

# Landsplandirektiv for 11 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland

april 2007



# Indhold

Offentliggørelse af landsplandirektiv .....	3
1 Landsplandirektiv .....	4
2 Generelle retningslinjer .....	7
3 Det sønderjyske område .....	9
4 Haderslev Kommune	
- Sandersvig .....	10
- Flovt Strand .....	11
- Aarø .....	12
- Hejsager Strand .....	14
- Kelstrup .....	15
5 Sønderborg Kommune	
- Købingsmark .....	16
- Lavensby .....	17
- Mommark .....	18
- Sønderby .....	19
- Østerby .....	20
6 Esbjerg Kommune	
- Mandø .....	21
7 Miljøvurdering af landsplandirektivet .....	25
Bilag 1: Vurdering af konsekvenser for naturen i EF-habitatområde 96 og EF-fuglebeskyttelsesområde 47 ved forslag til udlæg af 50 sommerhusgrunde på Aarø .....	27

# Offentliggørelse af "Landplandirektiv for 11 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland, marts 2007":

Umiddelbart berørte adressater:

## **Kommuner**

Haderslev, Sønderborg og Esbjerg Kommuner

## **Regioner**

Region Syddanmark

Til orientering til følgende myndigheder og organisationer:

## **Myndigheder**

Økonomi- og Erhvervsministeriet, Erhvervs- og Byggestyrelsen, Finansministeriet, Indenrigs- og Sundhedsministeriet, Fødevareministeriet, Direktoratet for Fødevarerhverv, 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, Syddansk Universitet, Grundejerforening Hejsager Strand, Mandø Borgerforening, Turistmarketing Sønderjylland, Mandø Beboerforening.

## **Til orientering i øvrigt**

Landsplandirektivet kan ses på og hentes fra følgende hjemmesider:

Miljøministeriet: [www.mim.dk](http://www.mim.dk)

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)

# 1. Landsplandirektiv for sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland 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 landskabslumme 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 i denne forbindelse defineret som de 27 små øer, der er omfattet af loven om ø-støtte.

## **Forslag til landsplandirektiv § 1.2**

I forbindelse med udsendelse af et landsplandirektiv om ca. 5000 nye sommerhusgrunde i juni 2005, udmeldte miljøministeren, at der med henblik på regional udvikling skulle igangsættes en undersøgelse af mulighederne for at placere yderligere op til 1.500 nye sommerhusgrunde, op til 500 i region Sjælland med sigte på Lolland, op til 500 i Nordjylland og op til 500 i Sønderjylland og det sydlige Danmark.

Dette landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland er en del af udmøntningen af denne udmelding.

Arbejdet med at undersøge mulighederne for at udlægge yderligere 500 sommerhusgrunde i Sønderjylland blev sat i gang på en konference den 28. oktober 2005 i Aabenraa. Her deltog bl.a. amtsborgmester Carl Holst og miljøminister Connie Hedegaard. Der var omkring 100 deltagere fra grundejerforeninger, turismeorganisationer, Sønderjyllands Amt, kommuner i Sønderjylland og Ribe amter, Skov- og Naturstyrelsen m.fl. Herudover deltog ordførerne for Dansk Folkeparti og Venstre.

Formålet med konferencen var at præsentere de foreløbige resultater fra Institut for Grænseforskning, Syddansk Universitet, på turismeområdet og drøfte de overordnede linjer for udlæg af nye sommerhusgrunde.

Efter konferencen blev der nedsat en arbejdsgruppe med deltagelse af repræsentanter for Sønderjyllands Amt, Aabenraa, Haderslev, Nordborg, Sydals, Skærbæk og Christiansfeld kommuner samt Skov- og Naturstyrelsen. Endvidere har Ribe Kommune været repræsenteret. Arbejdsgruppen har gennemgået en række områder foreslået af amtet og kommunerne og vurderet om de levede op til lovens kriterier. På baggrund af denne vurdering har arbejdsgruppen foretaget landskabelige besigtigelser af de områder, der blev udvalgt. Desuden har arbejdsgruppen drøftet udkast til rapporten om vurdering af regional økonomisk effekt af udlæg af 500 sommerhusgrunde i Sønderjylland. Rapporten er udarbejdet af Institut for grænseforskning, Syddansk Universitet og kan findes på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside [www.skovognatur.dk](http://www.skovognatur.dk)

På arbejdsgruppen sidste møde den 1. marts 2006 blev gruppens medlemmer enige om en indstilling til hvilke områder og fordeling af sommerhusgrunde, som kunne medtages i et kommende landsplandirektiv. Dette forslag til landsplandirektiv er udarbejdet på baggrund af arbejdsgruppens indstilling. Efterfølgende er der på baggrund af supplerende analyser åbnet mulighed for at udlægge en række sommerhusgrunde på de små øer Mandø og Aarø.

Forslaget af 16. oktober 2006 blev offentliggjort på Skov- og Naturstyrelsens hjemmeside og på Høringsportalen og blev desuden sendt direkte til 39 offentlige myndigheder, amter, kommuner og organisationer med henblik på, at alle berørte og interesserede kunne fremsætte bemærkninger til forslaget indtil d. 11. december 2006.

Skov- og Naturstyrelsen har i perioden 16. oktober – 11. december 2006 modtaget i alt 23 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 460 nye sommerhusområder fordelt med

- 29, 60, 50, 4 og 20 sommerhusgrunde ved Sandersvig, Flovt, Hejsager, Kelstrup og Aarø, Haderslev Kommune
- 115, 50, 55, 35 og 25 sommerhusgrunde ved Købingsmark, Lavensby, Mommark, Sønderby og Østerby, Sønderborg Kommune
- 17 sommerhusgrunde på Mandø, Esbjerg Kommune

## Landsplandirektiv

På ovennævnte baggrund fastsættes følgende:

- § 1.3 De 11 områder med i alt op til 460 grunde beliggende i Haderslev, Sønderborg og Esbjerg Kommuner, 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 11 områder, at planlægningen for alle områderne skal respektere de generelle retningslinjer, der fremgår af dette direktivs afsnit 2 (§ 2.1 – 2.8) samt de retningslinjer, der er nævnt under de enkelte områder i afsnit 4 – 6.
- § 1.5 Landsplandirektivets bestemmelser og vilkår (retningslinjer) har efter planloven retsvirkning som kommuneplaner (retningslinjer) 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 kommuneplantillæg og 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 områderne 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 7 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 16. oktober 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 de berørte kommuner 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. 4.

Miljøministeriet, den 30. april 2007



Connie Hedegaard  
Miljøminister



Anne-Marie Rasmussen  
Vicedirektør

## 2. Generelle Retningslinjer

### **Internationale naturbeskyttelsesområder**

**§ 2.1** *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.*

Aarø ligger inden for internationalt naturbeskyttelsesområde (Ramsarområde nr. 15 og Habitatområde nr. 96). Der er foretaget en særlig miljøkonsekvensvurdering i overensstemmelse med bekendtgørelse Nr. 477 af 7. juni 2003. Områderne ved Sandersvig, Flovt Strand, Hejsager Strand og Mandø ligger i nærheden af internationale naturbeskyttelsesområder.

I henhold til § 6 i bekendtgørelse nr. 477 af 7. juni 2003 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 forslagets 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**

**§ 2.2.** *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 uden for beskyttelsesområderne. Disse arter fremgår af direktivets bilag IV, og kaldes derfor også 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 forsætligt 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 der i forbindelse med lokalplanlægningen for de nye sommerhusområder ikke er konflikt med habitatdirektivets artsbeskyttelse.

For områderne på Aarø er der af DMU foretaget en særlig vurdering i forhold til habitatdirektivets artikel 12, se bilag 1. Hovedkonklusionerne herfra skal refereres i lokalplanforslagene.

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

**§ 2.3** *Det skal i forbindelse med lokalplanlægningen afklares, i hvilket omfang bygge- og beskyttelseslinjerne inden for 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 Miljøministeriets Miljøcenter Odense efterfølgende ved ansøgning om indskrænkning i forbindelse med indsendelse af forslag til lokalplan.*

Flere af de nye områder er omfattet af en eller flere af følgende af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer: sø- og åbeskyttelseslinjen (§ 16), skovbyggelinjen (§ 17), fortidsmindebeskyttelseslinjen (§ 18) og kirkebyggelinjen (§ 19).

