

Fra: MTM-Teknik og Miljø <post@mtm.aarhus.dk>
Sendt: 15. maj 2018 13:01
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Besvarelse af høring af landsplandirektiv
Vedhæftede filer: Høring af Landsplandirektiv_DOCX.PDF

Til Erhvervsstyrelsen

Hermed fremsendes en besvarelse af høring over udkast til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone, herunder for Aarhus Kommune.

Med venlig hilsen

Maria Hede Pedersen
Administrativ medarbejder
T +45 8940 2506

TEKNIK OG MILJØ
Ledelsessekretariatet
Rådhuset
DK-8000 Aarhus C
www.aarhus.dk

Officielle henvendelser pr. e-mail skal sendes til hovedpostkassen: post@mtm.aarhus.dk



Rådhuset, Rådhuspladsen 2, 8100 Aarhus C

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø

15-05-2018
Side 1 af 1

Sendt pr. mail til hoeringplan@erst.dk

Høring over udkast til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone, herunder for Aarhus Kommune.

TEKNIK OG MILJØ
Aarhus Kommune

Det er glædeligt, at direktivet omfatter Skæring Strand, som ønsket af Aarhus Byråd.

Rådhuset, Rådhuspladsen 2
8100 Aarhus C

Kommunen har ingen kommentarer til indholdet i udkastet til bekendtgørelsen eller til miljøvurderingen til landsplandirektivet.

Telefon: 89 40 20 00

Landsplandirektivet vil blive fulgt op af kommune- og lokalplanlægning, der overfører området til byzone.

E-mail: post@mtm.aarhus.dk
www.aarhus.dk

Vi ser frem til resultatet af høringen og en endelig vedtagelse af bekendtgørelse om landsplandirektivet, hvorefter planarbejdet igangsættes i Aarhus Kommune for området Skæring Strand.

Med venlig hilsen

Bünyamin Simsek
Rådmand for Teknik og Miljø

/

Luise Pape Rydahl
Chef for Byudvikling og Mobilitet

Danmarks Naturfredningsforenings høringsvar til udkast til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus Kommuner

Danmarks naturfredningsforening (DN) har modtaget ovenstående i høring, og neden for følger foreningens samlede bemærkninger.

Generelle bemærkninger

DN har i høringsvar til ændring af planloven, som åbnede for muligheden for at overføre sommerhusområder til byzone udtrykt bekymring for denne mulighed. DN skrev i sit høringsvar, at: *"Det fremgår, at det skal være lettere at overføre sommerhusområder til byzone og lettere at bebo sommerhuse hele året. Det kan få stor betydning for områdernes landskabelige udtryk og til dels påvirkningen af nære naturområder, hvis et sommerhusområde ændrer karakter fra et fritidsområde til et helårsområde. Dels vil ønsket til bebyggelsernes størrelse og højde stige. Det samme gælder forventningerne til vejenes beskaffenhed, belysning og forventningerne til offentlig service, kloakering m.v. Sommerhusområder har netop kunne placeres mere natur- og miljøfølsomt end byområderne grundet deres ekstensive udnyttelse."*

Det er dog foreningens generelle vurdering, at de statslige vilkår for hvilke sommerhusområder der kan overføres til byzone, herunder blandt andet krav om tilknytning til eksisterende byzone og overholdelse af planlovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone, samt de positive tilkendegivelser fra de 4 kommuner om hensyn til natur og landskaber, medvirker til at reducere eventuelle negative påvirkninger.

Det er desuden positivt, at det i bemærkningerne til bekendtgørelsen understreges, at øvrig lovgivning fortsat skal overholdes, herunder naturbeskyttelseslovens regler, samt at den efterfølgende kommune- og lokalplanlægning skal inddrage hensyn til natur-, landskabs- og miljøinteresser og fastlægge, hvorledes der sikres overensstemmelse mellem planlægningen og varetagelsen af disse hensyn.

I bemærkningerne til § 5 henvises til: *"lov nr. 63 af 30. januar 2018 om ændring af lov om planlægning (Mulighed for at etablere kystbeskyttelsesplan uden tilvejebringelse af en lokalplan)"*. Konkret fremgår det af denne, at ved etablering af et kystbeskyttelsesprojekt eller projekt om ændring af et kystbeskyttelsesplan, jf. kapitel 1 a i lov om kystbeskyttelse, gælder kommunalbestyrelsens pligt til at tilvejebringe en lokalplan efter stk. 2 eller § 19, stk. 2, ikke, hvis tilvejebringelsen af en lokalplan vil forsinke processen med etablering af kystbeskyttelsesplanen væsentligt, og hvis der foreligger særlige omstændigheder, der gør, at forsinkelsen kan få en væsentlig negativ betydning. Der er således tale om en force majeure situation. Som sådan bør det ikke fremgå som en generel vejledning i denne sag om zoneoverførsel. Dernæst forudsætter overførsel af sommerhusområderne til byzone netop tilvejebringelse af en lokalplan. På den baggrund mener DN ikke, at der kan være tale om en situation, hvor bestemmelsen finder anvendelse. DN foreslår, at henvisningen udgår. Det er imidlertid fornuftigt - og kan fint indgå som en statslig anbefaling - at kommunerne i forbindelse med den kommende kystnære lokalplanlægning tager stilling til behovet for eventuel kystsikring, fastsætter bestemmelser om sokkelkoter m.v.

Konkrete bemærkninger til enkeltområderne

Fanø:

Området er et hedeareal, der desværre ikke har krav på beskyttelse, da det blev udlagt til sommerhusområde før 1992. DN mener principielt ikke, at staten bør planlægge for bebyggelse af naturarealer, og foreningen peger på, at naturområder så vidt muligt bør forblive natur.

