

DN Jammerbugt

Formand: Søren Rosenberg,
Perikumvej 18 - 9440 Aabybro
Telefon: 30 24 18 34 - jammerbugt@dn.dk



Til Planklagenævnet

Aabybro den 4. marts 2023

Klage over endelig vedtagelse af lokalplan 18-002 for et sommerhusområde ved Rødhus Klit samt klage over den medfølgende miljøvurdering, Jammerbugt Kommune

Anmodning om opsættende virkning

Danmarks Naturfredningsforening anmoder om, at Planklagenævnet tillægger såvel klagen over endelig vedtagelse af lokalplan 18-002 og klagen over miljøvurderingen opsættende virkning.

En stor del af planområdet er omfattet af beskyttet natur, og planområdet grænser op til Natura 2000 område. Jammerbugt Kommune mener der er tale om sommerhusområde udlagt før naturbeskyttelsesloven trådte i kraft, hvorfor kommunen ikke mener §3 beskyttelsen skal respekteres. Kommunen mener heller ikke, at byggeriet vil påvirke hverken bilag IV-arter i planområdet negativt eller påvirke udpegningsgrundlaget i det tilstødende Natura 2000 område. Danmarks Naturfredningsforening peger omvendt på, at området har zonestatus landzone, hvorfor der ikke lovligt kan vedtages en plan for et sommerhusområde, og hvorfor naturbeskyttelseslovens §3 gælder i området, og at det ikke er dokumenteret at planerne ikke vil skade bilag IV-arter som findes i planområdet samt at der er risiko for en væsentlig negativ påvirkning af en del af udpegningsgrundlaget for Natura2000 området.

Med den endelige vedtagelse af lokalplanen har bygherre nu mulighed for at påbegynde udstykningen af byggegrunde og snarligt påbegynde byggeri og anlæg, herunder terrænregulering, afronding og bebyggelse af af grågrøn klit (habitatnaturtype 2130) og naturbeskyttet klithede m.v., inden klagenævnets afgørelse.

Derfor ønsker DN, at klagerne tillægges opsættende virkning, således at ødelæggelsen af både dansk og internationalt beskyttet natur ikke kan igangsættes, før Planklagenævnet har truffet afgørelse i sagen.

I en delvist parrallet sag fra Guldborgsund Kommune, traf planlagenævnet 29. januar 2021 afgørelse om, at byggeriet af 10 sommerhuse i Marielyst Ferieby var i strid med lokalplanens principper for et feriecenter. De 10 huse var desværre blevet opført mens klagesagen verserede, og lovliggørelse af forholdene efter klagenævnets afgørelse har vist sig yderst vanskelig. I sagen fra Jammerbugt Kommune er der tilsvarende tale om et feriecenter hvor der planlægges for sommerhuse, og tilmed tale om, at beskyttet natur af høj kvalitet og international betydning risikerer at blive helt fjernet. Derfor peger DN på, at det er af afgørende betydning, at klagerne tillægges opsættende virkning.

Indledning

Danmarks Naturfredningsforening (DN) indsender hermed klage over lokalplan og miljørapporten for udstykning af 58 sommerhusgrunde i Rødhus Klit, mat. nr. 117 o, Hune by, Hune

beliggende i Rødhus Klit Feriecenter. DN bemærker, at nærværende dokument rummer både klagen over lokalplan og medfølgende miljøvurdering.

For at tilgodese kravene ifm. indsendelse af klager til klageportalen er klagen indsendt to gange, og der er betalt to klagegebyrer. Den ene gang er klagen registreret som en klage efter planloven – retlig klage. Og den anden gang er klagen registreret som en klage efter miljøvurderingsloven - miljøvurdering af planer.

DN klager over at lokalplanen med tilhørende miljøvurdering ikke lever op til de regler der gælder i planloven, planhabitatbekendtgørelsen og miljøvurderingsloven. Det skyldes bl.a., at DN ikke mener området kan betragtes som sommerhuszone. DN peger på, at området rettelig er beliggende i landzone. Derfor har kommunen ikke ret til at vedtage lokalplanen, da der er tale om nyudlæg af sommerhuszone som kommunen jf. planloven ikke er bemyndiget til at udlægge inden for kystnærhedszonen, og som konsekvens får dette, at NBL §3 beskyttelsen på arealet er gældende og skal reoprettes. DN klager desuden over, at lokalplanen strider mod kommuneplanens retningslinjer på flere områder. DN klager endvidere over, at der ikke i tilstrækkelig grad er redegjort for bilag IV-arter inden for planområdet, og at DN mener planen risikerer at skade dele af udpegningsgrundlaget for et Natura 2000 område negativt for så vidt angår hedepletvinge, og endelig at miljøvurderingen ikke lever op til de indholdsmæssige krav som beskrevet i miljøvurderingsloven.

Baggrund

Lokalplanområdet er på ca.11,5 hektar med eksisterende små klyngehuse, det tidligere Dansk Folke Ferie udlejningshuse, opført i 1977. Udover klyngehuse, centerbygning og adgangsveje er hele området uspolet kystlandskab. Rødhus Klit består af veludviklede klitrækker med forklit, hvid klit med åben vegetation og grøn/grå klit. Bag klitrækkerne forekommer artsrig klithede, lavninger med stor artsdiversitet.

En stor del af lokalplanområdet er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3 og beliggende indenfor kystnærhedszonen. Formålet med den nye plan er at udstykke og opføre 58 sommerhuse i tilknytning til feriecentret.

Beskrivelse af naturindhold

Hele lokalplanområdet er beliggende lige op mod Natura 2000-område nr. 21 Ejstrup Klit, Eg-vands Bakker og Lien med Underlien. Naturtyper på udpegningsgrundlaget for dette habitat-område er bl.a. grå/grøn klit (habitatnaturtype 2130), klithede (habitatnaturtype 2140), klitlavning (habitatnaturtype 2190), enebærklit (habitatnaturtype 2250) og habitatarten hedepletvinge for habitatområde H193. De samme naturtyper og art findes tilsvarende inden for lokalplanområdet.

Markfirben, er løbende registreret i det lokalplanlagte område frem til 2021, heraf med flere ynglefremkomster (<https://www.jammerbugt.dk/media/ijepyy1f/supplerende-h%C3%B8ring-lokalplan-18-002-inkl-bilag.pdf>) især på sydvest vendte klitter med sparsom vegetation. Nikkende kobjælde, har en stor udbredelse i området med klitnaturtyperne, især langs med Rødhus Klitvej, hvor der planlægges byggefeltet. Hedepletvinge er en fredet sommerfugl og opført på habitatdirektivet samt rødliste vurderet som truet. Hedepletvinge fouragerer langs planområdets ubeboede friarealer, langs med klitterne og i det flade lavbundsområde i den sydlige del af rammeområdet. Her er der mængder af gode urter for mange forskellige arter af insekter, som fouragerer på håret høgeurt, alm. torskemund, harekløver, rundbælg, blåmunke, hede-lyng og tormentil mm. Yderligere er hedepletvinge registreret med 31 larvespind i 2019 indenfor projektområdet og i byggefeltene i den sydlige del af lokalplanen. Dvs. der er en god og sund bestand af hedepletvinge, især hvor tilgroning er høje græsser ikke ses.

I lokalplanområdet sydlig del er planlagt 28 nye sommerhusgrunde med bebyggelser på hver 220 m² oven i §3 beskyttede naturtyper, hvoraf ca. 17 huse er planlagt i § 3 beskyttede naturtype, våd klithede. Område er kuperet og består af klitformationer og klitlavninger med habitatnaturtypen 2130 og 2190. Naturværdien og biodiversiteten er høj i grå/grøn klitten. Der er registreret arter indenfor arealet, som både er fredet, national ansvarsart, rødlistet og/eller bilag IV arter. Det er arter og naturtyper, som uden tvivl vil blive påvirket væsentligt, hvis lokalplanens muligheder for bygerig og anlæg virkeliggøres, ligesom byggeriet forudsætter omfattende terrænregulering og bortgravning/afrodering af de beskyttede klitter, til varig skade for de beskyttede arter. Det bemærkes i den sammenhæng, at lokalplanen ikke fastlægger grænser for terrænregulering i anlægsfasen.

Den sydlige del af projektområdet er desuden udpeget som lavbundsareal, med arter som tydeligt indikerer våd hede. DN vurderer, at en byggemodning her vil resultere i mange vognlæs af sand for at sikre fast bund og sokkel. Evt. kan der blive behov for at grøfte eller dræne denne sydlige del af projektområdet. En evt. dræning vil sandsynligvis udlede okker til det beskyttede vandløb, lige vest for projektområdet. Dette er forhold som ikke er belyst eller vurderet i Miljørapporten.

Den seneste kommunale § 3 besigtigelse af naturindholdet og biodiversiteten i den våde klithede viser et højt naturindhold, som kommunen beskriver således: *Grundigheden er estimeret intensivt og naturindholdet er estimeret høj.* Kommunen vurderer, at 90 % af arealet er våd klithede. Der blev fundet 42 forskellige arter, her i blandt djævelsbid som er hedepletvingens værtsplante samt fugtighedsplanter er udbredte (kilde: <https://naturereport.miljoeportal.dk/655290>)

Om Nikkende kobjælde:

DN vurderer, at det er en væsentlig mangel i miljørapporten, at Nikkende Kobjælde ikke er beskrevet eller vurderet jf. kravene i miljøvurderingsloven.

Nikkende Kobjælde er en national ansvars-art som Danmark har et særligt nationalt ansvar for at beskytte. I Danmark regnes en art som national ansvarsart (A, AY eller AT) når det vurderes, at mindst 20 % af Jordens samlede bestand på et eller andet tidspunkt opholder sig i landet, eller hvis arten globalt betragtes som sjælden. Nikkende Kobjælde ses mange steder i Rødhus Klit og er bl.a. registreret af Jammerbugt Kommune, ved den kommunale besigtigelser af § 3 natur, som sidst skete den 25.06.2014 (kilde: <https://naturereport.miljoeportal.dk/655291>)

Generelt ses der i naturregistreringen et højt naturindhold. Det bemærkes i den sammenhæng, at det kan undre, at Jammerbugt Kommune på et tidspunkt efter 2014 har afregistreret dele af området som omfattet af NBL §3.