Hovedprincippet for administration af disse bygge- og beskyttelseslinjer er, at kommunerne har mulighed for at dispensere fra beskyttelsen. I de tilfælde, hvor der vil være tale om en administrativ forenkling, kan Miljøcenter Odense bestemme, at bygge- og beskyttelseslinjerne – med undtagelse af kirkebyggelinjen - ikke skal gælde for nærmere angivne områder. Den administrative forenkling betyder, at en samlet ophævelse erstatter en række dispensationer.

Vurderingen af, om der skal ske indskrænkning af bygge- og beskyttelseslinjerne, vil ske i forbindelse med udarbejdelse af lokalplanen.

**Områder omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttelse af naturtyper**  
**§ 2.4** *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**  
**§ 2.5** *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 museumslovens § 29a.*

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

**Områder omfattet af fredskovsloven**  
**§ 2.6** *Det skal fremgå af lokalplanens retningslinjer, at der inden for fredskovspligtige arealer i de nye sommerhusområder ikke må ske ændringer i strid med skovlovens bestemmelser om fredskovspligt.*

Fredskovspligtige arealer må ikke udnyttes i strid med skovloven. De må ikke udstykkes til sommerhusgrunde, opføres bygninger, etableres anlæg, gennemføres terrænændringer eller anbringes affald.

**Vandindvindings- og drikkevandsinteresser i områderne**  
**§ 2.7** *Ved lokalplanlægningen skal man være opmærksom på hensynet til vandindvindings- og drikkevandsinteresser.*

**Miljøvurdering af planer og programmer**  
**§ 2.9** *I forbindelse med kommunernes udarbejdelse af forslag til lokalplaner og 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 forslaget til landsplandirektiv er der foretaget miljøvurdering af forslaget. Det henvises til afsnit 7 med den udarbejdede miljørapport.

### 3. Det sønderjyske område

Dette landsplandirektiv åbner mulighed for at udlægge 11 nye sommerhusområder, heraf 10 i det daværende Sønderjyllands Amt og 1 i det daværende Ribe Amt. Områderne ligger dels på Als, de små øer Mandø og Aarø, og dels på fastlandet i Haderslev Kommune. Der udlægges i alt 460 sommerhusgrunde.

Kystlandskabet i Sydøstjylland er generelt kuperet, visse steder med et kraftigt relief. På Mandø er kystlandskabet præget af digerne og fladt marsklandskab. Byudviklingen har været meget begrænset i marsklandet langs med Vadehavskysten. På østkysten har byudviklingen knyttet sig til fjorde og sunde, hvor byer som Sønderborg, Aabenraa og Haderslev har en lang historie. I den vestlige del ligger de eksisterende sommerhusområder fortrinsvis på Rømø og Fanø. På østkysten ligger sommerhusområderne i enklaver langs hele kysten. Udbygning med sommerhuse i de foreslåede områder kan ske uden væsentlige negative konsekvenser for natur og landskab.

I Sønderjylland er folketallet de senere år stagneret, mens antallet af jobs er gået tilbage. Det gælder også de lokalområder, hvor de nye sommerhusudlæg sker.

En undersøgelse af de regionaløkonomiske effekter af udlæg af 500 sommerhusgrunde i Sønderjylland konkluderer, at der vil være en positiv indkomst- og beskæftigelseseffekt forbundet med udstykning af sommerhusgrunde, byggeri af sommerhuse og driften af dem. Der er ikke tvivl om, at der for landsdelen som helhed vil være en gevinst med nye sommerhuse, men de lokale effekter vil variere.

Efterspørgslen fra sommerhusbrugerne på Als og i Haderslev Kommune vil altovervejende rette sig mod det brede sortiment af handels- og håndværksydelse i byerne Haderslev, Christiansfeld, Nordborg og Sønderborg. En lille vækst i dagligvareefterspørgslen kan tillige forventes i lokale servicecentre som Høruphav og Aarøsund. Byggeriet af sommerhusene må for en dels vedkommende forventes foretaget af landsdækkende virksomheder, eventuelt med lokale underentreprenører. Udlægget af de foreslåede nye sommerhusgrunde må derfor forventes at styrke økonomien i yderområderne. De små udlæg på Mandø og ved Kelstrup Strand vil kun give en marginal lokaløkonomisk effekt, som dog skal lægges til den lokaløkonomiske effekt fra udlæggene i det første landsplandirektiv fra juni 2005.

Der er generelt så få ubebyggede grunde i de eksisterende nærtliggende sommerhusområder, at disse ikke vurderes at have indflydelse på den takt, hvormed nye grunde vil kunne sælges. Ved Lavensby og Mommark i Sønderborg Kommune er der dog et så stort antal ubebyggede sommerhusgrunde, at disse vurderes at medføre en forsinkelse i salget af nye grunde.

## 4. Haderslev Kommune

### Sandersvig

Det eksisterende sommerhusområde med ca. 185 sommerhusgrunde ligger på østkysten i den sydlige del af den gamle Christiansfeld Kommune. Den sydlige del af kommunen hører nu til Haderslev Kommune, mens den nordlige del blev lagt sammen med Kolding Kommune. Det nye sommerhusområde er på ca. 3,9 ha og kan rumme 29 grunde på ca. 1100 m<sup>2</sup>, hvortil kommer fællesarealer samt interne veje og stier.

#### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet i området er præget af kuperet terræn med skov, levende hegn og mindre grupper af træer. Området er jævnt skrånende fra ca. kote 22,5



mod vest til ca. 15 mod øst. Området er et fladt moræneareal, svagt skrånende mod kysten. Området afgrænses mod nord af Espagervej og mod øst af et grønt fællesareal, der ligger op til det eksisterende sommerhusområde. Nord for Espagervej ligger dels en campingplads og dels et værdifuldt fredskovsareal med gamle træer. Fra området kan man visse steder skimte havet mellem de eksisterende huse og deres omgivende beplantning. Generelt har det omgivende landskab en forholdsvis lukket karakter, præget af læhegn mod syd og skov og læplantning mod nord.

#### Det nye område

Området har tidligere været anvendt som landbrugsjord, men er i de senere år delvis tilplantet med træer. Bl.a. i form af en randbeplantning. Sommerhusområdet vil ikke i væsentlig grad påvirke det omkringliggende landskab. Fra Espagervej og de omkringliggende marker vil bebyggelsen efter løvfald kun kunne ses på grund af randbevoksningen og de mange levende hegn i området. Bebyggelsen vil ikke kunne ses fra kysten.

#### Eksisterende bindinger

Der er ingen planmæssige bindinger for området. Hele området ligger inden for skovbyggelinje.



#### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 3,9 ha til sommerhusformål vest for det eksisterende sommerhusområde ved Sandersvig.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udstykkes 29 sommerhusgrunde inden for området.

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

## Fløvt Strand

Det eksisterende sommerhusområde ved Fløvt Strand ligger ved Lillebælt syd for Årøsund og omfatter ca. 171 sommerhusgrunde. I forbindelse med landsplandirektiv fra juni 2005 blev der åbnet mulighed for udlæg af 50 nye sommerhusgrunde på et 6,5 ha stort areal bagved det eksisterende sommerhusområde. Med dette landsplandirektiv åbnes op for yderligere udlæg af 60 nye sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet ved Lillebælt syd for Aarøsund er karakteriseret ved et letbølgter terræn og store åbne landskabsrum. Sydvest for Fløvt og Råde Strand ved Halk ligger et stort internationalt naturbeskyttelsesområde i et fladt kystlandskab. Nord for Fløvt ved overgangen mellem Lillebælt og Aarøsund ligger Råde Hoved. Et mose- og engområde, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 grænser op til det foreslåede område. Terrænet falder på begge sider ned mod Råde Bæk.



### Det nye område

Området på 6,5 ha ligger bagved det nyudlagte sommerhusområde. Det er en stor dyrket mark med et fladt terræn, som skræner svagt mod kysten. Det omgivende landskab er mod syd og vest dyrkningsareal, der trods levende hegn har en åben karakter. Fra områdets sydlige del kan man se ud over dele af det internationale naturbeskyttelsesområde.

### Eksisterende bindinger

Området er i Sønderjyllands Amts regionplan 2005 udpeget som en del af et værdifuldt landskab lands Aarøsund. Området vil være synligt fra Fløvtvej, men indblikket vil blive sløret af det levende hegn langs med bebyggelsen. Da området ligger bag eksisterende sommerhusområder, og da der samtidig

er markante beplantningsbælter i området, vurderes det ikke, at kysten afgørende påvirkes visuelt.