Det er positivt, at der i forbindelse med den kommende planlægning vil blive udlagt en stiforbindelse til kirkegårdsplantagen, og at der tages hensyn til det levende hegn.

Det fremgår af miljøvurderingen, at: *"Den fremtidige visuelle fremtoning vil afhænge af de bebyggelsesregulerende bestemmelser for området, som kommunen fastsætter i den efterfølgende kommune og lokalplanlægning. Med en forudsætning om, at bebyggelse i området etableres med en byggehøjde der svarer til den almindelige byggehøjde i Nordby, vurderes det, at bebyggelse vil opleves i sammenhæng med eksisterende bymæssig bebyggelse i Nordby."* DN ser ikke denne forudsætning i tale sat andre steder i høringsmaterialet, og skal derfor foreslå, at kravet om bygningshøjder indføres som en del af landplandirektivets krav til den kommunale planlægning.

Stevns Kommune

I området ved Strøby Egede anvendes 57 % af beboelserne allerede til helårsbeboelse. Området beskrives som fuldt udbygget. DN noterer sig positivt kravet om, at overførslen til byzone skal afvente overførslen af sommerhusområdet vest for.

Hele kyststrækningen mellem Pramskov i vest og Magleby skov i øst udgør et sammenhængende bebygget område, med sommerhusområder hhv. øst og vest for Strøby Egede by. Den hidtidige helårsanvendelse eller konvertering af sommerhusbebyggelserne til byzone i området har medført en mere massiv bebyggelse, øget påvirkning af kystlandskabet, vanskelig offentlig adgang til og langs kysten, trafikale problemer og miljømæssige problemer knyttet til den manglende kloakering end hvad der normalt opleves i reelle sommerhusområder. På den baggrund ønskes ikke fremover en øget urbanisering af de kystnære sommerhusområder på strækningen.

Der er konkrete problemer i planområdet med den offentlige adgang til kysten, ligesom der er sket en privatisering og (delvis ulovlig) kystsikring på stranden, som vanskeliggør offentlighedens passage langs kysten. Af miljøvurderingen fremgår det, at: *"Kommunen oplyser, at området har begrænset rekreativ værdi, da offentligt tilgængelige arealer udgør en relativ lille del af området. Der skal fortsat være offentlig adgang til stranden og kysten gennem området."* Det er positivt, at kommunen vil sikre offentlig adgang til stranden og kysten, og DN skal grundet de aktuelle adgangsproblemer foreslå, at kravet om offentlig adgang til og langs kysten indføres i landsplandirektivet.

Vordingborg kommune

Der er tale om et ganske lille område, hvor hovedparten allerede i dag anvendes til helårsbeboelse. Der er strandbeskyttelses på arealet, som også fremover skal respekteres.

Aarhus Kommune

Området Skæring Strand har en kystlinje på ca. 3 km, heraf ca. 1,9 km udmatrikulerede grunde i såvel offentlig, som privat eje, med en strandbeskyttelseslinje, der iht. gældende lov hidtil har hindret bebyggelser. Anvendelsen på de resterende 1,1 km reguleres af gældende lokalplaner for Rekreativt område.

I overensstemmelse med DN's generelle bestræbelser på at værne om de danske kyster og deres natur- og rekreative værdier, er det væsentligt, at den eksisterende strandbeskyttelseslinje, og naturbeskyttelsen på §3-arealerne opretholdes. Derudover er det vigtigt, at de eksisterende rammer som sikrer strandarealernes natur og landskaber ikke forringes ved en evt. konvertering til byzone for Skæring Strand.

Sommerhusområdet Skæring Strand adskiller sig fra de fleste andre sommerhusområder ved, igennem de seneste mange årtier, reelt at have været helårsbeboet. Derfor forventes en overførsel til byzone ikke at ændre anvendelsen eller

Dato: d. 29. maj 2018
Til: Erhvervsstyrelsen, hoeringplan@erst.dk
Skrevet af: Nina Larsen Saarnak, 31193238, nis@dn.dk

mængden af besøgende til området væsentligt. Det er desuden positivt, at Aarhus kommune har oplyst, at de i den kommende lokalplan for området vil indarbejde bestemmelser med fokus på bevaring og udbygning af områdets særlige grønne karakter og kvaliteter, og fastsætte lavere bebyggelsesprocent og bygningshøjder, end hvad der normalt gælder for helårsboligområder. For DN er det væsentligt, at en kommende lokalplan bevarer områdets eksisterende udtryk, og indeholder klare bestemmelser for den fremtidige udvikling af området, som ikke strider imod - men fastholder og gerne forbedrer - naturens trivsel, den landskabelige idyl eller den rekreative anvendelse.

Venlig hilsen

Nina Larsen Saarnak
Leder for lokale sager

Fra: Poul Fejer Christiansen <pfc@fbnet.dk>
Sendt: 7. maj 2018 09:42
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Svar vedr. høring over forslag til landsplandirektiv for overførsel af sommerhusområder til byzone

Til rette vedkommende

Feriehusudlejernes Brancheforening har modtaget nedenstående:

Hermed sendes forslag til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Stevns, Vordingborg, Fanø og Aarhus kommuner i høring. Høringsmaterialet kan tilgås på høringsportalen på følgende link: <https://hoeringsportalen.dk/Hearing/Details/61676>

Vi har bedt vores medlemmer i de relevante områder fremkomme med deres holdning. Der er indkommet nedenstående kommentarer vedr. kortområde 2 Strøby Egede fra Jesper Blomberg, Feriepartner Møn-Stevns.