Om markfirben:

DN vurderer, at det er en væsentlig mangel i miljørapporten, at bilag-IV arten markfirben, kun er eftersøgt én gang, med henblik på at vurdere tilstedeværelsen af bilag IV-arten. Ifølge Miljørapporten (side 27) skete denne ene besigtigelse i og omkring lokalplanområdet i august 2019. Med en så omfattende ændring af områdets integritet, skal alle forsigtighedsprincipper, efter vores vurdering tages i brug. Derfor er det DN's vurdering, at eftersøgning af markfirben er utilstrækkelig. Særligt bør registreringerne af markfirben i Naturbasen frem til 2021, herunder æg fra markfirben, retfærdiggøre yderligere undersøgelser. DCE har tidligere specificeret at:

*Formålet med overvågningen er at indsamle data, der kan danne grundlag for en vurdering af artens bevaringsstatus i henhold til habitatdirektivet. Dette indebærer en i første omgang ekstensiv overvågning af artens forekomst og udbredelse. Den tekniske anvisning skal sikre en ensartet og reproducerbar overvågning. **Tid, sted og periode:** Tilstedeværelse af markfirben undersøges på hver lokalitet af følgende måder: 1. Registrering af kønsmodne solbadende hanner og juvenile fra*

medio april til ultimo maj 2. Registrering af solbadende voksne dyr og juvenile i august til september 3. Registrering af solbadende hunner fra primo juni til medio juli.

Om hedepletvinge:

DN vurderer, at afværgeforanstaltninger for at beskytte sommerfuglen og habitatarten hedepletvinge, der både er fredet samt Jammerbugt Kommunens ansvars art, ikke er tilstrækkeligt i forhold til beskyttelse af arten jf. habitatdirektivet. Samlet set vurderer Jammerbugt Kommune i miljørapporten, at lokalplanen for opførelse af 58 nye sommerhuse i Rødhus Klit ved indarbejdelse af tiltag, der tilgodeser hedepletvinge og værtsplanten djævelsbid, **ikke** vil medføre påvirkninger af arten væsentligt, i Natura 2000-område nr. 21. Man forestiller sig udlæg af køreplader under etableringsfasen og evt. hegne områder med bestand af djævelsbid. Det fremgår af lokalplanens redegørelse, at:

"Ved besigtigelsen af de nærmest lokalplanområdet, kendte lokaliteter, er der i august 2019 registreret aktive larvespind tre steder inden for lokalplanområdet. De tre lokaliteter er beliggende ved et område, hvor der planlægges opførelse af sommerhuse, dog ikke inden for byggefelter. Lokaliteterne ved og i lokalplanområdet vurderes dog ikke at være væsentlige for artens udbredelse i Natura 2000-området, da den største bestand findes længere mod syd.....Det skal dog påpeges, at sommerfuglen hedepletvinge er fredet mod forsætligt drab eller indfangning, jf. artfredningsbekendtgørelsen § 14, stk. 1. Der er derfor foretages en række forebyggende foranstaltninger for ikke at påvirke arten negativt i lokalplanen. Skellene for de nye sommerhusgrunde må ikke markeres med hegn, beplantning eller lignende, for at sikre at naturen har mulighed for at bredde sig mellem husene. Områder, hvor der er registreret spind fra hedeplet, friholdes for byggefelter. I anlægsfasen bør der opsættes hegn omkring de områder, hvor der er registreret spind fra sommerfuglen 12 december 2022 Lokalplan 18-002 Sommerhusområde, Rødhus Klitvej, Rødhus Redegørelse Hedepletvinge lever kun i planten djævelsbid, denne er dog ikke omfattet af nogen gældende beskyttelse. Det vurderes dog muligt i den videre planlægning at sikre, at der i de områder, hvor der er registreret djævelsbid sker en skånsom anlægsfase, der generelt tilgodeser bestanden af hedepletvinge."

Lokalplanens redegørelse ses dog ikke at stemme overens med beskrivelsen i miljøvurderingen. Jf. miljøvurderingens kort med oversigt over forekomst af djævelsbid og registreringer af aktive larvespind for hedepletvinge i og omkring lokalplanområdet sammenholdt med lokalplanens angivelse af de konkrete byggefelter, fremgår det, at der netop er placeret byggefelter inden for denne forekomst.

Det bemærkes desuden, at byggefelter nok markere placeringen af byggeri på grunden, men at selve byggeri- og anlægsfasen, grave og anlægsarbejde med store maskiner, terrænregulering, fundamentstøbning m.v. må forventes at påvirke en langt større del af de enkelte grunde end alene det angivne byggefelt.

DN mener, at det er stærkt bekymrende, hvis man placerer byggefelter i et område, hvor der findes en sjælden fredet art, som både er rødlistet som truet og opført på habitatdirektivets bilag II, samt opført på Bern-konventionens liste II. Arten er endvidere vurderet som i stærkt ugunstig bevaringsstatus i Danmarks seneste artikel 17-rapportering.

Det er ikke sandsynliggjort, at ødelæggelsen af udbredningsområdet som forbinder planområdet og Natura 2000-området – hvor hedepletvinge er på udpegningsgrundlaget, ikke vil skade artens økologiske funktionalitet. Det bemærkes desuden, at redegørelsens forslag om, at der eventuelt i en senere fase kan planlægges for en skånsom byggeaktivitet, ikke er et forhold der kan sikres med lokalplanen, og at der således ikke med lokalplanen er fastlagt andre afværgeforanstaltninger end at hegn skal opstilles inden for nærhedszonen. Ligesom miljøvurderingens afsnit om afværgeforanstaltninger som foreslår høslet som forhindrer tilgroning, heller ikke er forhold der kan reguleres med lokalplanen, hvorfor der samlet set hverken undlades byggeri og anlæg i hedepletvinges udbredelsesområde, eller sikres nødvendige og tilstrækkelige afværgeforanstaltninger med lokalplanen.

Forekomsten af hedepletvinge i det lokalplanlagte område udgør en integreret del af Natura 2000-områdets lille og sårbare nordlige bestand af hedepletvinge, der er nærmere kortlagt i Miljøstyrelsens seneste overvågning heraf. Ifølge overvågningen består bestanden i rødhus klit således kun af 40 og 31 spind i hhv. 2022- og 2019-overvågningen hvoraf en delmængde findes inden for det lokalplanlagte område (<https://naturereport.miljoeportal.dk/943451> og <https://naturereport.miljoeportal.dk/867007>). Det tab af individer og levested for hedepletvinge, der sandsynligvis vil følge af lokalplanens virkeliggørelse vurderes at kunne udgøre en væsentlig negativ påvirkning af Natura 2000-området.

Det bemærkes i øvrigt, at Miljørapporten ikke nævner, at hedepletvinge tilsvarende er opført på Bern-konventionen, hvis formål det er *"at bevare vilde planter og dyr samt deres levesteder med særlig fokus på truede og følsomme arter"*.

Om flagermus:

Flagermus er nævnt i miljørapporten, hvor det fremgår at: *"I forbindelse med nedrivningen af den eksisterende bebyggelse er der risiko for at skabe gener for flagermus. Såfremt der findes flagermus i bygninger som nedrives, skal disse fjernes vha. en udslusning inden arbejdet påbegyndes. Naturstyrelsen vil kunne rådgive om udslusning"*. Men det er hverken i miljørapporten eller lokalplanen undersøgt, om der findes flagermus i de bygninger som ønskes nedrives. Således foreligger der i miljørapporten heller ikke en nærmere vurdering af hvorvidt flagermus påvirkes af projektet. Flagermus er beskyttet efter habitatdirektivetsbilag IV og er dertil nationalt fredede.

Øvrige naturforhold:

Knap halvdelen af de udlagte byggefelt er placeres helt eller delvist inden for et areal, der i kommuneplanen er udpeget som lavbundsareal med tilknyttede retningslinjer. Det fremgår ikke af miljøvurderingen. Det fremgår heller ikke, i hvilket omfang der kan blive tale om behov for dræning, og medfølgende okkerproblemer ift. udledning til den beskyttede natur - herunder beskyttede vandløb i området. Det er et potentielt væsentlig miljøforhold, som burde have været beskrevet i miljøvurderingen.

I projektområdet er registreret typiske arter for naturtypen hedemoser såsom klokkelyng, trævlekrone og siv- og star-arter. Denne naturtype er jf. § 3-registreringsvejledningen ofte beskyttet som § 3-mose. Da moser ikke er undtaget fra § 3-beskyttelse i et sommerhusområde udpeget før 1992, vil områder af hedemose i projektområdet være § 3-beskyttet uanset zone-status.

Miljøvurderingen

Jf. miljøvurderingslovens §12 gælder det at:

§ 12. Når myndigheden skal gennemføre en miljøvurdering i henhold til § 8, stk. 1, skal myndigheden udarbejde en miljørapport, der på grundlag af de oplysninger, der er nævnt i bilag 4, vurderer den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse og rimelige alternativer under hensyn til planens eller programmets mål og geografiske anvendelsesområde.

Stk. 2. Miljørapporten skal indeholde de oplysninger, som med rimelighed kan forlanges med hensyntagen til den aktuelle viden og gængse vurderingsmetoder og til, hvor detaljeret planen eller programmet er, hvad planen eller programmet indeholder, på hvilket trin i et beslutningsforløb planen eller programmet befinder sig, og hvorvidt bestemte forhold vurderes bedre på et andet trin i det pågældende forløb.

Stk. 3. Oplysninger om planens eller programmets indvirkning på miljøet, der er indhentet på et andet trin af beslutningsforløbet eller som følge af anden lovgivning, og som er omfattet af bilag 4, kan anvendes i miljørapporten.