Området grænser mod nord op til lavbundsarealer med eng og mose, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3. For at tilgodese områdets flora og fauna vil der blive friholdt et grønt område mellem sommerhusområdet og det beskyttede område.

Det skønnes ikke umiddelbart, at de nye sommerhusgrunde vil få indflydelse på det internationale naturbeskyttelsesområde, som ligger 500 m fra området.

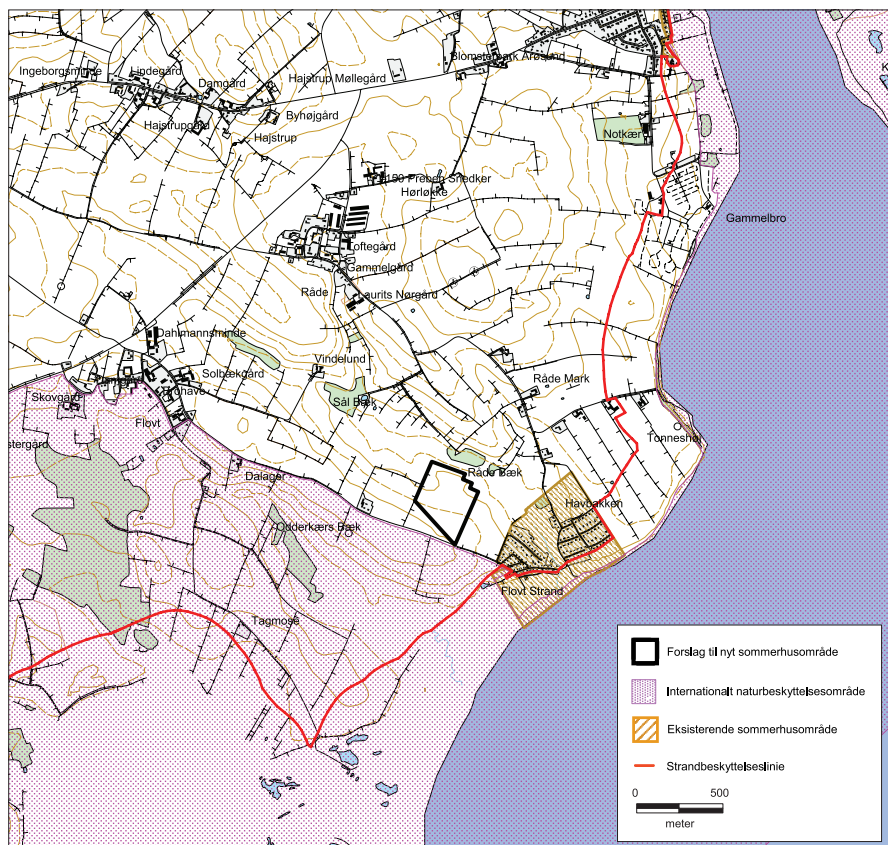
### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 6,5 ha til sommerhusformål ved Fløvt Strand bagved det nyudlagte sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 60 sommerhusgrunde inden for området.

§ 3 Det levende hegn i områdets vestlige afgrænsning skal bibeholdes.

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



## Aarø

Aarø ligger i Lillebælt og er forbundet med fastlandet via færgedrift til Aarø Sund. Aarø by ligger på øens vestside grænsende op til et strandengsareal, der adskiller byen fra en oddedannelse, hvorpå havnen ligger. Syd for byen ligger et skovtilgroet areal, der er udlagt til feriecenter. På sydkysten ligger et sommerhusområde, der omfatter ca. 41 sommerhuse. Desuden benyttes flere af øens helårsboliger som sommerhuse. Der udlægges 20 sommerhusgrunde på den sydlige del af Aarø.

### **Landskabet og naturen på egnen**

Terrænet på Aarø er generelt fladt til let bølget. Den midterste del af øen består af en lavning, der mod øst og vest er omgivet af højereliggende arealer, som giver en højdeforskel på op til 5-6 meter. De lavtliggende arealer er drænet, og øen gennemskæres derfor af kraftige drængrøfter nord-syd. Langs Aarøs nordvest-, nord- og østkyst er opført diger, mens sydkysten udgøres af en op til 4 meter høj kystklint med en tilhørende forstrand. Mod øst og vest er der dannet krummoddesystemer, der har gjort nogle småøer landfaste med selve Aarø. Hovedparten af Aarø er enten opdyrket eller udlagt til græsningsarealer. Træbevoksningen udgøres primært af levende hegn langs veje og markskel samt mindre træbevoksninger ved vandhuller og spredte småskove.

Hele øen har store naturmæssige værdier især knyttet til strandenge på øens vest- og østside.

### **Det nye område**

Området er på ca. 5 ha. Det omfatter en flad, dyrket mark, der på alle sider er omgivet af et markant læhegn. Mod øst og syd grænser området op til vejen og bebyggelse med haver langs den. Mod vest og nord ligger åbne dyrkede



arealer og lavbundsområder. Ved skellet i nord ligger et mindre vandhul.

### **Eksisterende bindinger**

Aarø er beliggende i internationalt naturbeskyttelsesområde og indgår i habitatområde 96, fuglebeskyttelsesområde 47 og Ramsarområde 15. De på Aarø forekommende habitatnaturtyper er især knyttet til de kystnære områder som strandenge og klitarealer.

Aarø er i Sønderjyllands Amts regionplan udpeget som værdifuldt kystlandskab og værdifuldt kulturmiljø.

### **Afhjælpende foranstaltninger af hensyn til Natura 2000-forpligtelserne**

Aarø er i sin helhed udpeget som Natura 2000 område. Det indebærer, at der skal udarbejdes en vurdering af konsekvenserne for naturen i relation til de internationale forpligtelser efter Natura 2000.

Dette landsplandirektiv træder i stedet for den planlægningstilladelse, som ellers skulle være meddelt af miljøministeren i henhold til § 8 i bekendtgørelse om afgrænsning og administration af internationale naturbeskyttelsesområder.

Konsekvensvurderingen er udarbejdet af DMU. DMU's konsekvensvurdering er medtaget som bilag 1 til landsplandirektivet.

Konsekvensvurderingens konklusion er, at det er muligt at udlægge et sommerhusområde på Aarø uden at

komme i konflikt med de internationale beskyttelsesforpligtelser, hvis der gennemføres en række afhjælpende foranstaltninger. Disse foranstaltninger har karakter af fx. beplantningsrestriktioner og retablering af et vandhul.

De af DMU beskrevne afhjælpende foranstaltninger er dels medtaget i direktivets retningslinjer for indholdet af lokalplanerne for de to sommerhusområder, dels medtaget i den aftale, som Miljøministeriet har indgået med Haderslev Kommune om at følge op på konsekvensvurderingen.

Der er med Haderslev Kommune aftalt følgende:

- at vandhullet i det nordvestlige hjørne retableres og plejes, så det er egnet som yngle- og rasteområde for spidssnudet frø og strandtudse. Heri indgår, at den sydlige del af vandhullet friholdes for beplantning og holdes lysåben, og at de stejle bredder udjævnes, så de bliver velegnede for frøer og tudser.
- at den nordlige del af vandhullet skal videreudvikles som bevoksning med store og gamle træer af især rød-el.
- at den 5 meter brede korridor mellem de levende hegn og sommerhusgrundene friholdes for buske og træer.

For begge områder gælder, at alt spildevand skal afledes til rensningsanlæg eller tilsvarende rensning.



## Hejsager Strand

Sommerhusområdet ved Hejsager Strand ligger ved Lillebælt og hænger sammen med området ved Kelstrup Strand. De to områder fungerer reelt som ét sommerhusområde og indeholder 605 sommerhuse. Det nye område omfatter 5,1 ha og kan rumme 50 nye sommerhusgrunde.

### **Landskabet og naturen på egnen**

Landskabet ved Lillebælt syd for Aarø-sund er karakteriseret ved et letbølget terræn og store åbne landskabsrum. Øst for det udpegede område ligger et Natura 2000 område. Vest for området ligger en skov, som afkaster skovbyggelinje, og syd for området grænsende til det eksisterende sommerhusområde er der et mindre vandløb.