Med venlig hilsen

Poul Fejer Christiansen
Vicedirektør
pfc@fbnet.dk
+45 21 24 80 44
+45 96 30 22 44

FB Feriehusudlejernes Brancheforening Amagertorv 9, 2. 1160 København K
Tlf. 96 30 22 44 Mobil 31 10 10 90 Fax 96 30 22 45 info@fbnet.dk www.fbnet.dk

Fra: Jesper Blomberg <jesper@feriepartner.dk>
Sendt: 10. april 2018 11:22
Til: Poul Fejer Christiansen <pfc@fbnet.dk>; ht@danibo.dk; anne-grete.madsen@danland.dk; Karin.Haubjerg.Larsen@novasol.com; kny@sologstrand.dk; Lars.Christensen@novasol.com; Birthe Høst <birthe@borkhavn.dk>; jvr@sologstrand.dk; karen.hansen@dancercenter.com; Mette.Lind@novasol.com; Torben Lund Jersild <torben@mob.dk>; lsn@sologstrand.dk; betina.larsen@dancercenter.com; Anne-Marie.von.Vultejus@Novasol.com; nma@sologstrand.dk; helle.luisaeng@danland.dk
Cc: Lone Dalthur <lone@feriepartner.dk>
Emne: SV: Høring over forslag til landsplandirektiv for overførsel af sommerhusområder til byzone

Kære Poul Fejer,

Tak for fremsendte.

Med regeringens forslag om at kommuner kan overføre kystnære sommerhusområder til byzone, har vi som formidler af sommerhuse siden forslaget er stillet, kunne mærke en meget markant dalende interesse i at udleje sit sommerhus indenfor et af de berørte geografiske områder.

I vores formidlingsområde, skitseret kortområde 2 Strøby Egede, har vi alene efter forslaget er stillet mistet formidlingsaftaler på mere end 10 sommerhuse, hvor ejerne i overvejende grad har meddelt, at de ikke ønsker udlejning eftersom husene ændrer status til helårsbeboelse, og dermed indgår i tankesæt med salg for øje.

Kortområde 2, Strøby Egede, er især attraktivt for leisure travel med ønske om tæthed til storbyen med blandt andet et stort udvalg af kulturelle oplevelser, contra det at bo i sommerhus på landet. Et stigende produkt der kommer flere livsnydere til gode, der ønsker mulighed for fred og ro kombineret med oplevelser i storbyen.

Populært er fænomenet Copenhagen Coast & Countryside et markant stigende salgsgang argument med potentiale for yderligere udvikling i netop sommerhusområder tæt på kysten og syd for København. Ydermere skal man påregne at tilkøb for ferierende er væsentlig højere end for fastboende, idet der startes en ny husholdning op måske hver uge.

Derudover må det påregnes at attraktiviteten ved at leje huse i området vil være faldende, idet den overvejende kritiske masse af gæster der søger netop det velkendte danske sommerhus produkt, ikke ønsker at bo i parcelhuslignende kvarterer, og et heraf følgende fald i forespurgte serviceydelser vil være faldende (spisesteder, supermarkeder etc.)

Ved seneste gennemgang af området for at spotte potentielle ejendomme med udlejningspotentiale, var der i kortområde 2 en markant stor andel af sommerhusene der allerede må antages, qua udstyr og vedligeholdelsesstandard samt indbo og postkassemærkater, at være beboet hele året.

Med en omlægning af sommerhusområder til byzone undgår kommunen dermed at skulle anvende ressourcer på at tjekke borgerne, og kan nemmere forvente at der sker en reel og forventelig overførsel af skatteindtægt ved helårsbeboelse.

Men som tidligere nævnt, gavner det ikke tilkøbseffekten, som udgør en væsentlig faktor i forhold til arbejdspladser i ethvert lokalområde med sommerhusudlejning.

Med venlig hilsen / Mit freundlichen Grüßen / Sincerely

Jesper Blomberg

Direktør / CEO



**FERIEPARTNER
MØN-STEVNS**

Storegade 4
DK-4780 Stege

Telefon: (+45) 55860400

Direkte: (+45) 55860401

Mobil: (+45) 40194490

Web: feriepartner.dk/moen-stevns / feriepartner.de/moen-stevns

Fra: Trine Bergholtz Friis <tbf@friluftsraadet.dk>
Sendt: 29. maj 2018 14:27
Til: hoeringplan@erst.dk
Cc: Torbjørn Eriksen; Anker Madsen; Sara Wæver Hagelund; Mathilde Nygaard Sørensen
Emne: Høringssvar på Bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone
Vedhæftede filer: Høringssvar på Bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone 1.0.pdf

Hermed Friluftsrådets høringssvar på landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone

Med venlig hilsen

Trine Bergholtz Friis
Politisk konsulent

Direkte tlf: 40 33 21 67
[E-post: tbf@friluftsraadet.dk](mailto:tbf@friluftsraadet.dk)
www.friluftsraadet.dk



Scandiagade 13 | 2450 København SV

Friluftsrådet udvikler friluftslivet, formidler natur og bæredygtighed og forbedrer rammerne for at opleve naturen. Visionen er: Friluftsliv for alle – i en rig natur, og på et bæredygtigt grundlag. Friluftsrådet er friluftorganisationernes paraply og administrerer desuden Udlodningsmidler til friluftsliv.

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus
Langelinie Allé 17
2100 København Ø.