Stk. 4. Miljørapporten skal indeholde en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning af de væsentlige indvirkninger på miljøet ved planens eller programmets gennemførelse i overensstemmelse med regler fastsat i medfør af § 14. Miljørapportens program for overvågning udarbejdes med henblik på at kunne identificere uforudsete negative virkninger på et tidligt trin og træffe enhver hensigtsmæssig afhjælpende foranstaltning. Eksisterende overvågningsordninger kan anvendes, i det omfang det er hensigtsmæssigt.

Og jf. miljøvurderingslovens bilag 4 gælder følgende indholdsmæssige krav til miljørapporten: De oplysninger, der i henhold til § 12, stk. 1, skal gives er med forbehold af § 12, stk. 2 og 3, følgende:

- a) en skitsering af planens eller programmets indhold, hovedformål og forbindelser med andre relevante planer og programmer
- b) de relevante aspekter af den nuværende miljøstatus og dens sandsynlige udvikling, hvis planen eller programmet ikke gennemføres
- c) miljøforholdene i områder, der kan blive væsentligt berørt
- d) ethvert eksisterende miljøproblem, som er relevant for planen eller programmet, herunder navnlig problemer på områder af særlig betydning for miljøet som f.eks. de områder, der er udpeget efter direktiv 79/409/EØF og 92/43/EØF
- e) de miljøbeskyttelsesmål, der er fastlagt på internationalt plan, fællesskabsplan eller medlemsstatsplan, og som er relevante for planen eller programmet, og hvordan der under udarbejdelsen af den/det er taget hensyn til disse mål og andre miljøhensyn
- f) den sandsynlige væsentlige indvirkning¹⁸⁾ på miljøet, herunder på spørgsmål som den biologiske mangfoldighed, befolkningen, menneskers sundhed, fauna, flora, jordbund, vand, luft, klimatiske faktorer, materielle goder, kulturarv, herunder kirker og deres omgivelser, samt arkitektonisk og arkæologisk arv, landskab og det indbyrdes forhold mellem ovenstående faktorer
- g) planlagte foranstaltninger for at undgå, begrænse og så vidt muligt opveje enhver eventuel væsentlig negativ indvirkning på miljøet af planens eller programmets gennemførelse
- h) en kort skitsering af grunden til at vælge de alternativer, der har været behandlet, og en beskrivelse af, hvorledes vurderingen er gennemført, herunder eventuelle vanskeligheder (som f.eks. tekniske mangler eller mangel på knowhow), der er opstået under indsamlingen af de krævede oplysninger
- i) en beskrivelse af de påtænkte foranstaltninger vedrørende overvågning i overensstemmelse med § 14
- j) et ikketeknisk resumé af de oplysninger, der blev givet under ovennævnte punkter.

DN mener sammenfattende, at miljørapporten ikke lever op til de indholdsmæssige krav der følger af miljøvurderingslovens § 12 ift. oplysninger om den sandsynlige væsentlige indvirkning på miljøet. Manglerne udgøres opsummerende af:

- En ufyldstgørende vurdering af lokalplanens påvirkning på bilag II-arten hedepletvinge og dermed utilstrækkelig vurdering af væsentligheden for Natura 2000-områdets integritet.
- En manglende eftersøgning af forekomster af flagermus og vurdering af lokalplanens påvirkning herpå.
- En utilstrækkelig eftersøgning af markfirben, der er kendt fra området, og manglende vurdering af lokalplanens påvirkning på arten.
- En manglende beskrivelse af forekomsten og påvirkningen af ansvarsarten Nikkende Kobjælde

Lokalplan i strid med habitatreglerne

Jf. Bekendtgørelse om administration af planloven i forbindelse med internationale naturbeskyttelsesområder samt beskyttelse af visse arter, gælder det jf. § 3, at:

"§3. I redegørelsen til planforslag i medfør af lov om planlægning, der ikke er direkte forbundet med eller nødvendige for et Natura 2000-områdes forvaltning, men som i sig selv eller i forbindelse med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal der indgå en vurdering af forslaget virkninger på området under hensyn til områdets bevaringsmålsætninger. Stk. 2. Viser vurderingen, at det ikke kan udelukkes, at projektet kan skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet, kan planen ikke vedtages."

DN peger på, at der med lokalplanen er risiko for negativt at påvirke hedepletvinge, som udgør en del af udpegningsgrundlaget for habitatområde Ejstrup klit og Egvands Bakker, hvorfor planen ikke kan vedtages.

Det fremgår endvidere af bekendtgørelsens §7 at:

"§ 7. Ved administration af de i § 5 nævnte bestemmelser kan der ikke gives tilladelse, dispensation, godkendelse mv., hvis det ansøgte kan 1) beskadige eller ødelægge yngle- eller rasteområder i det naturlige udbredelsesområde for de dyrearter, der er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra a), eller 2) ødelægge de plantearter, som er optaget i habitatdirektivets bilag IV, litra b) i alle livsstadier. Stk. 2. Planforslag efter lov om planlægning kan ikke vedtages, hvis gennemførelse af planen har virkninger som nævnt i stk. 1. Stk. 3. Vurderingen skal fremgå af de afgørelser, der bliver truffet efter § 5 og redegørelsen til planforslag."

Jf. ovenstående peger DN på, at forholdene for bilag IV arter ikke er beskrevet tilstrækkeligt idet, der ses en manglende eftersøgning af forekomster af flagermus og vurdering af planens påvirkning herpå, samt en utilstrækkelig eftersøgning af markfirben, der er kendt fra området, og manglende vurdering af planernes påvirkning på arten.

Zonestatus for lokalplanen

Det fremgår af lokalplanen, at

"Det eksisterende sommerhusområde ved Rødhus Klit består af 148 ferieboliger opført i henholdsvis starten af 1960'erne og slutningen af 1970'erne. Med denne lokalplan ønskes det at give mulighed for, at der kan udstykkes op til 58 nye sommerhusgrunde".....

Sommerhusområdet ved Rødhus Klit har været udlagt siden 1977. Naturbeskyttelseslovens forbud mod tilstandsændringer er således ikke aktuelle for de områder, der er udpeget som hedearealer".....

Rammer: Lokalplanen ligger inden for kommuneplanens rammeområde 18.S3, Rødhus Klit"..... Lokalplanområdet er i dag omfattet af Lokalplan nr. 1 Et område ved Rødhus Klit, der er vedtaget af den tidligere Pandrup Kommune den 28. okt. 1977 og tinglyst den 23. december 1977. Lokalplan 1 omfatter et område til feriehus og feriecenter ved Rødhus Klitvej. Området kan jf. Lokalplan 1 bebygges med ialt 100 feriehus. Lokalplan nr. 1 giver ikke mulighed for yderligere bebyggelse. Lokalplan 1 ophæves for det område, der er omfattet af denne nye Lokalplan 18-002.

2.2 Zoneforhold Området er beliggende i sommerhusområde og skal forblive i sommerhusområde".

DN mener imidlertid ikke, at området på noget tidspunkt er overført til sommerhuszone, uanset at kommunen med denne plan opfatter det som sådan. Zonestatus er ganske afgørende for planens gyldighed og de naturmæssige konsekvenser af planen.

Jf. planloven kan kommuner ikke udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Det er i stedet en statslig opgave at udpege nye sommerhusområder. I den anledning har staten tidligere peget på, at der netop ikke ønskes yderligere bebyggelse i området grundet de store naturkvaliteter. Zonestatus er desuden afgørende for den beskyttede natur, da flere dele af naturbeskyttelseslovens §3 kun gælder på arealerne, såfremt området lå i landzone på tidspunktet for naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse i 1992. Hvis dele af §3 udpegningen omfatter fx moser, var beskyttelsen dog gældende allerede fra slutningen af 1970'erne.

Områdets planhistoriske udvikling:

- Den første plan for området er *Byplanvedtægt nr. 1 vedrørende kystområdet* som blev vedtaget i 1953. Se uddrag i bilag 1. Planen opdeler det omfattede areal i 4 zoner, der ikke vedrører zoner i planmæssig forstand. Byplanvedtægten omhandler hovedsageligt veje og bebyggelsesforhold. Byplanvedtægten, specielt zone 2 og 3, omhandler et meget stort areal fra Rødhus til på den anden side af Blokhus. Planområdet ligger inden for byplanvedtægtens zone 3.
- Den anden lokalplan, *Lokalplan nr. 1 For et område ved Rødhus Klit (Rødhus Ferieby)* er fra 1977. Formålet i denne er at muliggøre opførelse af 100 feriehuse + fællesanlæg til brug for Dansk Folkeferie. Lokalplan har hovedfokus på bebyggelsen og hvad der kan placeres i de forskellige områder. Lokalplanen dækker ca. det areal, der i dag kan betegnes som feriebyen. Link: https://dokument.plandata.dk/20_1032071_APPROVED_1174566646580.pdf
- Den nu vedtagne *Lokalplan 18-002, Sommerhusområde, Rødhus Klitvej, Rødhus*, har til formål at muliggøre udstykning af op til 58 sommerhusgrunde fra mat. nr. 117 o, Hune by, Hune (området er placeret i det område som i Byplanvedtægt nr. 1 blev betegnet zone 3). DN peger på, at nærværende planområdet var rammebestemt i den gældende kommuneplan som erhvervs- /fritidsområde uden specifik angivelse af zonestatus, da Naturbeskyttelsesloven i 1992 trådte i kraft. Og der ses hverken før eller efter nogen dokumentation for, at området er overført fra landzone til sommerhusområde/sommerhuszone. Desuden blev de områder hvor byggefeltene er placeret – specifikt omfattet af retningslinjer i tidligere planer om, at områderne ikke kunne bebygges. Jammerbugt Kommune har desuden oplyst på et møde den 18. marts 2021 - at den tidligere Pandrup kommune, ingen dokumentation har for, at området skulle være overført til sommerhuszone eller for hvornår det skulle være sket (se bilag 1).