### **Det nye område**

Området er en stor kuperet, højtliggende moræneskråning, hvis terræn fra de højeste dele i nord falder fra kote 25 til kote 10 nærmest kysten. Nord for området ligger en gruppe på ca. 10 huse ved Hejsager Strandvej, der for den sydlige del svinger ind gennem området. Området grænser mod syd op til et eksisterende sommerhusområde. Syd-



vest for området ligger en skov med et markant skovbryn, hvis skovbyggelinje strækker sig ind i området.

Hejsager Strand har en overvægt af mindre sommerhusgrunde. Hensigten med det nye område er at skabe et varieret område med forskellige grundstørrelser og grønne friarealer.

Et grønt område øst for sommerhusområdet friholdes for at fungere som bufferzone til fuglebeskyttelses- og habitatområdet. Den grønne kile nord for det eksisterende sommerhusområde, hvor der er et vandløb, bevares. Mod vest fortsætter den eksisterende grønne kile, der ligger op til skoven langs med det nye sommerhusområde.

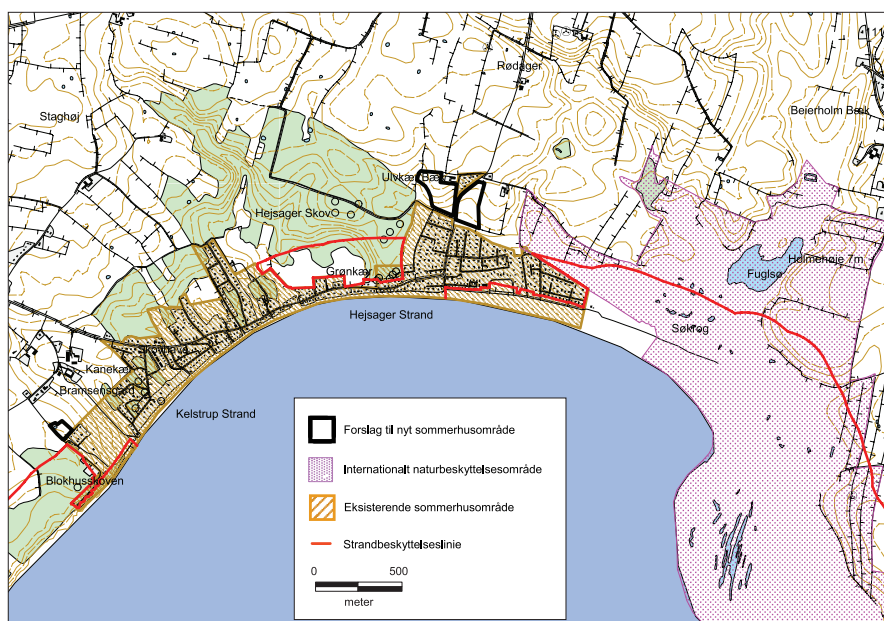
Det vurderes, at den nordvestlige del af sommerhusområdet i lighed med den nuværende bebyggelse langs med Hejsager Strandvej, vil kunne anes fra kysten. Den eksisterende sommerhusbebyggelse har en be-

plantning, der virker afskærmende. Området vil derfor ikke være synligt fra Hejsager Strandvej. Tærrenet nord for det nye sommerhusområde ligger højt, og udsigten mod vandet vil derfor blive bevaret.

I tilknytning til bebyggelsen ved den nordlige afgrænsning af området er der et mindre vandværk. En mindre del af vandværkets indvindingsopland er beliggende under det nye sommerhusområde. Denne del skal ved byggemodningen sikres kloakering, så grundvandet ikke forurenes.

### **Eksisterende bindinger**

Den sydvestlige del af området er omfattet af skovbyggelinje. Vandløbet syd for området er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.



### **Retningslinjer**

§ 1 Der udlægges et areal på 5,1 ha til sommerhusformål ved Hejsager Strand bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 50 sommerhusgrunde inden for området.

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

## Kelstrup Strand

Det eksisterende sommerhusområde Kelstrup Strand ligger sydøst for Haderslev ved kysten til Lillebælt og omfatter ca. 260 sommerhusgrunde. Det hænger sammen med området ved Hejsager Strand. I landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen fra juni 2005 blev der udlagt 14 ha til maksimalt 70 sommerhusgrunde bagved det eksisterende sommerhusområde. I dette landsplandirektiv udlægges 0,6 ha til i alt 4 sommerhusgrunde. Udlægget ligger mellem det eksisterende sommerhusområde og det nyligt udlagte område.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet ved Kelstrup og Hejsager Strand er et svagt bølget terræn med



lukkede landskabsrum. Mod vest er landskabet præget af skovbevoksningen mod vest og de bagved liggende bakker. Området er bebygget helt ud til stranden.

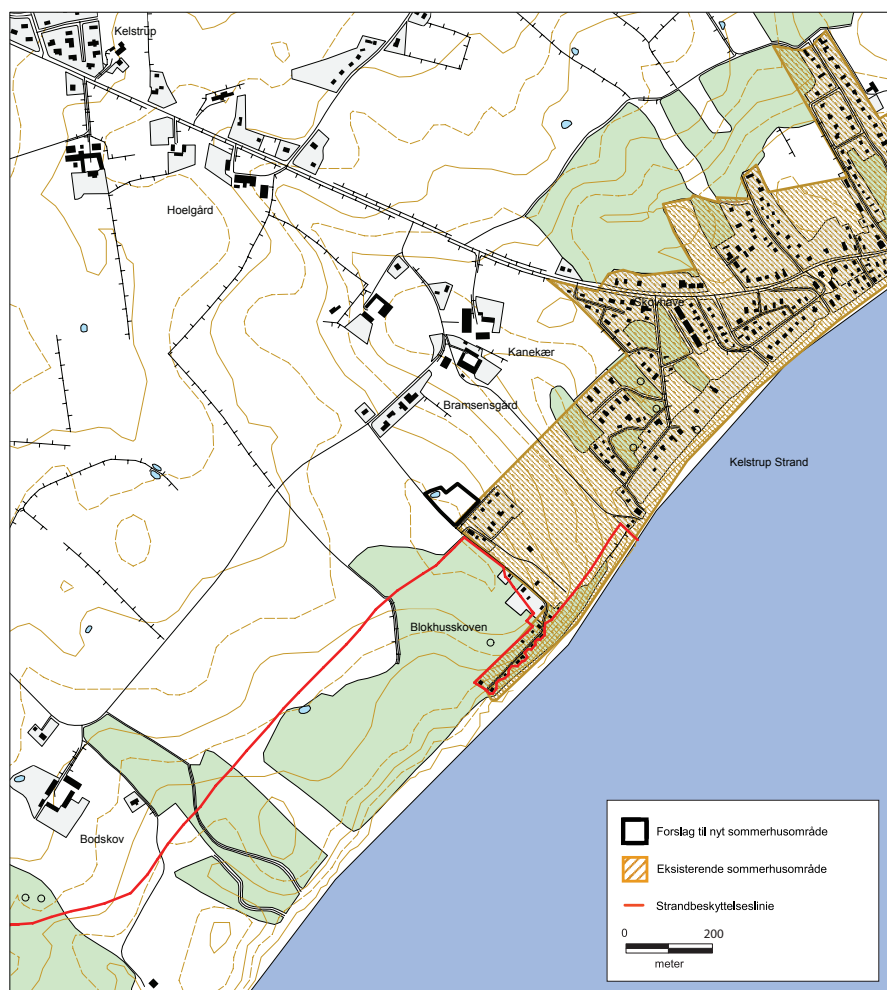
### Det nye område

Der udlægges 0,6 ha mellem det eksisterende sommerhusområde og det område, der blev udlagt med landsplandirektivet fra juni 2005. Området anvendes i dag som parkeringsplads og legeplads for den nærliggende campingplads. Mod nord og nordvest vil området blive omgivet af det kommende

sommerhusbyggeri. Mod syd ligger en mindre vej og et åbent areal op til skoven.

### Eksisterende bindinger

Området ligger inden for skovbyggegrænse. I det nordvestlige hjørne ligger et vandhul, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3. Der er sandsynlighed for at finde bopladser ved gravning i området. Det anbefales, at der i forbindelse med anlægsarbejder gennemføres prøvegravninger, der skal vise, om der skal foretages egentlige arkæologiske udgravninger.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 0,6 ha til sommerhusformål ved Kelstrup Strand mellem det eksisterende sommerhusområde og det kommende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 4 sommerhusgrunde inden for området.