29. maj 2018

Vedr. Høring over udkast til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus Kommuner

Friluftsrådet har modtaget udkast til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus Kommuner. Ændringen er udmøntet i planlovens §5 b, stk. 6, jf. Lov nr. 668 af 8. juni 2017 om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger. Bestemmelsen indebærer, at landets kystkommuner kan ansøge om mulighed for at overføre eksisterende sommerhusområder til byzone, hvis lovens generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone er opfyldt jf. § 11 a. Muligheden for at overføre et sommerhusområde til byzone gives med et landsplandirektiv, efter planlovens § 3.

Landsplandirektivet omhandler overførsel af fire ansøgte sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone. De fire områder ligger i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus kommuner.

Friluftsrådet har følgende overordnede kommentarer:

Friluftsrådet er skeptiske over for overførsler af sommerhusområder til byzone, da det giver muligheder for helårsbeboelse med dertilhørende krav til institutioner, detailhandel og erhvervsliv. Sommerhusområder er ofte præget af et rigt netværk af stier og ligger placeret naturskønt med nem adgang til kyst og/eller naturområder f.eks. skov.

Sommerhusområder rummer derfor ofte naturværdier i form af et rigt fugleliv, rådyr, egern, hare mv. og er dermed områder med gode muligheder for friluftsliv. Særligt om vinteren kan der i sommerhusområder være ganske stille. Et tidligere sommerhusområde skifter dermed markant karakter ved overførsel til byzone, om ikke andet, så på sigt. Friluftsrådet finder principielt, at sommerhusområder skal fastholdes til ferie- og fritidsformål.

Friluftsrådet har følgende specifikke kommentarer til udkast til bekendtgørelsen og miljøvurderingen:

Ang. Område 1: Fanø Kommune

Friluftsrådet finder det væsentligt, at den trampesti der forefindes på arealet og som skaber forbindelse til Kirkegårdsplantagen mod øst fastholdes. Det fremgår af Miljøvurderingen for Landsplandirektivet, at Kommunen oplyser, at der i forbindelse med den kommende planlægning for området, vil blive udlagt en stiforbindelse til kirkegårdsplantagen, således at muligheden for en genvej gennem området med fastholdes. Friluftsrådet vil gerne understrege, at det er meget væsentligt, at befolkningens mulighed for at kunne færdes i området fastholdes.

Ang. Område 2: Stevns Kommune

Det fremgår, at der fortsat vil være offentlig adgang til stranden og kysten gennem området. Friluftsrådet foreslår, at denne adgang udlægges i form af en sti og fremgår af planlægningen for området.

Friluftsrådet finder det problematisk, at en del af planområdet er beliggende inden for strandbeskyttelseslinjen. Formålet med strandbeskyttelseslinjen er at varetage landskabelige, biologiske og rekreative hensyn, og gennem restriktiv praksis at sikre, at der ikke foretages ændringer i tilstanden af de omfattende arealer, herunder placeres bebyggelse, beplantes, matrikuleres eller terrænreguleres m.m. jf. § 15 i naturbeskyttelsesloven. Med en overførsel af området til byzone vil huse beliggende uden for strandbeskyttelseslinjen kunne bygges større og højere, og man må forvente, at der vil komme ansøgninger til dispensation fra strandbeskyttelseslinjen til udvidet byggeri i første række. Det vil medføre en landskabelig og visuel påvirkning af det omkringliggende kystlandskab. Friluftsrådet værdsætter det danske kystlandskab med den begrænsede bebyggelse, de lange uforstyrrede kig og den naturlige kystvegetation. Friluftsrådet ønsker derfor at bevare de ubebyggede kyster og den, for Danmark, så karakteristiske æstetiske landskabskarakter.

Ang. Område 3: Vordingborg Kommune

Det fremgår af miljøgodkendelsen, at områdets rekreative værdi ikke ændres som følge af byzonestatus, da nuværende adgang til kysten ikke ændres. Det glæder Friluftsrådet. Friluftsrådet hæfter sig desuden ved, at grundene øst for Masnedøvej er ubebyggede strandlodder, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, og at det forventes, at Stevns Kommune i forbindelse med kommune- og lokalplanlægningen af området respekterer strandbeskyttelseslinjen.

Ang. Område 4: Aarhus Kommune

Friluftsrådet hæfter sig ved, at Aarhus Kommune i ansøgningsmaterialet oplyser, at man i den kommende lokalplan for området vil indarbejde bestemmelser med fokus på bevaring og udbygning af områdets særligt grønne karakter herunder lavere bebyggelsesprocent (maks. 25 %) og lavede bygningshøjder (maks. 6,5 m). Friluftsrådet finder det dog stadig meget bekymrende, at man ønsker at overføre et område til byzone, som er omfattet af flere forskellige beskyttelseshensyn bl.a. strandbeskyttelseslinje, skovbyggelinje, § 3 hede og beskyttet vandløb, fredskov, fredningen omkring Skæring Strand og at landskabet omkring området er udlagt som bevaringsværdigt landskab. Friluftsrådet frygter, at der vil blive givet flere dispensationer fra disse beskyttelseshensyn, fordi området fremover er byzone og man må formode, at der derfor også er større ønsker til byggeri, infrastruktur og erhverv, selvom området stort set er fuldt udbygget.

Slutteligt vil Friluftsrådet bemærke, at Rådet generelt frygter, at landsplansdirektivets forslag til overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone vil bidrage til en forøget forespørgsel på nye kystnære sommerhusområder, og dermed en kommende udlægning af nye kystnære sommerhusområder på nuværende landzonarealer.