Og netop dokumentationen herfor er helt afgørende. Jammerbugt Kommune har i forbindelse med sagens forløb redegjort for zonehistorikken og anvendelsesbestemmelserne, jf. bilag 1. Her vurderer kommunen med udgangspunkt i Byplan nr. 1 fra 1953, at *"området har karakter af sommerhusbebyggelse, selv om det ikke er direkte beskrevet"*. Det fremgår dog tydeligt, at der i byplanvedtægtens zone 3 som dækker det område denne sag drejer sig om, alene gives mulighed for, at der på enkelte ejendomme kan oprettes sommerpensionat. Det mener DN ikke kan sidestilles med udlæg af sommerhusområde.

Samtidigt fremgår det tydeligt af bemærkningerne til kommuneplanlovens § 18, stk. 1, nr. 1 samt § 28, stk. 5, som vedrører kompetenceforholdene i overgangsperioden, at det område der er omfattet af zone 3 og dermed af lokalplan nr. 1 for Pandrup, ikke kan betragtes som sommerhuszone, men i stedet som landzone (se bilag 2).

Ifølge planlovens § 34 er sommerhusområder områder, som i en bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse samt områder, som i en lokalplan er overført til sommerhusområde.

Lokalplan nr. 1 var baseret på kommuneplanloven, der trådte i kraft den 1. 2. 1977. Ifølge kommuneplanlovens § 18, stk.1, nr. 1 kan der i en lokalplan optages bestemmelse om overførsel til byzone eller sommerhusområde af arealer, som planen omfatter. I bemærkningerne til lovforslagets § 18, stk. 1, nr. 1 står: "Det foreslås (nemlig), at det af en lokalplan omfattede landzoneareal kun overføres til byzone eller sommerhusområde, hvis lokalplanen indeholder en

udtrykkelig bestemmelse herom." (vores understregning). Hensigten var, at det - i modsætning til tidligere - skulle være muligt at tilvejebringe en lokalplan for et areal, der blev bibeholdt i landzone.

Lokalplan nr. 1 for Pandrup Kommune er vedtaget af Pandrup kommunalbestyrelse den 7. juni 1977, godkendt af Planstyrelsen den 28. oktober 1977. Lokalplanen indeholder ingen bestemmelse om zoneforhold. Herved opfylder den ikke betingelserne om, at lokalplanen udtrykkeligt skal indeholde en bestemmelse herom, hvis der skal ske overførsel af et landzoneareal til sommerhusområde. Det betyder, at området fortsat har ligget i landzone efter godkendelsen af lokalplan nr. 1. Og idet lokalplan nr. 18-002 for Jammerbugt Kommune - ud fra en fejlagtig opfattelse af, at området er sommerhusområde i zonemæssig henseende - heller ikke har en udtrykkelig bestemmelse om overførsel til sommerhusområde, er området også efter vedtagelse af denne lokalplan fortsat landzone.

Områdets anvendelse er desuden gennem tiden blevet vurderet af kommunen og omtalt i diverse gældende Helhedsplaner og i kommunale bemærkninger til høringssvar m.v. Heraf fremgår bl.a.:

- Ved vedtagelse af kommuneplan i 2009 fremgår det af hvidbogen at Danske Folkeferie skriver i sit høringssvar, at rammerne for områdets anvendelse if.t. den gældende lokalplan nr. 1 medfører en ikke ubetydelig indskrænkning i anvendelses- og udviklingsmulighederne for centret. Kommunen svarer at områdets rammer udlægges til erhvervsformål såsom feriecenter m.v. og angiver retningslinjer for fremtidig lokalplanlægning i området i den eksisterende lokalplan fra 1977 og nævner desuden at der kan være et stort behov for at revidere plangrundlaget.
- I 2013 er der i hvidbogen for høringssvar til kommuneplan vedr. Rødhus Klit skrevet: "tidligere var området et erhvervsområde og konverteres nu til et rent sommerhusområde, og da det stadig er planen at drive erhverv i form af restauration, udlejning og butik bør området vel retteligt registreres som et blandet erhvervs- og sommerhusområde". Kommune svarer, at de afventer et konkret projekt- evt. ændringer vil blive gennemført i forbindelse med en evt. lokalplanproces.
- I 2017 er der i hvidbogen for kommuneplanen nævnt et svar fra Erhvervsstyrelsen om at det ikke fremgår af redegørelsen, at der ikke må udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, og kommunen svarer at der ikke må ske en planlægning i de kystnære områder på bekostning af de landskabelig eller naturmæssige hensyn- ny udlæg kan ikke ske indenfor Kystnærhedszonen jfr. nationale interesser."

DN peger derfor på, at også Jammerbugt Kommune har angivet, at området ikke havde zonestatus sommerhusområde på tidspunktet for naturbeskyttelseslovens ikrafttrædelse i 1992.

Staten ser ud til at have haft samme opfattelse. For eksempel giver Jammerbugt Kommune den 11. februar 2019 Skov- og Naturstyrelsen en landzonetilladelse til at udstykke et areal (nu Rødhus Klit Camping) af mat. nr. 90d, Hune by, Hune. (B1 p. 318). Arealet må således efter kommunens opfattelse i 2019 have ligget i landzone. Rødhus Klit Camping, mat. nr. 90 it Hune by, Hune er nabo til mat. nr. 117 o Hune by, Hune, der i 2022 vurderedes at ligge i sommerhusområde. Begge arealer ligger inden for det der i Byplanvedtægt nr. 1 blev betegnet som zone 3.

I august 2006 fik Skov- og Naturstyrelsen vurderet mat. nr. 117 o Hune by, Hune af et ejendomsmæglerfirma (Bemærkning nr. 31, p 281) – se bilag 3. Heraf fremgår, at området har zonestatus landzone.

I brev fra Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen til Dansk Folkeferie af 5.januar 2006 vedrørende salg af Rødhus Klit Feriecenter (B1, p. 226) fremgår det tilsvarende, at styrelsen er af den opfattelse, at naturbeskyttelsen på arealet gælder hvorfor arealet som konsekvens heraf må betragtes som beliggende i landzone (se bilag 4). I udkast til lejekontrakt (200)5 mellem

Skov- og Naturstyrelsen og Dansk Folkeferie (Bemærkning nr. 1 p. 89) § 5 kan læses, at dístriktet vil betale den jordskat, der påhviler det lejede areal. Jordskat er en skat som pålægges landbrugsjord.

Nordjyllands amts planlægning for arealet:

Efter kommunalreformen fungerede Regionplan 2005 for Nordjyllands amt som en del af kommuneplanen fra 2007 til 2009, indtil kommunerne selv fik udfærdiget en kommuneplan gældende fra 2009. Kommunen skulle derfor administrere efter regionplanen i den periode.

Regionplan 2005 for Nordjyllands Amt holder fast i de definitioner, der allerede er anført i Regionplan 2001 og tidligere regionplaner.

På side 151 i Regionplan 2005, kap. 4,3, benævnes det aktuelle område i Rødhus specifikt som feriecenter. Og som det fremgår af bilag 5, skelner Nordjyllands Amt konsekvent mellem sommerhusområder og feriecentre/byer, både hvad angår status, indretning og forvaltning.

Vurderingsstyrelsen

Jf. Vurderingsstyrelsen skrivelse af 11. marts 2022 ligger feriecentret skattemæssigt i landzone. Se bilag 6.

Øvrige kortregistreringer:

I digitale kort fra Jammerbugt Kommune har området (i hvert fald frem til lokalplanens vedtagelse), alt efter hvordan man søger, været registreret som enten sommerhusområde eller rekreativt område. I Danmarks Arealinformation og i Plandata er området anført som rekreativt område.

Lignende afgørelser i Planklagenævnet:

En noget nær tilsvarende sag blev afgjort i Planklagenævnet 28. januar 2021, angående 10 kæmpesommerhuse i Guldborgsund Kommune. Her afgør nævnet bl.a. , at *"området ikke kan betegnes som et sommerhusområde, men som et feriecenter. Det er en bebyggelse der består af ferieboligbebyggelse med tilhørende fællesbygninger. I praksis er husene privatejede sommerhuse. Forskellen er, at de oprindelige huse står på fælles ejet jord, hvilket er en juridisk konstruktion, som passer til et feriecenter."*

Lokalplan i strid med kommuneplanens retningslinjer

Jf. planloven, må en lokalplan ikke stride mod kommuneplanen, herunder kommuneplanens retningslinjer. DN peger på, at lokalplanområdet i den gældende kommuneplan er omfattet af en række retningslinjer som er uforenelige med den vedtagne lokalplan, hvorfor lokalplanen også af denne grund bør erklæres ugyldig.

Hele planområdet er omfattet af kommuneplanens retningslinjer for naturbeskyttelsesinteresser - særligt værdifulde naturområder. Jf. kommuneplanen gælder der følgende retningslinjer for disse områder:

"2.1.3 Særligt værdifulde naturområder

De særligt værdifulde naturområder i Jammerbugt Kommune, jf. kortet, udgør en væsentlig del af det Grønne Danmarkskort. Her vejer hensynet til naturen og biodiversiteten tungt, og eventuelle større ændringer i eksisterende arealanvendelse skal være positivt for udviklingen af biodiversitet og naturkvaliteten.

I de særligt værdifulde naturområder må der ikke ske ændringer i arealanvendelse, fx ændringer i landbrugsdrift og skovbrug, der påvirker biodiversiteten og de naturlige processer i negativ retning eller begrænser fremtidige muligheder for udvikling af biodiversiteten.

Veje, større tekniske anlæg og byggeri skal som udgangspunkt undgås i de særligt værdifulde områder. Etablering af disse kan i sjældne tilfælde kun ske hvis de har en større samfundsmæssig betydning og vil ofte kræve dispensation fra lovgivning. Alternative muligheder for placering uden for de særligt værdifulde naturområder skal altid undersøges."

