter og kanaler, som præger landskabet på egnen. Bag en forholdsvis smal forstrand på ca. 5 m, hæver diget sig ca. 3-4,5 m. Inden for diget ligger adgangsvejen til området, der via trapper skaber adgang til diget.

## Det nye område

I Kramnitse kan der udlægges 115 nye sommerhusgrunde. Mod øst grænser det nye område op til et skovrejsningsområde, som er tilplantet i de senere år. Mod vest grænser det op til åbne marker. Nord for området løber amtsvandløbet Hovedkanalen, som er tilløbet til pumpestationen i Kramnitse, der ligger vest for sommerhusområdet. Området ligger under kote 1.

De nye sommerhusgrunde respekterer de beskyttede diger, hegn og vandhuller i området, der indgår i de fælles friarealer. Det sydlige dige vil med sin markante højde og træbeplantning afgrænse området rent visuelt. Den kommende bebyggelse vil næppe være synlig fra offentlig vej, kystdige eller

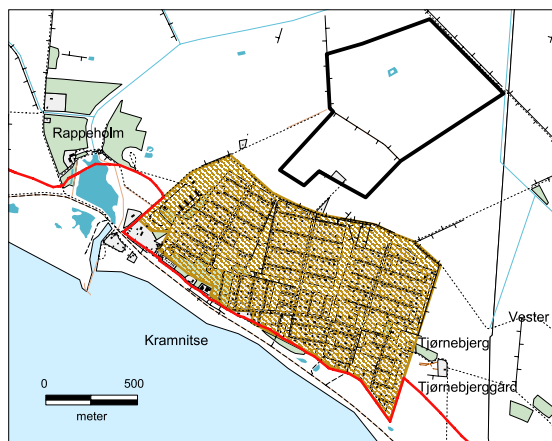


eksisterende sommerhusområder, da den vil ligge skjult bag ved eksisterende og planlagte skovrejsningsområder, levende hegn samt det høje dige.

## Eksisterende bindinger

Området er i regionplan 2005 udpeget som jordbrugs- og beskyttelsesområder. Naturarealerne ligger her mellem sommerhusområderne omkring Kramnitse sluse, hvor området er regionalt naturbeskyttelsesområde. Bag det eksisterende sommerhusområde er naturindholdet i landskabet ønsket forøget gennem udlæg af skovrejsningsområder og økologiske forbindelser. For det foreslåede område friholdes de økologiske forbindelser og skovrejsningsområderne. Der bør tages hensyn til de regionale naturudpegninger. Der rejses for tiden ny skov i området. Den nye skov vil medvirke til at indpasse det nye sommerhusområde i det åbne flade landskab og forøge de rekreative oplevelsesmuligheder i områderne. Der foreslås offentlige stier gennem de nye områder ud til afvandingskanaler og skovområder. Bebyggelsen vil ikke være synlig fra vandsiden.

I det ønskede sommerhusområde findes diger, der er beskyttet af § 29a i museumsloven. De friholdes for bebyggelse samtidig med, at der udlægges grønne områder i tilknytning til dem. Et mindre vandhul friholdes ligeledes. Bebyggelsen er trukket væk fra de udlagte økologiske forbindelser omkring afvandingskanalerne.



- Nyt sommerhusområde
- ▨ Eksisterende sommerhusområde
- Strandbeskyttelseslinie

## Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 46 ha til sommerhusformål nord for det eksisterende sommerhusområde ved Kramnitse.

§2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 115 sommerhusgrunde indenfor området bag Kramnitse

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

## Femø Vest

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet på Femø er meget bakket. Det er præget af udsigter mod havet og de øvrige omkringliggende små øer samt de mange levende hegn, der går fra midten af øen og ud. Det foreslåede område til sommerhusgrunde ligger på et område, der er omgivet af levende hegn.

### Det nye område

I det foreslåede sommerhusområde kan der udlægges 25 sommerhusgrunde. Området ligger ikke bagved et sommerhusområde, men det vil med sin beliggenhed bag eksisterende hegn og småbevoksninger samt afskærmende naturbeplantning omkring de yderste grunde falde godt ind i det åbne land. Bebyggelsen vil være delvist skjult af beplantning, og således ikke påvirke det omgivende mose- og græslandskab i væsentlig grad.