Med venlig hilsen



Torbjørn Eriksen
Vicedirektør

Fra: Sekretariat, Fritidshusejernes Landsforening <sekretariat@mitfritidshus.dk>
Sendt: 28. maj 2018 10:22
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Vedlagt fremsendes Fritidshusejernes Landsforenings høringssvar vedr. udkast til landsplandirektiv.
Vedhæftede filer: Høringssvar til Erhvervsstyrelsen om overførsel af sommerhusområder til byzone.pdf



**Fritidshusejernes
Landsforening**

www.mitfritidshus.dk

Til:

Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus,
Langelinie Allé 17,
2100 København Ø

Emne:

Ref.:

Vedlagt fremsendes Fritidshusejernes Landsforenings høringssvar vedr. udkast til landsplandirektiv.

Med venlig hilsen
Kaj Holdensen

Fritidshusejernes Landsforening
Sekretariatet
Solbakkevej 60
4700 Næstved.

Tlf. +45 30 13 75 60
E-mail: sekretariat@mitfritidshus.dk
www.mitfritidshus.dk

CVR nr.: 34 40 46 90.



Erhvervsstyrelsen
Dahlerups Pakhus,
Langelinie Allé 17,
2100 København Ø

Næstved den 25. maj 2018
Sendt via e-mail til hoeringplan@erst.dk

Ang.:

Høring over udkast til bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus Kommuner.

Fritidshusejernes Landsforening takker for tilsendte udkast og skal i den anledning fremkomme med foreningens bemærkninger og ændringsforslag. Fritidshusejernes Landsforening foreslår, at §2 pkt. 2 og §6 udgår, samt, at der indsættes en ny §6 i Kapitel 4, Betingelser for overførsel til byzone. En paragraf, der modvirker udvikling af såkaldt parcelhus-slum.

Bemærkninger til udkastet til landsplandirektiv

Fritidshusejernes Landsforening lægger vægt på, at reglerne i planloven overholdes, og at kommunerne påser, at dette sker.

Vi bemærker, at der i Stevns og Århus kommunes begrundelser for overførsel af sommerhusområder til byzone indgår argumenter om, at "der er mange, der bor fast i området". Hertil skal vi anføre, at sådanne iagttagelser ikke kan udgøre en begrundelse for overførsel til byzone. Dels er der beboere, der i.h.t. planlovens §41 om pensionisters bopæl i fritidshus-

områder, bor lovligt i områderne, dels er der beboere, der bebor områderne med kommunal dispensation eller uden dispensation, og som følge heraf bor ulovligt i området.

Omfanget af sådan fast (helårs)beboelse kan ikke udgøre et selvstændigt argument for overførsel til byzone, idet der ikke findes hjemmel herfor i planloven. Planloven pålægger tværtimod kommunerne at bringe ulovlig beboelse til ophør.

Fritidshusejernes Landsforening kan ikke undlade at bemærke, at ulovlig beboelse næppe er uden betydning, når ejerne i et sommerhusområde bliver spurgt om de ønsker overførsel til byzone, og når politiske ambitioner skal nyde fremme.

Bemærkninger til de foreslåede overførsler

Fritidshusejernes Landsforening er generelt tilbageholdende i forhold til overførsel af sommerhusområder til byzone. Flertallet af sommerhusområderne ligger i kystnære områder og overførsel indebærer, at kystnære områder ændres til byområder med tab af naturkvaliteter til følge. Vi er endvidere opmærksomme på, at de enkelte kommuner kan påvirke interessen i overførsel til byzone ved at undlade at påtale ulovlig helårsbeboelse, således at begrundelsen for overførsel skabes gennem manglende indgreb overfor ulovligheder. Det er ikke en praksis, vi bifalder.

Vi finder det helt centralt, at begrundelsen for en overførsel af sommerhusområder til byzone knyttes til det forhold, at sommerhusområdet omgives af – så at sige indesluttet i – byzone. Samtidig tillægger vi det vægt om sommerhusområdet har en størrelse, der gør det meningsfuldt at opretholde som sommerhusområde.

For så vidt angår sommerhusområdet Skæring Strand i Århus kommune vurderer vi, at dette område er ved at blive omsluttet af byzone, hvorfor vi finder, at det er i overensstemmelse med planlovens bestemmelser, at området overføres til byzone. Vi ville dog have foretrukket, at der forelå aktuelle planer om inddragelse af landzonen omkring sommerhusområdet til byzonen, inden beslutningen om overførsel blev endeligt truffet.

For så vidt angår de mindre sommerhusområder i Fanø og Vordingborg kommuner har Fritidshusejernes Landsforening ingen bemærkninger.

For så vidt angår sommerhusområdet i Stevns kommune er vi uenige i udkastet til landsplandirektiv.