Udstykning og byggeri af 58 sommerhusgrunde i natur med høj biologisk værdi er ikke positivt for udviklingen af biodiversiteten eller naturkvaliteten, og det må betragtes som byggeri- og anlæg der begrænser fremtidig mulighed for udvikling af biodiversiteten. Det er særlig problematisk:

- at lokalplanens virkeliggørelse risikere, at påvirke udpegningsgrundlaget i det tilstødende Natura 2000-område negativt,
- at der ikke er tilstrækkeligt redegjort for den potentielle påvirkning af bilag IV arten markfirben inden for planområdet
- at der ikke med lokalplanen kan sikres de nødvendige afværgeforanstaltninger forbundet med anlægsarbejdets ødelæggende effekt på et større naturareal, da der må forventes massive ødelæggelser af et langt større areal end det der dækkes af udpegede byggefelter. Særligt da der ikke er begrænsninger på muligheden for terrænregulering ifm. anlægsarbejdet. Det ses heller ikke dokumenteret med lokalplanen, at man har søgt at undgå byggeriet, og det fremgår i den sammenhæng af miljøvurderingen, at der ikke er undersøgt alternativer til placeringen.

Samlet set er lokalplanen derfor i sin væsentlighed i strid med kommuneplanens retningslinjer for særligt værdifulde naturområder.

Planområdet er i kommuneplanen udpeget som større sammenhængende landskab, hvor der gælder følgende retningslinjer:

"2.2.2 Større, sammenhængende landskaber

Indenfor de større sammenhængende landskaber, der er afgrænset på kortet, skal beskyttelse og udvikling af landskabsværdierne vægtes høj.

De større sammenhængende landskaber skal så vidt muligt friholdes for tekniske anlæg, der kan påvirke landskabet. Der kan ske byudvikling i respekt for landskabsværdierne. Øvrigt byggeri og anlæg, herunder erhvervsmæssigt nødvendigt byggeri for jordbrug, skal placeres og udformes under særlig hensyntagen til landskabets skala og karaktertræk. Terrænregulering, som råstofgravning og jordvolde, der ændrer den landskabelige karakteristisk, må ikke finde sted."

DN peger på, at det fremgår af lokalplanens bestemmelser, at *"der inden for lokalplanområdet må foretages terrænregulering i forbindelse med byggemodningen og vejanlægget. Efter byggemodning må der kun ske terrænregulering inden for nærzonen på maks. +/- 0,5 meter. Påfyldning af muldjord tillades ikke"*.

Der er således ingen grænse for hvor meget der må terrænreguleres ifm. byggemodningen og vejanlæg. DN har erfaring fra andre byggesager i klitlandskaber som viser, at der for at skabes plane flader til sommerhuse, vejarealer og parkering sker voldsom bortgravning af klitter m.v. på langt større arealer end det der alene dækker byggefeltet. I dette tilfælde risikerer det – ud over massiv påvirkning af natur af høj kvalitet, tilsvarende en massiv påvirkning af den landskabelige karakter, fordi der ikke i lokalplanen er indsat maksimale grænser for terrænregulering ifb. byggeriet. Grænserne for terrænregulering skal alene opfyldes efter byggemodningen er gennemført. DN vurderer dermed, at lokalplanen også på dette område er i strid med kommuneplanens retningslinjer for større sammenhængende landskaber.

En del af planområdet ligger desuden inden for de kommuneplanlagte lavbundsarealer. Her fremgår det af kommuneplanens retningslinjer at:

"2.1.7 Lavbund og potentielle vådområder

Arealer, hvor der er udpeget lavbund, skal så vidt muligt friholdes for større anlæg."

58 sommerhuse må betragtes som en større anlæg. Knap halvdelen af de udlagte byggefelter er placeret helt eller delvist inden for de udpegede lavbundsarealer. Det ses derfor ikke i overensstemmelse med kommuneplanen, at udlægge anlægsaktiviteter her. Om byggeri på

lavbundarealerne forudsætter særlige bygge- og anlægsaktiviteter fremgår ikke. Men eftersom der er tale om lavbund kan der ikke udelukkes behov for omfattende dræning, som kan afstedkomme større okkerproblemer.

Konklusion

DN mener med ovenstående klage at have påvist, at lokalplanen ikke lever op til de regler der gælder i planloven, planhabitatbekendtgørelsen og miljøvurderingsloven. Det skyldes bl.a., at DN ikke mener området kan betragtes som sommerhuszone, at lokalplanen strider mod kommuneplanens retningslinjer på flere områder, at der ikke i tilstrækkelig grad er redegjort for bilag IV-arter, at planen kan skade udpegningsgrundlaget for et natura 2000 område negativt, og at miljøvurderingen ikke lever op til de indholdsmæssige krav som beskrevet i miljøvurderingsloven. På den baggrund skal DN anmode Planklagenævnet om at erklære lokalplanen med tilhørende miljøvurdering for ugyldig.

Med venlig hilsen

Søren Rosenberg
Formand DN Jammerbugt

Nina Saarnak
Leder for lokale sager, Sekretariatet

Bilag 1:

Bemærkning nr. 1



JAMMERBUGT
KOMMUNE

Vækst og Udvikling
Plan
Toftevej 43, 9440 Aabybro
Tlf.: 7257 7777 Fax: 7257 8888
raadhus@jammerbugt.dk
www.jammerbugt.dk

Kell Agerbo
Direkte 7257 7641
kag@jammerbugt.dk

24-11-2020
Sagsnr.: 01.02.05-A53-9-20

Redegørelse for zonerforhold - Rødhus Klit Feriecenter

Du har anmodet om aktindsigt i de dokumenter, der ændrer områdets zonestatus fra feriecenter med erhvervsmæssig udlejning af ferieboliger til sommerhuszone.

Jeg kan oplyse, at sådan dokumenter ikke direkte finde på en sag ved Jammerbugt Kommune.

Jeg kan ikke direkte tolke din formulering, da zonerforhold arbejder med byzone, landzone eller sommerhuszone. Dermed er erhvervsmæssig udlejning af feriehusene kontra sommerhuszone ikke nødvendigvis i modstrid.

Men jeg har lavet en redegørelse og håber at den giver en besvarelse.

Første gang, området ved Rødhus bliver omfattet af en planlægning, er med vedtagelsen af Byplanvedtægt nr. 1 i 1953.

I denne planlægning udlægges området, hvor Rødhus Klit Feriecenter senere bygges, til zone 3 med den viste beskrivelse i Fig 1 og 2.

Tolkningen har været, at "zone 3 beskrivelsen" og de byggeretslige bestemmelser har karakter af, at området blev planlagt til sommerhusbebyggelse – selv om det ikke direkte er beskrevet.

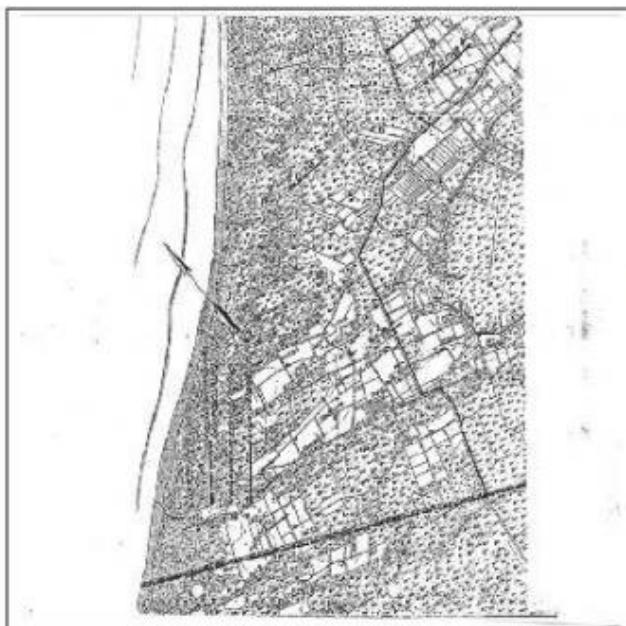


Fig. 1

Kortudsnit fra Byplan nr. 1 fra 1953 der viser, at område ved Rødhus blev udlagt i zonen 3.

Byplanvedtægt nr. 1 kan ses på www.jammerbugt.dk

§ 6. Bebyggelsesforhold i zone 2 og 3.

1. I zone 2 og 3 må – udover de til landbrug, skovbrug, gartneri og fiskeri hørende bygninger – kun opføres eller indrettes beboelsesbygninger med de dertil nødvendige udhuse, garager og lignende bygninger.

2. Sognerådet kan dog tillade, at der på enkelte ejendomme indrettes sommerpensionat eller udsalgssteder til levering af beboernes daglige fornødenheder.

3. På hver grund må kun opføres eller indrettes en enkelt beboelse. Såfremt en grund har en sådan størrelse, at den vil kunne udstykkes i flere grunde, der hver for sig opfylder de i nærværende vedtægt fastsatte regler, skal der på denne uden udstykning kunne indrettes et antal beboelser, svarende til de selvstændige parceller, grunden vil kunne udstykkes i. (Jfr. § 4, stk. 6).

4. Ingen grund må bebygges på mere end $\frac{1}{10}$ af arealet.

5. Ingen bygning må lægges nærmere ved anden mands grund end 5 m. Enkelte garager og udhuse kan dog opføres i 1,5 m afstand fra skel, når grundfladen ikke overstiger i alt 25 m² og højden ikke 3 m, taget medregnet.

Fig. 2

I Byplanvedtægt nr. 1, §6 beskrives bebyggelsen i zone 3.

De byggeretslige bestemmelser har karakter af, at området blev planlagt til sommerhusbebyggelse – selv om det ikke direkte er beskrevet.



Med Zoneloven i 1969 blev landet opdelt i byzone og landzone. Landzone var de områder, der ikke var byzone eller områder udlagt til sommerhusbyggeri. I den forbindelse blev zone 3 i byplanvedtægten betegnet som områder planlagt til sommerhusbebyggelse.