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

# 5. Sønderborg Kommune

## Købingsmark

Købingsmark ligger på Nordals ca. 2 km fra Nordborg ud mod Lillebælt. Området rummer foruden det eksisterende sommerhusområde med 170 grunde også to campingpladser. Det eksisterende sommerhusområde består af en ældre sommerhusudstyknings fra 60'erne med varierende grundstørrelser fra 600 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup>. Området er senere udvidet med et areal med store grunde på 1500 m<sup>2</sup> – 1900 m<sup>2</sup>. Der udlægges et område på 17 ha til i alt 115 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet ved Købingsmark er meget sammensat, præget af læhegn, småbeplantninger og spredtliggende bebyggelse. Terrænet er fladt til svagt bølget. De landskabelige værdier knytter sig til det sammensatte smålandskab, der især findes i det østlige delområde,



og hvor den øst-vestgående vej med diger og hegn har en vis værdi som kulturlandskabsэлемент.

### Det nye område

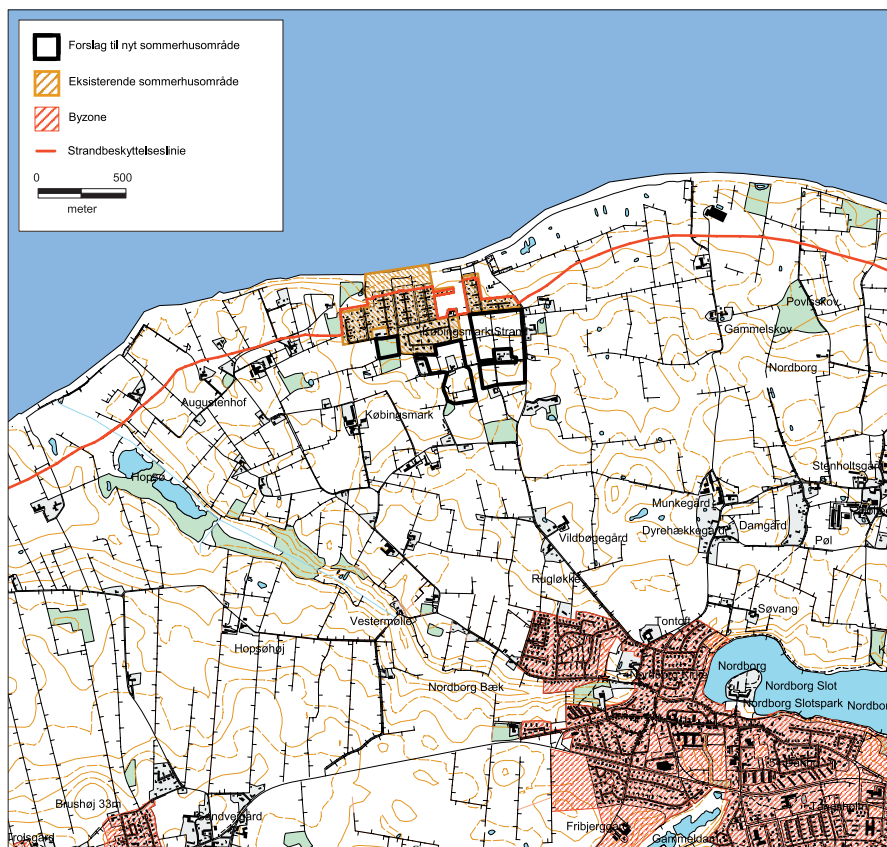
De 17 ha som udlægges er fordelt på 3 delområder bagved det eksisterende sommerhusområde. Mellem to af delområderne er en grønning, som fastholdes i landzone. Sommerhusenes synlighed i det omgivende landskab vil være meget begrænset på grund af de mange høje naturhegn, som opdeler landskabet i mange mindre veldefinerede felter.

### Eksisterende bindinger

Der er flere markante diger, hvoraf to er beskyttet efter museumslovens § 29a. Jorddigerne udgør vigtige levesteder for den lokale flora og fauna.

Herudover er området ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens beskyttelseslinjer eller beskyttede naturtyper.

Inden for en afstand af 300-500 m vest for området ligger to husdyrbrug over 250 DE, hvor fra der kan forventes lugtgener. En del af området er udpeget som indvindingsopland for almene vandværker. Overgang til sommerhusområde forventes at reducere nedsivning med nitrat og fosfor i forhold til den nuværende landbrugsdrift. Sønderborg Kommune vil opfordre grundejerne til få tinglyst en servitut, der forbyder brug af pesticider på sommerhusområdet.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges areal på 17 ha til sommerhusformål ved Købingsmark bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 115 sommerhusgrunde inden for området.

§ 3 Levende hegn i områdets afgrænsning skal bibeholdes.

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

## Lavensby

Området ligger på Nordals ud til Lillebælt ca. 3 km fra Nordborg by. Området rummer foruden det eksisterende sommerhusområde en campingplads. Det eksisterende sommerhusområde består af en ældre sommerhusudstyknings fra 60'erne som består af 5 sommerhuse placeret tættest på kysten. Der er plads til yderligere 23 sommerhuse. Umiddelbart vest for disse sommerhuse er der for 4-5 år siden udstykket 45 sommerhusgrunde på 800 m<sup>2</sup> – 1000 m<sup>2</sup>. Der er således i alt 78 sommerhusgrunde i området. Der udlægges yderligere 8,4 ha til i alt 50 grunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Området er en dyrket moræneflade, der skråner fra syd ned mod kysten, og hvor det nordøstlige hjørne ligger lavt som del af en lavning, der går ind fra kysten. Selve området er helt åbent, men i det omgivende landskab findes en del læhegn og småbeplantninger.



### Det nye område

Området er i regionplanen udpeget som værdifuldt kystlandskab. Mod nordøst er området afgrænset af det eksisterende sommerhusområde. Mod vest, syd og øst afgrænses området af landbrugsjord. Der er et beskyttet dige vest for området.

Den udbyggede del af området er ikke synlig på grund af beplantningsbæltet langs stranden. Ovenfor beplantningsbæltet er der indblik til det gamle sommerhusområde. Sommerhusene i det nye område vil være delvist skjult bag den eksisterende og kommende sommerhusbebyggelse i området.

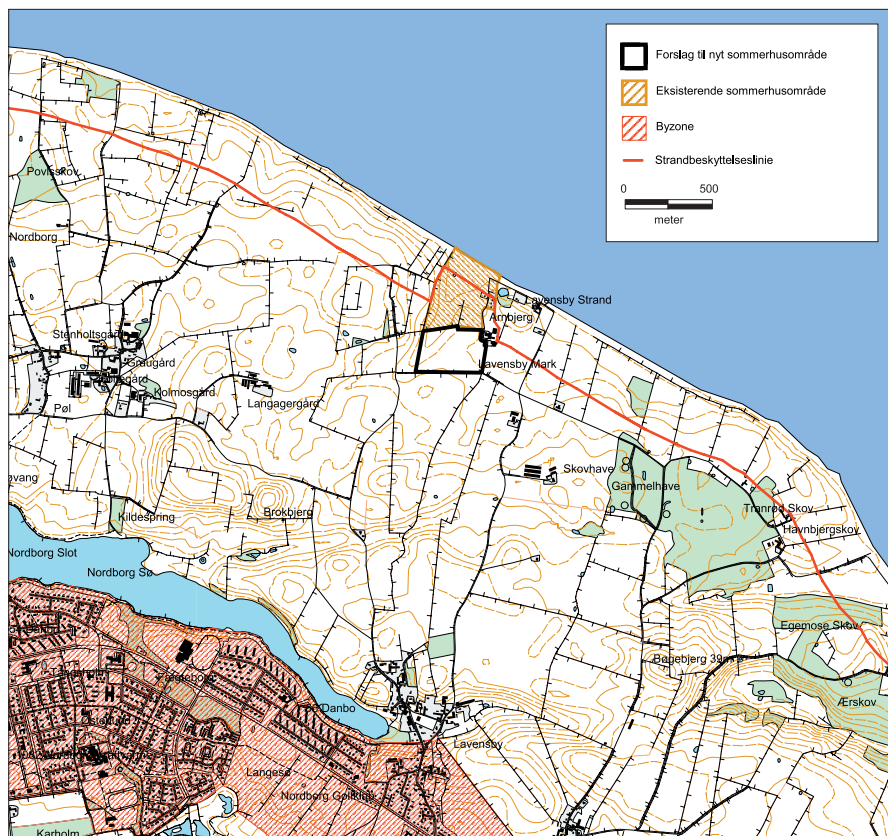
Af områdets 78 grunde er 23 grunde endnu ikke udstykket. De forventes dog at kunne sælges hurtigt. Ud-

buddet af de 23 grunde kan dog i nogen grad hæmme salget af de 50 foreslåede grunde. Kommunen kan overveje at indarbejde en rækkefølge i lokalplanlægningen.