Særligt om Stevns kommune – og præcedensdannelse

Konkret i forhold til den foreslåede tilladelse til Stevns kommune skal Fritidshusejernes Landsforening anføre følgende:

- Planlovens bestemmelser fastsætter, at overførsel til byzone forudsætter, at de generelle kriterier for udlæg af arealer til byzone skal være opfyldt. D.v.s. at der skal være et behov for yderligere areal til byvækst, og det er kun sommerhusområder i umiddelbar tilknytning til eksisterende sammenhængende byzone, der kan overføres, så byen udvikles indefra og ud.
Da det pågældende sommerhusområde ikke indeholder ubebyggede arealer, og da Stevns kommune har valgt en overgangsløsning, der ikke indebærer bopælspligt ved ejerskifte, vil overførslen til byzone kun have marginal betydning for arealer til byvækst.
- Det sommerhusområde (betegnet som område 2 – beliggende mellem Lendrumvej og Grundejerforeningen Lemgaarden bestående af ejendomme udstykket fra matrikel 9, Strøby by, Strøby), der ønskes overført med det foreslåede landsplandirektiv, er mod nord omgivet af vand (Køge bugt), mod øst af sommerhusbebyggelse, mod syd af åbne marker og mod vest støder fire ejendomme op mod en sommerhusbebyggelse, der i forbindelse med revision af Fingerplanen påtænkes overført til byzone. Denne sommerhusbebyggelse betegnes i Stevns kommunes sagsbehandling som område 1, og dækker området fra Nimgårdsvej til Lendrumvej.
- Område 1 er pt. ved at blive omgivet af byzone, idet landbrugsarealerne syd for området er udlagt til byzone og byggeri er under etablering i dette område, og i forlængelse heraf foreslås område 1 overført til byzone. Fritidshusejernes Landsforening har ikke gjort indsigelser i denne anledning, idet vi anser det for at være i tråd med planlovens bestemmelser.
- Område 2 (som omfatter ca. 60 sommerhuse) bliver ikke omgivet af byzone, idet der ikke er planer om byggeri i det åbne land syd for området. Eneste forbindelse med byzonen bliver fire sommerhuse, der støder op til område 1. Området vil med forslaget blive en udposning på byzonen ind i landzonen/sommerhusområdet med vand til den ene side og åbent land til den anden side.
Det fremgår af dokumenter fra Stevns kommunes forvaltning. Forvaltningen skriver i sin indstilling til kommunalbestyrelsens behandling af sagen:
"Planfagligt er der heller ingen begrundelse for at medtage et større areal end til Lendrumvej (hvorfor grænsen i Fingerplanen nu er trukket i Lendrumvej). Det skyldes at sommerhusområdet skal ligge i tilknytning til byzone og at Lendrumvej forventes at blive grænsen for den fremtidige byudvikling".

Citatet fremgår af Punkt 611 i referat af Stevns kommunalbestyrelsesmøde den 1. juni 2017.

En overførsel af sommerhusområder til byzone begrundet i, at ganske få sommerhuse støder op til byzone, åbner op for, at en meget stor del af de danske sommerhusområder kan overføres til byzone – og på længere sigt trække endnu flere sommerhusområder ind i byzone. Der vil ofte være nogle få sommerhuse, der støder an til en byzone.

I den aktuelle sag i Stevns kommune åbner en sådan begrundelse i realiteten op for at hele det eksisterende sommerhusområde ved Strøby La-deplads på henved 700 sommerhuse kan overføres til byzone, da sommerhusområdet udgør et sammenhængende bånd.

Stevns kommunes ønske om en overførsel synes drevet af politiske ambitioner, hvilket fremgår af Stevns kommunes tidligere borgmesters udtalelser til dagspressen i sagen, der efter beslutningen om område 1s kommende overførsel i forbindelse med forslag til ændringen af Fingerplanen under overskriften "Halv sejr til sommerhusområder" udtalte følgende: -Vi vil ikke give køb på vore ambitioner, og derfor søger vi igen - (Dagbladet 27. juni 2017).

En politisk ambition, der bl.a. gav sig udslag i et usædvanligt forløb omkring område 2's sommerhusejeres tilkendegivelse af, om de ønskede en overførsel til byzone. I første runde var der ikke de nødvendige $\frac{3}{4}$ tilkendegivelser for en overførsel. Så gennemgik Stevns kommune de indkomne tilkendegivelser på husstands niveau og skar området til, så der ved en ny runde kunne opnås $\frac{3}{4}$ tilkendegivelser for en overførsel.

Fritidshusejernes Landsforening skal på denne baggrund anbefale, at udkastet til landsplandirektivet ændres, således at der med ikke åbnes op for overførsel af sommerhusområdet (område 2) i Stevns kommune. Fritidshusejernes Landsforening frygter, at en sådan tilladelse vil være præcedenskabende i forhold til fremtidig fortolkning af planlovens bestemmelser om sommerhusområders sammenhæng med byområder, og vi bemærker os, at Stevns kommunes egen planfaglige rådgivning ikke anbefalede overførslen, da sagen blev behandlet i kommunalbestyrelsen. Fritidshusejernes Landsforening finder det er ikke fremmede for saglig behandling af planlovsspørgsmål, hvis politiske ambitioner tilsidesætter saglige planfaglige vurderinger.

Konkrete ændringsforslag

§2 pkt. 2 og nuværende §6 udgår

Ny §6 tilføres Kapitel 4 – Betingelser for overførsel til byzone. Efter overførsel til byzone skal kommunalbestyrelsen påse, at sommerhuse, der benyttes til helårsbeboelse i strid med §40 i Lov om Planlægning bringes i overensstemmelse med bygningsreglementets regler for huse til helårsbeboelse. Såfremt dette ikke sker, skal kommunalbestyrelsen påse, at ulovlig beboelse i sådanne ejendomme bringes til ophør. Denne bestemmelse gælder ikke for beboelse i medfør af §41 i Lov om Planlægning.

Hensigten med den nye §6 bestemmelse er at sikre, at sommerhusområder, der overføres til byzone, ikke udvikler sig til såkaldt parcelhus-slum.