Ud fra en samlet betragtning vurderes det, at området ikke vil få væsentlig negative konsekvenser for landskabet. 25 nye sommerhusgrunde på Femø vil kunne medvirke til at stimulere den økonomiske udvikling på øen.



### Eksisterende bindinger

I det ønskede sommerhusområde findes der naturelementer, der er beskyttet af § 3 i naturbeskyttelsesloven og § 29a i museumsloven. Det drejer sig om to beskyttede diger og et beskyttet vandhul mod nord samt et moseområde mod sydøst.

I lokalplanlægningen for dette sommerhusområde skal der tages hensyn til disse naturelementer. Vandhullet, det nordlige og det nord-sydgående dige skal således bevares. I lokalplanlægningen skal der yderligere tages hensyn til bevaring af moseområdet i det sydøstlige hjørne af grunden. Området ligger landværts strandbeskyttelseslinjen. Området vil ikke være synligt fra kysten på grund af den eksisterende beplantning mellem det foreslåede nye område og kysten. Beplantning på de beskyttede diger bør fastholdes, ligesom der bør etableres afskærmende beplantning langs den sydvestlige grænse.

Femø ligger i sin helhed indenfor et jordbrugs- og beskyttelsesområde

i henhold til regionplan 2005. Det vurderes imidlertid at den skitserede disponering af området tilgodeser de overordnede hensyn omkring landskabsbeskyttelse på Femø.

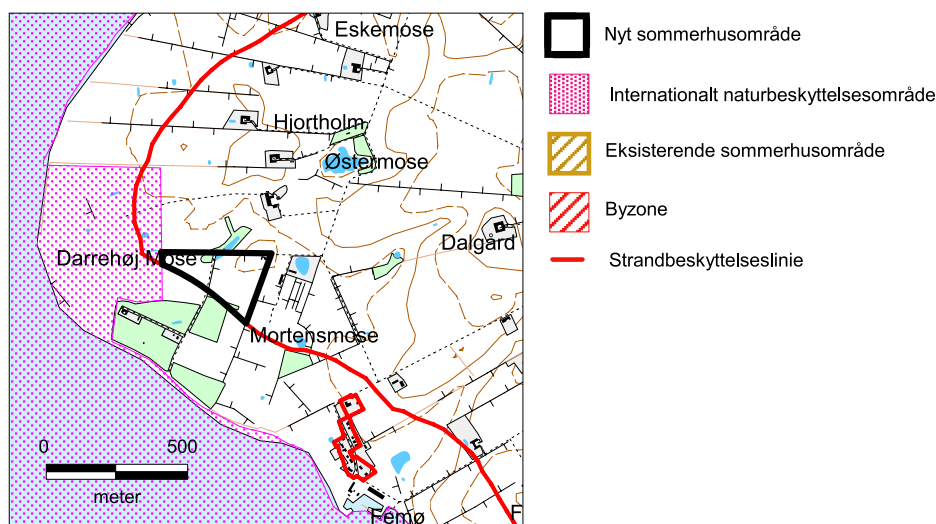
Det foreslåede område grænser mod vest op til et NATURA 2000 område. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der derfor laves en vurdering af konsekvenserne af ny bebyggelse for beskyttelsesinteresserne i NATURA 2000 området. Der er her primært tale om fugleinteresser. Et vigtigt tiltag vil være oplysning og formidling om hensynsfuld adfærd. Det kan overvejes at opsætte informationsplancher om natur- og adgangsforhold. Desuden er det vigtigt, at aktiviteterne ikke udvides på de lavvandede områder.

### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 4,6 ha til sommerhusformål på den vestlige del af Femø.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 25 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.



## Femø Øst

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet på Femø er meget bakket. Det er præget af udsigter mod havet og de øvrige omkringliggende små øer samt de mange levende hegn, der går fra midten af øen og ud. Det foreslåede område ligger på den østlige del af øen i et kuperet terræn bagved et eksisterende sommerhusområde.