### Eksisterende bindinger

Det foreslåede område er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens bygge- og beskyttelseslinjer eller beskyttede naturtyper.

I regionplanen er registreret en øst-vestgående spredningskorridor for det lokale dyre- og planteliv. Det anbefales, at der etableres en ubebygget og gerne beplantet kile som sikrer spredningskorridoren mellem det eksisterende og det nye sommerhusområde.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på 8,4 ha til sommerhusformål ved Lavensby bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 50 sommerhusgrunde inden for området.

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

## Mommark

Det eksisterende sommerhusområde ligger på østkysten af Als og omfatter i alt 89 sommerhusgrunde. I forbindelse med landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen fra juni 2005 blev der åbnet mulighed for at udlægge 86 sommerhusgrunde på et areal på 12 ha bagved dette sommerhusområde. Det nye område, ligger ved siden af området, der blev udlagt til sommerhusområde i landsplandirektivet fra 2005, og bagved et areal, som i 2005 ændrede status fra anvendelse til feriehus og campingplads til sommerhusområde. I det nye område udlægges 8,5 ha til i alt 55 sommerhusgrunde. Området er i Sønderjyllands Amts regionplan udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, uforstyrret landskab og område med almene drikkevandsinteresser.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet ved Mommark er meget kuperet og skråner fra kote 40-



45 ved Sarupvej ned mod kysten. Både syd og nord for Mommark er landskabet forholdsvist åbent med mange kig over Lillebælt, Sydfyn og Ærø fra de bagvedliggende arealer. I Mommark er landskabet mere lukket og præget af de mange småskove, levende hegn og bebyggelser. Mod stranden er der en skrænt med fald på op til 15 meter, som betyder, at det eksisterende sommerhusområde ikke kan ses fra kysten.

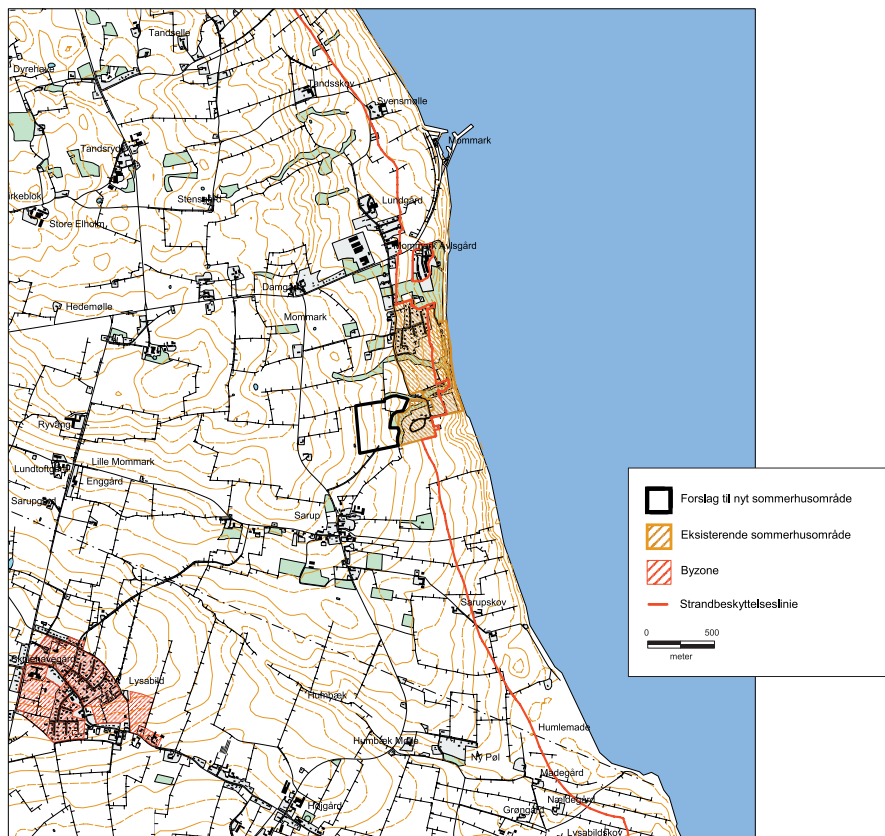
### Det nye område

Det nye område afgrænses mod nord og øst af eksisterende fredskov og levende hegn. Mod syd og vest ligger arealer ud til åbne marker. Nord for udvidelsen ligger det senest udlagte sommerhusområde. Øst for udvidelsen ligger et sommerhusområde, som

er under udstykning. Beplantningen mellem områderne er markant og bevaringsværdig. Vandløbene udenom området og beplantningen er vigtige spredningskorridorer for planter og dyr og skal bevares og friholdes for bebyggelse. Beplantningen danner sammenhængende grønne dalstrøg helt ned til kysten. Mod syd og vest etableres et egnstypisk beplantningsbælte. Udvidelsen vil ikke påvirke offentlighedens adgang til kyst og strand. Udvidelsen vil ikke være synlig fra kysten. Påvirkning af det bagvedliggende landskab begrænses af, at udbygningen indpasses i den eksisterende beplantning.

### Eksisterende bindinger

Omkring og i det udlagte område er der flere vandløb og vandhuller, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3.



### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et areal på ca. 8,5 ha til sommerhusformål ved Mommark bagved det nyligt udlagte sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 55 sommerhusgrunde inden for området.

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

## Sønderby

Der udlægges et sommerhusområde bagved det eksisterende sommerhusområde ved Sønderby på sydkysten af halvøen Kegnæs. Udover sommerhusområdet med 124 sommerhusgrunde ligger der bl.a. en campingplads med en kiosk. Det nye område er på ca. 6 ha og kan udbygges med 35 sommerhusgrunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Landskabet på Kegnæs er relativt højtliggende i forhold til resten af Als og stiger op til kote 9. Området er i Sønderjyllands Amts regionplan udpeget som værdifuldt kystlandskab. Landskabet omkring Sønderby er karakteriseret som et åbent landbrugsland i et let bakket terræn med spredt åben



bebyggelse og gennemskåret af levende hegn som afgrænsning af markskel. Områdets mest markante beplantning er skoven øst for byen, der er den største sammenhængende beplantning på Kegnæs.

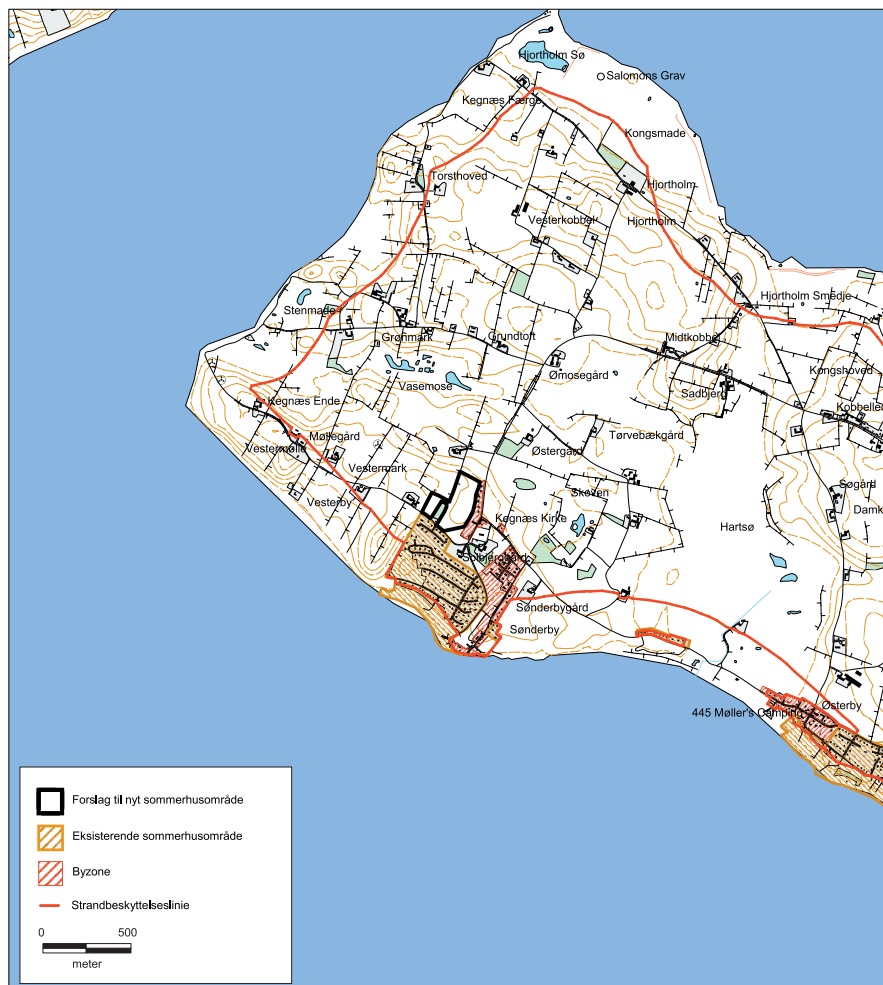
### Det nye område

Den dyrkede moræneflade præges af de markante levende hegn med diger og en bevoksning omkring et vandhul. Terrænet stiger markant ind i landet, men der er ikke mulighed for at se havet fra området. Mod sydvest grænser området til et eksisterende sommerhusområde adskilt af en vej. Mod sydøst afgrænses