Sagen har været behandlet i Fritidshusejernes Landsforenings bestyrelse. Fritidshusejernes Landsforenings formand har i.h.t. Fritidshusejernes Landsforenings bestyrelses forretningsorden erklæret sig inhabil i punktet vedrørende § 2, nr. 2, angående sommerhusområdet i Stevns Kommune, og har ikke deltaget i den endelige beslutning vedrørende dette område, da han er bosat (efter bestemmelserne i §41 i Lov om Planlægning) i nærheden af det omhandlede område.

Bestyrelsen har i øvrigt vurderet, at formandens lokalkendskab om forholdene, er relevant for oplysningen om sagsforløbet, og disse oplysninger om de lokale forhold er således medtaget i høringsvaret.

Fritidshusejernes Landsforening skal i forlængelse af høringsvaret udbede sig en drøftelse med Erhvervsstyrelsen med henblik på en afklaring af forståelsen af planloven på dette område.

P.b.v.

Anker Storgaard
Næstformand

Fra: anders.broedsgaard@gmail.com på vegne af Anders Brødsgaard
<anders@broedsgaard.com>
Sendt: 29. maj 2018 06:23
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Høringssvar

Jeg vil gerne bede Erhvervsstyrelsen forholde sig til den præmis i bemærkningerne til L121 (2016/17) - "Lov om ændring af lov om planlægning, lov om naturbeskyttelse og lov om aktindsigt i miljøoplysninger", som danner grundlag for det nye landsplandirektiv, og som beskriver at muligheden for at overføre sommerhusområder til byzone kun omfatter mindre sommerhusområder. Jeg vil konkret bede om en vurdering af dette i forhold til at Erhvervsstyrelsen i det i bekendtgørelse om landsplandirektiv imødekommer Aarhus Kommunes ansøgning om at overflytte et 129ha stort sommerhusområde med 1120 grunde til byzone.

Formuleringen fra lovbemærkningerne er gengivet nedenfor - og samme formulering går blandt andet igen i Ministerens "Invitation til at ansøge om nye udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen" (10. februar 2017), samt "Faktaark til kystkommunerne om overførsel af sommerhusområder i kystnærhedszonen til byzone" fra Erhvervsstyrelsen (15. juni 2017), og det er på baggrund af nedenstående formulering at loven er behandlet og vedtaget:

"Flere kommunalbestyrelser har efterspurgt muligheden for at overføre eksisterende sommerhusområder til byzone. Efterspørgslen er størst omkring de større byer i vækst. Det foreslås med lovforslaget, at der indføres en bestemmelse, der giver erhvervsministeren beføjelse til ved hjælp af landsplandirektiver at overføre visse arealer i eksisterende sommerhusområder til byzone. Det kan for eksempel være **mindre sommerhusområder**, der ligger i umiddelbar tilknytning til eksisterende byzone, og hvor den rekreative værdi for kommunens og nabokommunens indbyggere er af underordnet betydning."

I den udarbejdede "Bekendtgørelse om landsplandirektiv for overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone i Fanø, Stevns, Vordingborg og Aarhus kommuner" er der beskrevet hvorledes tilknytningskravet vurderes opfyldt for de enkelte områder, men det er ikke vurderet hvorledes størrelsen af de enkelte områder passer ind i den foreslåede planlovs ændring, på trods af at der i den udarbejdede Miljøvurderingsrapport skrives om område IV (Aarhus Kommune):

Område IV er et **større sammenhængende sommerhusområde**, som ligger ud til Kalø Vig, nord for Aarhus. Området ligger i sammenhæng med byzone i Skæring og Studstrup.

Med venlig hilsen
Anders Brødsgaard
Åstrup Strandvej 3
8250 Egå

Fra: anders.broedsgaard@gmail.com på vegne af Anders Brødsgaard
<anders@broedsgaard.com>
Sendt: 31. maj 2018 08:24
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Manglende partshøring i forbindelse med Høring om landsplandirektiv for overførsel af sommerhusområder til byzone

Hej

I forbindelse med "Høring om landsplandirektiv for overførsel af sommerhusområder til byzone", mener jeg at det ville have været relevant at gennemføre en partshøring i forhold til punkt 2 nedenfor fra Folketingetsombudsmand om partshøring ("I forhold til den, der er part i sagen; det vil sige den, der har en væsentlig og individuel interesse i sagen.") ?

Jeg kan se på den offentliggjorte høringsliste at det kun er institutioner som er blevet hørt og ikke de enkelte grundejere i de berørte områder, på trods af at de må siges at have en "væsentlig og individuel interesse i sagen."

Jeg vil derfor anbefale at høringsperioden udvides, og at der gennemføres en partshøring af de alle berørte grundejere.

med venlig hilsen
Anders Brødsgaard
Åstrup Strandvej 3
8250 Egå

http://www.ombudsmanden.dk/myndighedsguiden/generel_forvaltningsret/partshoering
Hvornår er der pligt til at partshøre?

En myndigheds pligt til at partshøre efter forvaltningsloven gælder kun:

- I sager, hvor myndigheden skal træffe en *afgørelse* i forvaltningslovens forstand.
- I forhold til den, der er *part i sagen*; det vil sige den, der har en væsentlig og individuel interesse i sagen.
- I forhold til *afgørelsens hovedspørgsmål*, det vil sige udfaldet af sagen. Beslutninger om sagens proces skal der som udgangspunkt ikke partshøres over.