### Det nye område

Der kan i området udlægges maksimalt 10 sommerhusgrunde. Området ligger bagved det eksisterende sommerhusområde ved Ll. Strandgård. Området ligger vest for adgangsvejen til supplerende af det nuværende område. Mod vest afgrænses udstykningsområdet af et nord-sydgående beskyttet dige og mod øst af en afskærmende beplantning langs med offentlig vej og et eksisterende sommerhusområde. Mod syd ligger et lavbundsareal. Sammen med de 25 sommerhusgrunde på vestsiden vurderes de at kunne styrke lokaløkonomien.

Det skitserede sommerhusudstykningsområde vil således ikke i væ-



sentlig grad påvirke det omkringliggende bakkede landskab, med sin beliggenhed på et areal der skræner ned mod et eksisterende sommerhusområde.

Bebyggelsen i udstykningsområdet vil fra vandsiden være helt skjult af det eksisterende sommerhusområde, Ll. Strandgård. Fra landsiden vil området især være synligt fra offentlig vej men ved en egnstypisk beplantning mellem udstykningsområdet og den offentlige vej vil bebyggelsen i udstykningen med tiden kunne ligge delvist skjult.

### Eksisterende bindinger

Diget mod øst er beskyttet af § 29a i museumsloven, men det holdes udenfor den foreslåede sommerhusbebyggelse. Det samme gælder lavbundsarealet mod syd, der er fastlagt i Regionplan 2005 for Storstrøms Amt.

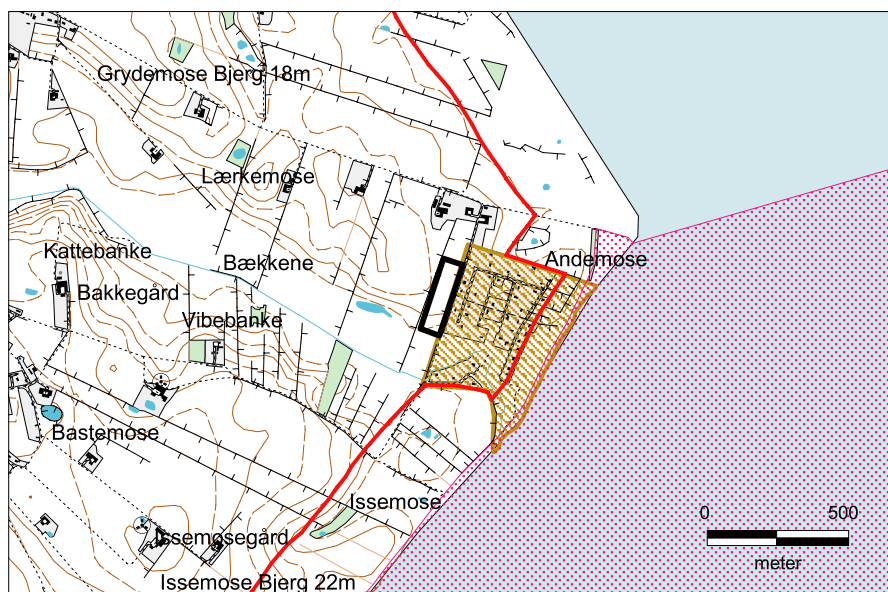
På baggrund af de få grunde vurderes det, at udvidelsen af sommerhusområdet ikke vil have indflydelse på det øst for liggende NATURA 2000 område. Det kan overvejes at opsætte informationsplancher om natur- og adgangsforhold.





### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 1,8 ha til sommerhusformål bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 10 sommerhusgrunde indenfor området.

§ 3 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.