det af en række huse i kanten af Sønderby. Specielt for den sydligste del af området er der mulighed for at opleve Kegnæs kirke med omgivelser.

### Eksisterende bindinger

Midt i området, men uden for afgrænsningen ligger en lille skov og skovmose, som er beskyttet af naturbeskyttelseslovens § 3 og skovloven, og hvis tilstand ikke må ændres. Det sydøstlige hjørne er omfattet af kirkefredning 535-15-02. Fredningen skal respekteres. Hele området er ligger inden for kirkebyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 19.



### Retningslinjer

- § 1 Der udlægges et areal på ca. 6 ha til sommerhusformål ved Sønderby bagved det eksisterende sommerhusområde.
- § 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 35 sommerhusgrunde inden for området.
- § 3 Det levende hegn i områdets nordlige afgrænsninger skal bibeholdes.
- § 4 Ved kommune- og lokalplanlægningen for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

## Østerby

Hermed udvides det eksisterende sommerhusområde ved Østerby, som rummer 62 sommerhusgrunde og 15 ferielejligheder. Området ligger på sydkysten af Kegnæs og rummer udover sommerhusområdet, to campingpladser og en kiosk. I Skovby som ligger 6 km fra området er der dagligvarebutikker og 2 sommerhusudlejningsbureauer. Der udlægges 4,5 ha til maksimalt 25 grunde.

### Landskabet og naturen på egnen

Området er dyrket moræneflade med en vis stigning fra syd mod nord ind i landet. Fritliggende gårde med omkringliggende beplantning bryder landskabsfladen. Områdets mest markante beplantning er det skovlignende areal i og omkring Østerby. Mod syd afgrænses områ-



det af adgangsvejen, Østerbyvej og det eksisterende sommerhusområde. Området kan ikke ses fra vandet. Området er i Sønderjyllands Amts regionplan udpeget som værdifuldt kystlandskab, uforstyrret landskab samt særligt værdifuldt landbrugsområde.

### Det nye område

Det nye sommerhusområde ligger i forholdsvist åbent og kuperet landskab. Området er ikke synligt fra vandet, men synligt når man kommer ind i Østerby ad Østerbyvej fra nord og vest. Området er heller ikke synligt fra Hagensig på grund af det faldende terræn og eksisterende levende hegn. Det nye område

har ikke en naturlig afgrænsning i landskabet, så der bør etableres en afskærmende beplantning ud mod det åbne land og langs Østerbyvej. Vest for bebyggelsen anlægges et grønt område, som benyttes til friareal for sommerhusbebyggelsen. Der anlægges stier, som via eksisterende veje og stier giver adgang til stranden.

### Eksisterende bindinger

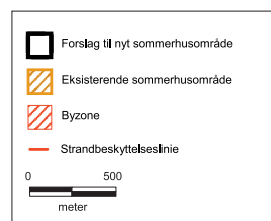
Der er ingen bindinger efter naturbeskyttelsesloven på området.

### Retningslinjer

§ 1 Der udlægges et 4,5 ha til sommerhusformål ved Østerby bagved det eksisterende sommerhusområde.

§ 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 25 sommerhusgrunde inden for området.

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



# 6. Esbjerg Kommune

## Mandø

På Mandø er der ikke udlagt sommerhusområder, men der findes en del sommerhuse spredt i og omkring Mandø by. Bebyggelsen i Mandø by er reguleret ved den daværende Ribe Kommunes lokalplan 10.10, hvorefter husene skal være opført som helårshuse, men kan benyttes som sommerhuse. Nord for byen findes vest for Klitvej ca. 12 traditionelle sommerhuse. I dette landsplandirektiv udlægges i alt 4,9 ha til i alt 17 sommerhusgrunde på øen. Udlægget er spredt på tre forskellige områder. Der udlægges 7 sommerhusgrunde ved huludfyldning mellem den eksisterende bebyggelse i området ved Klitvej. Der udlægges

5 sommerhusgrunde nord for byen delvist i sammenhæng med eksisterende bebyggelse, og der udlægges 5 sommerhusgrunde øst for og i tilknytning til Mandø by.

### Landskabet og naturen

Landskabet på Mandø er generelt fladt og lavtliggende. Landskabet er præget af de store åbne flader, der omgrænses af klitter og diger, der beskytter de bagvedliggende arealer, som benyttes til landbrugsformål og afgræsning. Uden for digerne ligger uinddiget marsk. Hele øen har store naturmæssige værdier, og næsten

hele den ubebyggede del af øen er udlagt som internationalt naturbeskyttelsesområde.

### De nye områder

Der udlægges to nye sommerhusområder samt et udlæg ved huludfyldning i et eksisterende område. Nord for byen langs Klitvej udlægges 7 sommerhusgrunde (område B) spredt mellem den eksisterende bebyggelse, således at dette områdes særlige klithedlignende karakter bibeholdes. Mod nord og inden for diget udlægges et mindre område (område A) med plads til fem sommerhusgrunde beliggende langs vejen. Øst for Mandø by udlægges fem sommerhusgrunde (område C), der vil fremstå som en del af selve byen.