<p>§ 2. Ved byzoner forstås</p> <ol style="list-style-type: none">1. områder, som i en byudviklingsplan i henhold til lov om regulering af bymæssige bebyggelser, jfr. lovbekendtgørelse nr. 279 af 1. juli 1965, er henført til inder- eller mellemzone,2. områder, som i en byudviklingsplan i henhold til § 21 er udlagt til bymæssig bebyggelse (byzone),3. områder, som i en bygningsvedtægt er udlagt som byggeområder til bymæssig bebyggelse, og4. områder, som i en byplanvedtægt er udlagt til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål. <p><i>Stk. 2. Ved landzoner forstås de områder, der ikke er omfattet af stk. 1, og som ikke i en bygningsvedtægt eller byplanvedtægt er udlagt til sommerhusbebyggelse (sommerhusområde).</i></p>	<p>Fig. 3</p> <p>I Zoneloven fra 1969 § 2, stk. 2 blev det beskrevet, at et område, der var udlagt til sommerhusbebyggelse i en byplanvedtægt, ikke kunne være landzone.</p> <p>Og der blev i () skrevet sommerhusområde.</p>
---	--

I 1977 bliver Lokalplan nr. 1 vedtaget. På det tidspunkt var den del af Rødhus Klit Feriecenter, der ligger mod vest, bebygget ("100 byen"), og den nye lokalplan gav mulighed for, at hele feriecenteret kunne udbygges.

Lokalplan nr. 1
for et område ved "Rødhus Klit".
I henhold til kommuneplanloven (lov nr. 287 af 26. juni
1975) fastsættes herved følgende bestemmelser for det i
§ 2 nævnte område.

§ 1: Lokalplanens formål:

Formålet med lokalplanen er

- at muliggøre opførelse af 100 feriehuse til brug for Dansk Folke-Ferie.
 - at muliggøre opførelse af forskellige fællesanlæg til de eksisterende og nye feriehuse.
 - at sikre at der ikke sker ændringer af den eksisterende bebyggelse.
- at sikre, at den nye bebyggelse får en udformning som er tilpasset terrænet.

§ 2 Lokalplanens område:

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på vedhæftede kort nr. I. og omfatter dele af følgende matr.nr. 113 a, 114 a, 115 a, 115 g, 115 n, 117 e og 117 o, alle af Hune by og sogn.
- 2.2 Lokalplanens område opdeles i områderne:
- A. eksisterende feriebebyggelse
 - B. ny feriebebyggelse
 - C. centerområde
 - D. fælles friareal
- som vist på kort nr. I og II

Fig. 4

Lokalplan nr. 1 giver mulighed for, at der kan bygges yderligere 100 feriehuse til brug for Dansk Folke-Ferie.

Lokalplan forholder sig ikke til zoneforhold – hvilket lokalplaner normalt gør – men den arbejder med feriebebyggelse.

Dansk Folke-Ferie etablerer et feriecenter, der med sin opbygning og drift havde karakter af et hotel. Det selvom, at Dansk Folke Ferie havde en dispensation til erhvervsmæssig udlejning af feriehus efter sommerhusloven.

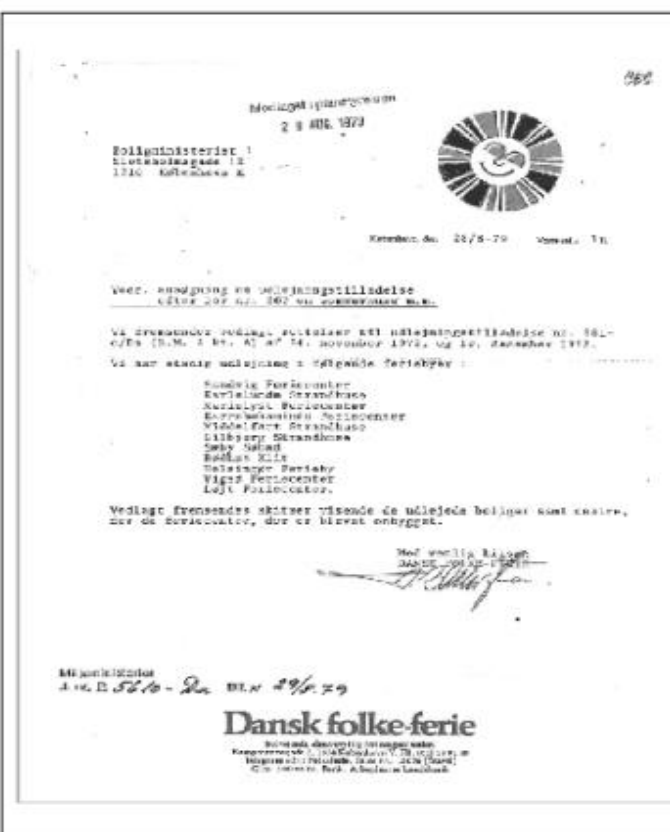



Fig. 5

Dansk Folke Ferie fik i 1979 tilladelse til erhvervsmæssig udlejning på alle deres ejendomme i Danmark efter lov om sommerhuse mv.

Hele område omkring Rødhus var dog fortsat sommerhusområde, og en meget stor del af de arealer, der var zone 3 i Byplanvedtægt nr. 1, var ejet af staten.

I Regionplan 1997 og 2001 bestemte Nordjyllands Amt – i samarbejde med Miljøministeriet - at store sommerhusområder skulle tilbageføres til landzone.

Derfor skulle Pandrup Kommune i Kommuneplan 1999-2010 sikre, at ca. 4.7 mill. m² sommerområde blev tilbageført.



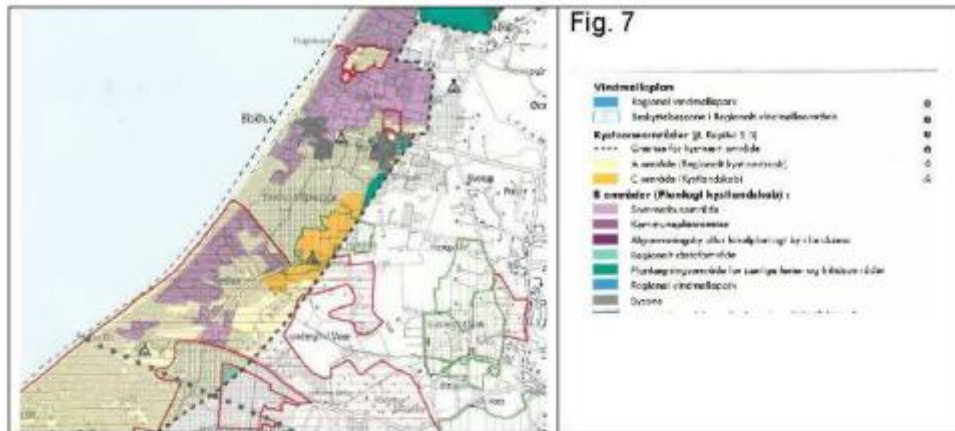
The screenshot shows a letter from Nordjyllands Amt to Pandrup Kommune. The letter is dated 2. december 2004 and is titled 'Tilbageførelse af sommerhusområde til landzone'. It discusses the return of approximately 4.7 million m² of summer home areas to agricultural land, as per the 1997 and 2001 regional plans. The letter is signed by Jan Eriksson, Director of the Amt.

Fig. 6

Skrivelse fra Nordjyllands Amt dateret 2004 hvor de godkender at Pandrup Kommune tilbageførte store sommerhusområder.

Alle områder er var med i Byplanvedtægt nr. 1 fra 1953 som zone 3 områder.

I Regionplan 2005 fremlagde Nordjyllands Amt det revideret zonekort, der viser alle områder, som er udtaget af sommerhusområde – og kortet viser, at Rødhus Klit Feriecenter ligger tilbage som sommerhusområde (matr. 1170, Hune by Hune).



I Regionplan 2005 blev Rødhus Klit Feriecenter også beskrevet under hoteller/feriecentre – Uden det dog havde betydning for zoneforhold.

Udvalgte regionale bygningsplaner

	Hoteller og feriecentre		Kroer og pensionater
	Max. senge ()	Max. 100 senge	Max. 50 senge
Århus			
Brevst	Norras Klit Feriehotel (200) Norras Strand Feriecenter (140)	Rold Klit Kro (32) Kokkedal Strand (75) (200 og 24)	Bræmtebjerg Kro (38)
Drønninglund			Drønninglund Strand (62) Pensión Anna Karoline (20) Hotel Gullagergården (14)
Forsø	Gaasgaard Feriecenter (175)		
Hjørring	Feriecenter Skovsø (200) Hotel - Skovsø (200, planlagt 500)	Sønder Blangebøl (28) Sønder Blangebøl (67) Rønne Hotel (52) Hjælpevej (32)	Feriecenter Lyngbygården (26) Feriecenter Hvalbø (40) Gårdsmands Bedstebørst (88) Hotel Klit Spring (30) Feriecenter Thorsø Hotel (12) Feriecenter Søndergården (32) Klit Kro (32)
Halsund			
Mals	Kulbæk Feriecenter (140, planlagt 150+30)		
Methus		Hotel Strandby (37)	Martha Bedstehotel (18)
Næring	Skovsø og Kro Pensionater (1700)	Hotel Kibsted (20)	Livst Mals Kro (planlagt 50)
Nørre			Skovsøvej (28) Hotel Lerbøl (18) Barnesgården (12) Kungsbjergs Bedstebørst (78)
Lene	Lene Strand Gullerhotel (100, planlagt 80) Vesterne Havn (planlagt 40+200) Osterly (planlagt 300)	Gårdsmands Pensionater (100) Hotel Nygård (34)	
Lagelse	Drøvels Feriecenter (1500) Liv Center (275)		Hotel Kongsgrøft (24) Strand Kro (15) Ferie Fjord (24)
Lakken-Vib	Lagden Mølle (200)		Søndergaard Mølle (24) Hotel Stev (17) Lagden Hotel (28)
Nibe			Søndergaard Kro (20) St. Sørensen Kro (24)
Nørre			
Pandrup	Rødhus Strand Feriecenter (140) Feriecenter Strand (138)	Fjord Stev (20)	Lagden Hotel (28)

Fig. 8
Under Pandrup (nederst på figuren) er Rødhus Klit Feriecenter indsat under "Hoteller og feriecentre".