-  Nyt sommerhusområde
-  Internationalt naturbeskyttelsesområde
-  Eksisterende sommerhusområde
-  Strandbeskyttelseslinie

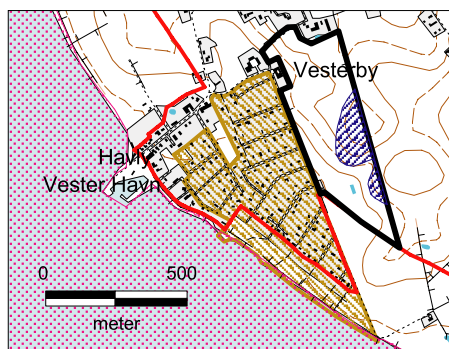
## Fejø

### Landskabet og naturen på egnen

Øen er en moræneflade, der fra kysterne skråner op mod de to byer Vesterby og Østerby, som i kote 8-12 ligger som et sammenhængende bånd østvest hen over øen. Ved Vesterby findes havnen med færge til Lolland, og lige sydøst herfor ligger et ældre sommerhusområde. Øen er præget af en del spredtliggende huse og af spredt bevoksning bl.a. i form af læhegn og frugtplantager. Øen har også vide udsyn, især fra byerne mod syd ned til kysten og den markant beliggende kirke.

### Det nye område

I det foreslåede område kan der udlægges maksimalt 50 sommerhusgrunde. Området er i dag landbrugsjord og en lille del er tilplantet med æbletræer. Indenfor området ligger en vacuumstation, som opsamler spildevand fra de eksisterende sommerhuse. Området grænser mod vest op til en vej og det eksisterende sommerhusområde. Mod nord grænser området op til Vesterby, mens det mod øst afgrænses af et markskel. Områdets østgrænse er højtliggende med mulighed for at se kysten og havet i syd. Områdegrænsen mod syd dannes i øvrigt af strandbeskyttelseslinjen. I den sydlige del af området findes et vandhul med beplantning omkring. Bortset fra æbletræerne langs vejen er området i øvrigt uden bevoksning.








Den højtliggende østlige del af området skal friholdes for bebyggelse. Det ubebyggede område kan indgå som fælles areal, men kan ikke udstykkes eller medregnes som grundareal for de enkelte sommerhusgrunde. Områdets sydlige del, der grænser mod strandbeskyttelseslinjen foreslås udlagt til grønt område.

Området vil med en afskærmende beplantning omkring de yderste grunde kunne danne en naturlig afgrænsning mod det åbne land og de friholdte bakkedrag. Bebyggelsen vil være vanskelig at se fra kysten, skjult af det eksisterende sommerhusområde eller af ny beplantning og det kuperede terræn.

Ud fra en samlet betragtning vurderes det, at en nænsom udlægning af sommerhusgrunde i området ikke vil få væsentlige negative konsekvenser for landskabet. 50 nye sommerhusgrunde på Fejø vil kunne medvirke til at stimulere den økonomiske udvikling på øen.

### Eksisterende bindinger

Der er ingen direkte beskyttelseshensyn på det areal, hvor der ønskes nye sommerhusgrunde på Fejø. Arealet ligger landværts strandbeskyttelseslinjen. Med den viste friholdelse af bakkedraget vil bebyggelsen ikke være synlig fra vandsiden.

-  Nyt sommerhusområde
-  Område der ikke må bebygges
-  Internationalt naturbeskyttelsesområde
-  Eksisterende sommerhusområde
-  Strandbeskyttelseslinje

Der bør lægges passende afstand til vacuumstationen ved udformning af den kommende udstykningsplan. Kystlinjen og vandarealet umiddelbart syd for det ønskede område ligger indenfor NATURA 2000 område. I forbindelse med lokalplanlægningen skal der derfor laves en vurdering af konsekvenserne af ny bebyggelse for beskyttelsesinteresserne i NATURA 2000 området. Der er her primært tale om fugleinteresser. Et vigtigt tiltag vil være oplysning og formidling om hensynsfuld adfærd. Det kan overvejes at opsætte informationsplancher om natur- og adgangsforhold. Desuden er det vigtigt, at aktiviteterne ikke udvides på de lavvandede områder.

### Retningslinjer

- § 1 Der udlægges et areal på 13,7 ha til sommerhusformål øst for det eksisterende sommerhusområde.
- § 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 50 sommerhusgrunde indenfor området.
- § 3 Det skal gennem lokalplanlægningen sikres, at det med signatur på kortskitsen viste areal ikke kan bebygges.
- § 4 Ved kommune- og lokalplanlægning for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

## 5. Miljøvurdering af forslaget til landsplandirektiv

I forbindelse med udarbejdelsen af det den 10. juli 2006 fremlagte forslag til landsplandirektiv blev der foretaget en miljøvurdering af forslaget i forhold til reglerne i lov nr. 316 af 5. maj 2004 om miljøvurdering af planer og programmer.