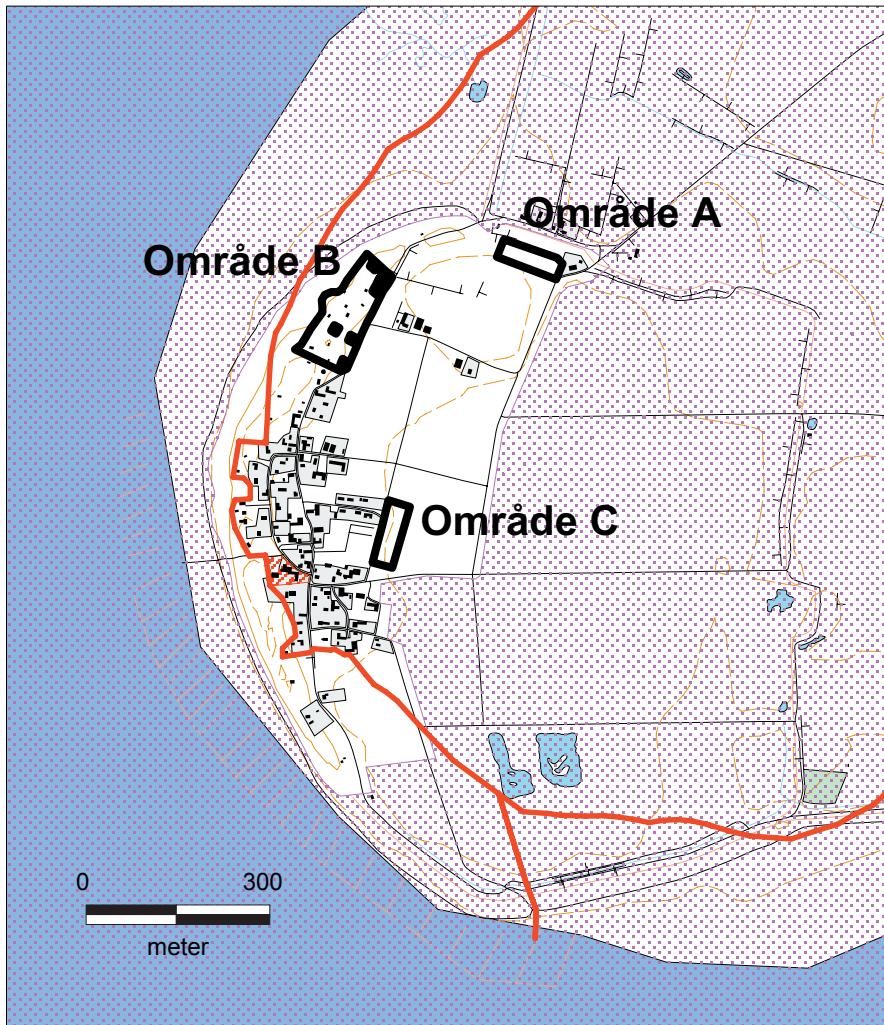
### Eksisterende bindinger

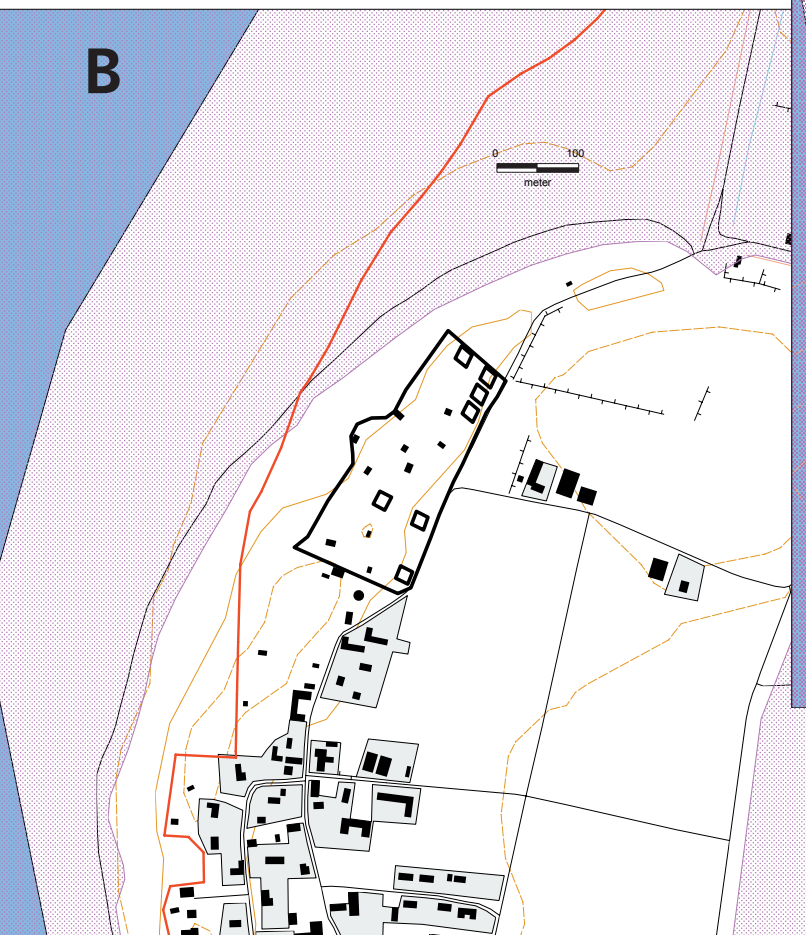
Alle områderne er i Ribe Amts regionplan 2016 udpeget som en del af et bevaringsværdigt kulturmiljø, samt udpeget som område, hvor skovtilplantning er uønsket. Område A er delvist omfattet af åbneskyttelseslinje, jf. naturbeskyttelsesloven § 16. Område C er for størstedelens vedkommende omfattet af kirkebyggelinje, jf. naturbeskyttelseslovens § 19. De tre områder er beliggende uden for de klitfredede arealer og det internationale naturbeskyttelsesområde.

Der skal udarbejdes en konsekvensvurdering i relation til Natura 2000-beskyttelsen for alle tre områder, som fremlægges sammen med lokalplanforslaget.



Område A







### Retningslinier for område A

- § 1 Der udlægges et areal på 0,8 ha til sommerhusformål syd for Andelbankevej
- § 2 Sommerhusområdet afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 5 sommerhusgrunde inden for området. Huse skal placeres nordligt på grunden.
- § 3 Hvert af de nye sommerhuse kan være op til 100 m<sup>2</sup>, inkl. et udhus på op til 10 m<sup>2</sup>.
- § 4 Husene skal være i ét plan. Den maksimale højde er 5,0 m. Husenes facader skal være bræddebeklædte og malet sorte. Taghældningen skal være ens.
- § 5 Hele området skal omgives af beplantning med egnsypiske træer og buske, dog med mulighed for indblik og udsigt.
- § 6 Ved kommune- og lokalplanlægningen for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

### Retningslinier for område B

- § 1 For et 3,2 ha eksisterende område med sommerhuse ved Klitvej nord for Mandø by udlægges areal til 7 nye sommerhuse mellem de eksisterende sommerhuse. Området er vist på kortskitsen.
- § 2 Efter aftale med Ribe Kommune udarbejdes lokalplanbestemmelser både for de eksisterende og de nye sommerhuse. Byggefelterne for de 7 nye huse er vist på kortskitsen.
- § 3 Hvert af de nye sommerhuse kan være op til 60 m<sup>2</sup>, inkl. et udhus på op til 10 m<sup>2</sup>. Der må ikke bygges carporte og garager, og husene skal placeres inden for de viste byggefelter.
- § 4 Husene skal være i ét plan. Den maksimale højde er 5,0 m. Husenes facader skal være bræddebeklædte og malet sorte. Taghældningen skal være ens.
- § 5 Grunde og eventuelle fællesarealer skal henligge som naturområder uden fast synlig opdeling i parceller og med øens naturlige vegetation. Der må ikke ske væsentlig terrændring ved byggeriet. Helt op til huset kan

etableres terrasse og evt. lægivende beplantning.

- § 6 Stikveje til sommerhusene skal henligge som kørespor i græsset, dvs. ikke som anlagte veje.
- § 7 Ved kommune- og lokalplanlægningen for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

### Retningslinier for område C

- § 1 Der udlægges et areal på 0,9 ha til sommerhusformål øst for Mandø by og langs med Mandø Toftevej.
- § 2 Arealet skal afgrænses som vist på kortskitsen, og der må maksimalt udlægges 5 sommerhusgrunde inden for området.
- § 3 Husene skal udformes efter retningslinjerne i den daværende Ribe Kommunes lokalplan nr. 10.10 for Mandø by.
- § 4 Ved kommune- og lokalplanlægningen for arealet skal det sikres, at myndighedskrav efter anden lovgivning respekteres, herunder tilladelser fra berørte myndigheder.

## 7. Miljøvurdering af forslaget til landsplandirektiv

I forbindelse med udarbejdelsen af det den 16. oktober 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. Miljøvurderinger foreligger offentliggjort som afsnit 10 i det nævnte forslag til landsplandirektiv.

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 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 de pågældende kommuner mulighed for inden for fastlagte rammer at udvide 9 sommerhusområder og udlægge 2 nye sommerhusområder 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 direktivets kapitel 2 (generelle retningslinjer) og kapitel 4 – 6 (supplerende lokale retningslinjer) nævnt under de enkelte områder.
- Ved behandlingen af modtagne bemærkninger til det den 16. oktober 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 Miljøcenter Odense 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 11 sommerhusområder  
i kystnærhedszonen i Sønderjylland

April 2007

## ***Udarbejdet i samarbejde med***

Sønderjyllands Amt, Ribe Amt  
og Christiansfeld, Haderslev, Aabenraa, Sydals, Ribe og Nordborg kommuner.  
(Nuværende Region Syddanmark, Haderslev, Sønderborg og Esbjerg kommuner)

## ***Layout***

Lars Hebo Olsen, XPress Reklame

## ***Forsidekort***

Skov- og Naturstyrelsen, Miljøministeriet

## ***Kortgrundlag***

Copyright Kort- og Matrikelstyrelsen

## ***Henvendelse angående forslaget***

Henvendelse angående forslaget  
Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen  
Haraldsgade 53  
2100 København Ø  
Telefon 72 54 20 00  
Telefax 39 27 98 99  
E-post [sns@sns.dk](mailto:sns@sns.dk)  
[www.skovognatur.dk](http://www.skovognatur.dk)

ISBN

WEB