Fastsættelse af hotel/feriecentre forsvandt igen i de efterfølgende kommuneplaner for Jammerbugt Kommune, da Dansk Folke Ferie ønskede at sælge feriecenteret, og i den forbindelse henviste til erhvervsretlig tilladelse til udlejning af sommer-

Adresse ved personlig henvendelse: Lundbakvej 5, 9490 Pandrup

hus i Fig. 5.

På den baggrund blev bygningerne defineret som sommerhuse og ikke som hotelbygninger. Sommerhuszonen var der ikke diskussion om og den har ikke været ændret siden 1953.

vedtage planen endeligt, før der er opnået enighed mellem kommunalbestyrelsen og vedkommene myndighed om planens indhold. Opnås sådan enighed ikke, kan spørgsmålet indbringes for miljøministeren.

§ 27. Efter udløbet af den efter § 24 fastsatte frist kan kommunalbestyrelsen ved en fornyet behandling af forslaget til lokalplan vedtage planen endeligt, jfr. dog §§ 25, 26 og 28. Hvis der rettidigt er fremsat indsigelser eller ændringsforslag, kan vedtagelsen tidligst ske en måned efter udløbet af indsigelsesfristen.

Stk. 2. Ved den endelige vedtagelse af planen kan kommunalbestyrelsen foretage ændringer af et af de offentliggjorte forslag som følge af frenkommne indsigelser eller ændringsforslag. Hvis afvigelse er så omfattende, at der reelt foreligger et nyt forslag, kan kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af planen ikke ske, før det ændrede forslag har været offentliggjort efter reglerne i §§ 21 og 23.

§ 28. Når særlige omstændigheder foreligger, kan miljøministeren bestemme, at en lokalplan ikke kan vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen på grundlag af et offentliggjort forslag. Planen kan da kun få retsvirkninger efter denne lov, hvis den godkendes af miljøministeren.

Stk. 2. I tilslutning til en beslutning efter stk. 1 kan miljøministeren bestemme, at det eller de offentliggjorte forslag skal have den i § 22 nævnte virkning i indtil 2 år efter kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget. Miljøministeren kan samtidig bestemme, at beføjelsen efter § 22, stk. 2, overtages af ministeren. Bestemmelser efter 1. og 2. pkt. skal bekendtgøres af kommunalbestyrelsen efter regler, der fastsættes af miljøministeren.

Stk. 3. Indtil der foreligger en dispositionsplan for hele kommunen, som er tilvejebragt efter reglerne i kapitel 2, godkender miljøministeren lokalplaner for arealer, der ikke er omfattet af en deldispositionsplan. Efter indsigelsesfristens udløb fremsender kommunalbestyrelsen modtagne indsigelser og ændringsforslag til miljøministeren. § 27, stk. 1, finder ikke anvendelse på lokalplaner, der efter 1. pkt. skal godkendes af miljø-

Stk. 4. Bestemmelserne i § 27, stk. 2, finder tilsvarende anvendelse ved miljøministerens godkendelse af lokalplaner efter stk. 1 og 3.

Stk. 5. Indtil der foreligger en dispositionsplan for hele kommunen, som er i overensstemmelse med en godkendt regionplan, kan en lokalplan, der overfører arealer til byzone eller sommerhusområde, jfr. § 18, stk. 1, nr. 1, ikke vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, før miljøministeren har tiltrådt overførslen.

§ 29. For at sikre beslutninger efter lands- og regionplanlovens § 4 kan miljøministeren pålægge kommunalbestyrelsen at tilvejebringe en lokalplan med et nærmere angivet indhold eller selv tilvejebringe en lokalplan.

Stk. 2. I tilfælde, hvor miljøministeren beslutter selv at tilvejebringe en lokalplan, overtager ministeren kommunalbestyrelsens beføjelser efter § 17, § 22, stk. 2, § 24 og § 27. Ministeren kan pålægge kommunalbestyrelsen at foretage offentliggørelse efter §§ 21, 23 og 30 samt tinglysning efter §§ 17 og 30.

§ 30. Umiddelbart efter den endelige vedtagelse eller godkendelse af en lokalplan foretager kommunalbestyrelsen offentlig bekendtgørelse herom efter regler, der fastsættes af miljøministeren. Bekendtgørelsen skal bl. a. oplyse, om planen afviger fra det tidligere offentliggjorte forslag.

Stk. 2. Kommunalebestyrelsen sender endvidere et eksemplar af den offentliggjorte bekendtgørelse til:

- 1) ejerne af ejendomme, der er omfattet af planen,
- 2) enhver, der rettidigt har fremsat skriftlige indsigelser mod eller ændringsforslag til planforslaget, og
- 3) foreningerne og myndighederne nævnt i § 23, stk. 1, nr. 4-6.

Stk. 3. Kommunalebestyrelsen læder lokalplanen tinglysning på de ejendomme, der er omfattet af planen.

Stk. 4. Kommunalebestyrelsen sender snarest et eksemplar af planen til myndighederne nævnt i § 23, stk. 1, nr. 5 og 6. Kommunalebestyrelsen er berettiget til i øvrigt at forlange betaling for udlevering af lokalplaner.

Kapitel 4.

Lokalplaners retsvirkninger.

§ 31. Når der er foretaget offentlig bekendtgørelse efter § 30, må der ikke retligt eller faktisk etableres forhold i strid med lokalplanens bestemmelser, medmindre en dispensation meddeles efter reglerne i § 47.

§ 32. Når en lokalplan eller en byplan vedtaget har forbeholdt en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Når en lokalplan eller en byplan vedtaget har forbeholdt en del af en ejendom til et offentligt formål, kan ejeren forlange den pågældende del af ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning. Hvis ejendommen ikke kan udnyttes på rimelig måde som selvstændig ejendom, kan ejeren forlange hele ejendommen overtaget af kommunen.

Stk. 3. Overtagelsespligten efter stk. 1 og stk. 2, 1. pkt., påhviler dog kun kommunen, hvis det pågældende areal ikke kan udnyttes på en økonomisk rimelig måde i overensstemmelse med den faktiske udnyttelse af de omliggende ejendomme.

§ 33. Når det i en lokalplan eller en byplan vedtaget er bestemt, at en bebyggelse ikke må drives uden tilladelse fra kommunalbestyrelsen, og tilladelsen nægtes, kan ejeren forlange ejendommen overtaget af kommunen mod erstatning.

Stk. 2. Overtagelsespligten efter stk. 1 påhviler dog kun kommunen, hvis der er et væsentligt misforhold mellem ejendommens afkastningsgrad og afkastningsgraden for ejendomme med en lignende helligenhed og bebyggelse, men som ikke er omfattet af et nedrivningsforbud.

§ 34. Kommunalebestyrelsen kan ekspropriere fast ejendom, der tillægger private, eller private retigheder over fast ejendom, når ekspropriationen vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af en lokalplan eller en byplanvedtaget.

Stk. 2. Ved ekspropriation til erhvervelse af ejendomme bortfalder alle retigheder over det eksproprierede, medmindre andet bestemmes i det enkelte tilfælde.

Stk. 3. Ved ekspropriation finder bestemmelsen lige veje § 45 og §§ 47-49 delise.

Stk. 4. En ekspropriation pålægges til miljøministeren ved indgivet inden 4 uge meddelelse. Rettidig klagevirkning, medmindre stemmer andet. Eksproprien skal indeholde oplysningerne i 1.-3.-pkt.

§ 35. Takstansynsmyndigheden offentliggør veje afgør rettligheden af krav efter § 34 sætter erstatning for købsgælden af en ejendom efter § 34.

Stk. 2. Når kommunaltage en ejendom helt eller delvis skal erstattes fastsættelsen af tagen til den anvendelse lokalplanen eller byplanen.

Stk. 3. Ved delekspropriation myndighederne påbyr jordstykker, der findes af jorden.

Stk. 4. Om sagens betingelser og udbetaling af fastsættelse og udbetaling af omkostninger § 52-56, 63-64 om offentlige veje tilsvarende.

Kapitel 5. Servitutter.

§ 36. En ejer af fast ejendom med forudsættelse samtykke til pålægge bestyrelsen gyldigt pålægge servitutbestemmelser om i den kan optages bestemmelser. Samtykke efter 1. pkt. deles i tilfælde, hvor der so skal 2 eller stk. 3, skal til lokalplan.

Stk. 2. Kommunalebestyrelsen efter stk. 1 skal påføres samtykke af kommunen, hvis samtykke meddeles, og kommunen ejes af kommunen, og udtrykkeligt angive, at

in nævnte overordnede planlægning og eventuelle, at forslaget tilføjes specielle hensyn foran nævnte. Bestemmelsen pålægger ikke lovforvalter/hovedstadsrådet en pligt til at bedømme det i andre relationer, f. eks. på baggrund af kommunal sektorplanlægning, der ikke har udtryk i regionplanlægningen. Selv om antallet af vedtægtsrettede ud fra sådanne hensyn måtte være begrænset ved et foreliggende lokalplan vil antallet/hovedstadsrådet ikke kunne forslåes videre behandling i henhold til § 25, men vil være henvist til på grund af en retfærdigt fremsat indsigelse mod forslaget forhandle spørgsmålet med kommunalbestyrelsen eller i givet fald anmode vedkommende myndighed eller miljøministeren om at benytte lovgiveren i lovforvalters §§ 26 og 28.

forbindningen af en meddelelse efter lovforvalters or, at lokalplanen ikke umiddelbart kan opdeles i delene af kommunalbestyrelsen. Som regel må det i så fald forventes, at der efter forhandlingerne opnås enighed mellem kommunalbestyrelsen og amtsrådet/hovedstadsrådet om nødvendige ændringer af forslaget. Det ændrede kan da vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen efter fornyet offentliggørelse m. v., s. 2, og bemærkningerne ovenfor. Kan enighed imidlertid ikke opnås, er der efter kommunalbestyrelsen eller amtsrådet/hovedstadsrådet til miljøministerens afgørelse.