Fra: Torben Olsen <torben.o@privat.dk>
Sendt: 30. maj 2018 16:45
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Omlægning af Skæring sommerhus område til byzone

Sendt fra min iPadde

Dejligt at vi der bor i skæring også bliver hørt i denne sag. Området er desværre allerede nu blevet lidt ødelagt af de store huse de alle af en eller anden grund får lov at bygge på små grunde, så dækker de det ind under at det er garage eller lignende og bygger det så efterfølgende om. Folk tror og kommer helt sikkert mere om mere til at tro de har privat strand og vi må ikke komme for tæt på deres store huse. Træer der gør område smukt, bliver fældet og det vil sikkert ske mere og mere 😞

Der bliver mere og mere trafik, så det med en fred fyldt aften tur bliver slut 😞. Trist man vil ødelægge en oase. Vi flyttede her ud med udsigt til alt dette, det kan vi snart vinke farvel til. Men ja penge styre alt og vi er nogen der har været så ærlige at betale vores boligskatter. Mens masser af mennesker i sommerhus området bor ulovligt 😞 Tænk hvad alle de bøde penge kunne være blevet brugt til i kommunen, ældrepleje ikke mindst. Men nej disse penge bliver ikke indkrævet. Århus kommune skulle skamme sig. Men nu kan dem der bor dernede så klappe i deres små hænder, deres bolig stiger markant i værdi, da de også bor meget tættere på vandet end os andre. Vi kan så se til vores hus priser sikkert falder. Det er takken for at være ærlig og betale sin skat. Man føler sig virkelig til grin 😞 og så trist det skønne vi flyttede hertil for nok svinder Ind.

Forstår virkelig ikke måden ting drives på i denne kommune. Prøv at vis en anden side 🙏.

Mvh

Lisbeth Friis Petersen.

Sendt fra min iPad

Fra: jens erik sørensen <jens.sundorf@gmail.com>
Sendt: 30. maj 2018 15:49
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Skæring Strand

Hermed nogle bemærkninger til overførsel af Skæring Strand til byzone.

Der står at det er mindre områder der kan overføres. Er 1,3 millioner m³ et mindre område???
Hvad er så de 3 andre ansøgere??

Sommerhus området er IKKE sammenbygget med anden byzone. Uden om hele området er der landbrugsjord og vand.

Der nævnes at der er mange helårsbeboelser. Fra tidl. tid er der 34 lovlige helårsbeboelser.
Resten af de 1120 huse der er i området er der givet dispensationer til nogle, men resten 6-800 huse er beboet ulovligt evt. med dækadresse, som Århus kommune har set igennem fingrene med i mange år.

Så Århus kommunes begrundelse med at byen skal kunne udvikle sig er helt forkert da området er næsten fuld beboet.

Det eneste kommunen ønsker med denne ansøgning er kun en undskyldning for at få deres ryg fri, for den manglende opfyldning på de mange ulovlige beboelser.

Med venlig hilsen
Hanne Sundorf Sørensen
Jens Erik Sørensen
Svinbovej 19
8250 Egå

Fra: Michael Fejr Bentzen <mfb@terma.com>
Sendt: 31. maj 2018 16:26
Til: hoeringplan@erst.dk
Emne: Lokalplan. Overførsel af sommerhusområde til byzone. Skæring Aarhus
Vedhæftede filer: Lokalplans forslag.pdf

Mvh Michael Bentzen
Tlf 21296575

I forbindelse med omlægning til byzone af Skæring Strand stilles hermed forslag til kommende lokalplan.

Se bogstavshenvisninger på vedlage kort på side 2.

A Skæring Hedevej

Grundlag: På denne del af Skæring Hedevej (kommunal vej) er der i dag ingen cykelsti og 50 km/t. Færdselsloven foreskriver at uanset hastighedsbegrænsning skal der køres efter forholdene. 50 km/t er alt for høj en fart og tit kører folk 70-80 km/t. Den smalle mørke vej (marker til begge sider), mange udkørsler, dårlige udsigtsforhold og mange gående (bl.a. til og fra bus stoppestedet ved busvejen retning nord. Som meget farlig vej bliver denne i dag også brugt af mange cyklende skolebørn mod Skæring skole.

Forslag: 30 km/t Zone med 6 stk. vejbump, gadebelysning og kombineret cykel/gangsti i venstre side set mod Svinbovej. Dette gælder fra busvejen til Svinbovej/Åstrup Strandvej kryds. Skiltning i begge ender som vist på kort.

B Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej

Grundlag: Denne vej er meget mørk og livsfarlig at færdes på. Denne vej bliver brugt af mange cyklende skolebørn mod Skæring skole.

Forslag:

Der foreslås gadebelysning og kombineret cykel/gangsti i venstre side set mod Svinbovej. Dette gælder fra Skæring Havvej til Svinbovej/Åstrup Strandvej kryds. Skiltning i begge ender som vist på kort.

En fodgængerovergang, som vist på kort hvor cykel/gangsti fra Sommersmindevej.

C "Piratstien"

Der foreslås at den grusbelagte "Piratstien" asfalteres og afmærkes som cykel/gang sti, da mange skolebørn i dag fra de nordlige områder bruger den som skolevej til Skæring Skole via Skæring Sandager området og gangbroen over Skæring Havvej.

Vejbelysning generelt

Der foreslås at der anlægges ensidig gadebelysning på følgende kommunalvejs strækninger: Skæring Hedevej fra busvejen til Svinbovej/Åstrup Strandvej kryds. Strandvangsvej, Plantagevej og Åstrup Strandvej, som vist på kort.

Der foreslås at der ikke sættes krav om gadebelysningen på alle private og private fællesveje. Der foreslås at det her er op til de enkelte grundejerforeninger/ejerlav/vejlaug.

Mvh Michael Bentzen



- █ Fodgængerfelt
- █ Vejbump
- Kombineret gang / cykelsti
- Vej belysning