Efter loven påhviler det den myndighed, der er ansvarlig for tilvejebringelse af planen eller programmet at tage stilling til, om planen eller programmet er omfattet af lovens krav om foretagelse af miljøvurdering. Hertil kommer, at myndigheden kan beslutte at gennemføre en miljøvurdering i yderligere omfang.

Miljøvurderinger (miljørapport) skal efter loven kun indeholde de oplysninger, der med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder samt til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad den indeholder, og på hvilket trin i et planhierarki planen eller programmet befinder sig.

Sammenfattende redegørelse, jf. lovens § 9, stk. 2 og § 10:

- Landsplandirektivet giver den pågældende kommune mulighed for inden for fastlagte rammer at udvide 4 sommerhusområder og udlægge 1 nyt sommerhusområde i kystnærhedszonen, idet det bl.a. er fundet, at udvidelserne ikke tilsidesætter væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser. Desuden medfører landsplandirektivet, at kommunerne i den videre planlægning skal iagttage en række miljø- og naturmæssigt relevante forhold, som det bl.a. fremgår af direktivet kapitel 3 (generelle retningslinjer) og kapitel 4 (supplerende lokale retningslinjer) nævnt under de enkelte områder.
- Ved behandlingen af modtagne bemærkninger til det den 10. juli 2006 fremlagte forslag til landsplandirektiv er der i landsplandirektivet taget hensyn til disse forhold til de fastlagte rammer om miljø- og naturhensyn. Vurderingerne har bl.a. medført, at der er foretaget en række justeringer i de enkelte områder, som skærper miljø- og naturhensynene.
- Der vil fra statslig side ske en overvågning af planlægningen af sommerhusområderne, idet Skov- og Naturstyrelsen og andre statslige myndigheder modtager kommunernes forslag til lokalplaner og tillæg til kommuneplaner. Kommunerne vil overvåge virkninger, herunder miljøpåvirkninger af gennemførte planer i forbindelse med kommunernes almindelige opgaver som planlægnings- og byggemyndigheder.

# Kolofon

Landsplandirektiv for 5 sommerhusområder  
i kystnærhedszonen på Lolland, Femø og Fejø

Januar 2007

## **Udarbejdet i samarbejde med**

Storstrøms Amt og Ravnsborg og Rudbjerg kommuner (Fra 2007 Region Sjælland og Lolland Kommune).

## **Forarbejdet til landsplandirektivet er udarbejdet af en arbejdsgruppe bestående af:**

Lars Erik Larsen, Kommunaldirektør Rudbjerg Kommune og kontaktperson for Lolland Kommune

Torben Ryder, Planlægger, Rødby Kommune

Henrik Knuth-Winterfeldt, Kontorchef, Skov- og Naturstyrelsen

Malene Wiinblad, Fuldmægtig, Skov- og Naturstyrelsen

Glen Polano, Direktør, Østdansk Turisme

Ebbe M. Olesen, Natur og Planchef, Storstrøms Amt

Kitty Sommer, Regionplanlægger, Storstrøms Amt

Jan Christensen, Planlægger Holeby Kommune

Jørgen Jørgensen, Planlægger Ravnsborg Kommune

Christian B. Smith, Projektleder for Vækstsamarbejdet Lolland-Falster

Dorther Winther Selmer, Programansvarlig for Mål 2 Storstrøms Amt

## **Layout**

Lars Hebo Olsen, XPress Reklame

## **Forsidekort**

Skov- og Naturstyrelsen, Miljøministeriet

## **Kortgrundlag**

Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

## **Henvendelse angående forslaget**

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen

Haraldsgade 53

2100 København Ø

Telefon 39 47 20 00

Telefax 39 27 98 99

E-post [sns@sns.dk](mailto:sns@sns.dk)

[www.skovognatur.dk](http://www.skovognatur.dk)

ISBN 87-7279-743-6

WEB 87-7279-744-4