77 § 26.

nye myndigheders interesser vil ikke i alle have fundet udtryk i den sammenfattende planlægning, der har en oversigtlig og holbar karakter, og reglen i § 25 vil derfor være tilstrækkelig til varetagelse af disse hensyn. Forskellen i § 25 — ligesom i det oprindelige forslag § 24 — at en statslig myndighed nu forlindre den endelige vedtagelse af et forslag ved, at den pågældende myndighed — dvs. inden udløbet af fristen efter lovforvalters § 24 — fremsætter indsigelse herom over kommunalbestyrelsen.

debatten om det oprindelige lovforslag er i forskellig indvendinger mod bestemmelsen har Kommunerne Landsforening principielt bestemmelsen helt slettet med den betingelse, at statslige myndigheder må sidestilles med kommunale borgere. Samme indstilling er til udtryk i rapporterne fra enkelte af foreningens studiefædre.

Subsidiært har Kommunerne Landsforening — ligesom Københavns Kommune og en del af kommuneforeningens studiefædre — ønsket fastslået udtrykkeligt i bestemmelsen, at en statslig myndighed alene kan fremsætte en indsigelse med den i bestemmelsen omhandlede virkning, når indsigelsen er begrænset i de hensyn, som vedkommende myndighed har til opgave at varetage. Det er derudover hensigten at sikre statslige myndigheder fra eventuelle, såfremt indsigelsen fremsættes ud fra motiver, der følger af f. eks. den pågældende myndigheds stilling som grundlovs.

Både Kommunerne Landsforening og Københavns Kommune såvel som et stort antal af kommuneforeningens studiefædre har endvidere stærkt ønsket, at bestemmelsen gives en lignende tilføjeelse som i § 25, stk. 2, således at en uenighed mellem kommunalbestyrelsen og den pågældende statslige myndighed kan forlanges afgjort af miljøministeren, og at denne tilføjeelse yderligere suppleres med angivelse af en vis frist for ministerens behandling af sagen. Et tilsvarende ønske om en tilføjeelse, der kan forhindre, at spørgsmål, der ønskes afklaret ved en lokalplan, forbliver ubesvarede i lang tid, er fremsat fra andre sider, bl. a. af Indsigtsskiftet og nogle af de faglige foreninger, og der er almindeligvis peget på den i § 25, stk. 2, foreslåede løsning.

Medens en sletning af bestemmelsen ikke er ønsket for mulig, indholder bestemmelsen nu — i overensstemmelse med de fremsatte ønsker — en præcisering af, at en statslig myndigheds indsigelse mod et lokalplanforvalg skal være modtaget i varetagelsen af myndighedsfunktioner, for at indsigelsen kan få den i bestemmelsen omhandlede retsvirkning. Det følger heraf, at indsigelse fra en statslig myndighed alene må være ledsaget af en nærmere begrundelse.

Endvidere indholder bestemmelsen nu den omhandlede tilføjeelse om, at en eventuel uenighed mellem kommunalbestyrelsen og vedkommende statslige myndighed kan forlanges indbragt for miljøministeren til en for partierne bindende afgørelse. Dermed er det ikke ønsket for hensigtsmæssigt at foreslå nogen tidsfrist for miljøministerens behandling af et sådant spørgsmål fastsat i lovtjekken.

Befølgelsen efter lovforvalters § 26 vil alene tilkomme statslige myndigheder, såvel centrale myndigheder som lokale myndigheder, f. eks. fredningsplanvalgene. Befølgelsen vil dermed ikke tilkomme konsultations- og selskaber eller kommunale myndigheder. Amtsrådet kan således, i tilfælde hvor amtskommunens sektoriinteresser ønskes varetaget, alene henstille, at vedkommende statslige myndighed bemyndiget indsigelse eller uenighed på grund af

77 § 27.

Som anført i de indledende bemærkninger til kapitel 3 indbringer lovforvaltet den betydelige decentralisering, at en kommunalbestyrelse som alorvegende hovedregel kan tilvejebringe en lokalplan alene ved egen beslutning og uden godkendelse fra anden myndighed. Denne hovedregel er udtrykt i det foreslåede *stk. 1*, hvorefter kommunalbestyrelsen selv — ved en fornyet behandling af det offentliggjorte forslag til lokalplan — kan vedtage planen endeligt. Den foreslåede bestemmelse svarer i realiteten til § 22, stk. 1, i det oprindelige lovforvalg.

Kommunalbestyrelsens fornyede behandling af lokalplanforvaltet til endelig vedtagelse må naturligvis afventes udløbet af indsigelsesfristen. For at sikre en vurdering af fremkomne indsigelser eller ændringsforslag indholder *stk. 1* — ligesom det oprindelige lovforvalg — imidlertid tillige den regel, at der, hvis indsigelser eller ændringsforslag er fremsat rettidigt, skal gå mindst en måned fra udløbet af indsigelsesfristen, før kommunalbestyrelsen kan vedtage planen endeligt. Ved denne behandling må kommunalbestyrelsen tage stilling til indsigelserne og ændringsforslagene. Indsigelser m. v., der er fremkommet efter indsigelsesfristens udløb, kan dog ikke kræves behandlet.

Stk. 2 er enslydende med § 22, stk. 2, i det oprindelige lovforvalg og indbærer, at kommunalbestyrelsen i forbindelse med den endelige vedtagelse af forslaget kan ændre planen som følge af fremkomne indsigelser m. v., herunder en indsigelse i henhold til § 25 eller § 26, medmindre ændringerne fører til, at forslaget helt skifter karakter. Bliver der f. eks. tale om en helt anden anvendelse eller om væsentlige indskrænkninger i anvendelsen m. v. af de ejendomme, forslaget omfatter, kan kommunalbestyrelsen ikke vedtage planen endeligt under den i *stk. 1* omhandlede fornyede behandling, men det ændrede forslag må påny offentliggøres efter reglens i §§ 21 og 23, med en fornyet adgang til fremsættelse af indsigelser m. v. Det samme gælder hvis kommunalbestyrelsen ønsker at ændre forslaget, uden at det er en følge af fremkomne indsigelser m. v.

Selv om en ændring i forhold til det offentliggjorte lokalplanforvalg ikke er af en sådan karakter, at forslaget dermed helt skifter karakter og derfor må offentliggøres påny, vil ændringen underinden have konsekvenser for flere ejere eller lejere end dem, der har foranlediget ændringsforvaltet ved at fremsætte indsigelse eller ændringsforvalg. Det kan langt fra udelukkes, at de, der berøres af en sådan ændring, kan have indvendinger imod den, men efter forslaget vil de ikke få indvendinger på

dele synspunkter gældende, for end kom styrelsen har truffet sin beslutning. Det i været overvejet at foreslå *stk. 2* suppleres forskrift om, at påkrævede ændringer af et forslag først skulle meddeles de af ændringen berørte ejere og lejere. En sådan ret indlægger ikke alene medfører yderligere ud kommunerne, men tillige forsinkede gennemførelsen af lokalplanen. Det foreslås derfor blot i § 30, pkt., at den offentlige bekendtgørelse om dens endelige vedtagelse skal oplyses, om påviser fra det tidligere offentliggjorte forslag.

77 § 28.

I paragraffen er samlet bestemmelse om fælde, hvor tilvejebringelsen af en lokalplan sætter miljøministerens tiltræden. Paragrafens §§ 21 og 25 i det oprindelige lovforvalg holder væsentlige ændringer i forhold til den tidligere § 21 foreslåede overgangsordning. I *stk. 1*, der er uændret i forhold til § 25, det oprindelige lovforvalg, er indholdet en for miljøministeren til under særlige omstændigheder at fravige de almindelige tilvejebringelsesregler for lokalplaner og gøre den bindende vilkåret betinget af miljøministerens godkendelse. Bestemmelse herom kan først træffes efter offentliggørelse af forslaget, jfr. lovforvalters § 21, og er meddelt kommunalbestyrelsen inden endelige vedtagelse af planen.

Særlige omstændigheder, der kan begrunde ændring af beføjelsen efter *stk. 1*, kan f. eks. være, hvis det offentliggjorte forslag skønnes væsentlig betydningsfuld for statslige eller n myndighedens arealdispositioner. Dette kan tilfældet for arealbeskrivelser til større værdier eller udlægning af arealer som naturreserver, navnlig hvor arealdispositionen end har fundet udtryk i den overordnede planlægning, og det vil altid være tilfældet, når en lokal tilvejebringelse af kommunalbestyrelsen til sikring landsplanarbejde, jfr. § 29.

Endvidere tjener bestemmelsen et reusikkert hensyn, idet ministeret herved har mulighed for at forhindre kommunalbestyrelsens endelige vedtagelse af lokalplanforvaltet i tilfælde, hvor den forvalter hjemmel for en bestemmelse i forslaget må være ikke at foreligge.

I *stk. 2*, der svarer til § 25, stk. 2, i det oprindelige lovforvalg, er foreslået en beføjelse for miljøministeren til — samtidig med eller efter en indkaldelse til *stk. 1* af en lokalplan til godkendelse — at forlange den i § 22 nævnte retsvirkning af

bindelse med skatteme planer må antages ofte at være særdeles komplicerede, foreslås denne retsvirkning at kunne udstrækkes i indtil 2 år regnet fra kommunalbestyrelsens offentliggørelse af forslaget.

Skt. 3 og skt. 5 omhandler de tilfælde, hvor der i en overgangsperiode kræves miljøministerens tilslutning til en lokalplan, for at planen kan få retsvirkning efter loven.

Ligesom efter det oprindelige lovforslag vil decentraliseringen vedrørende lokalplanlægningen først indtræde, når der for den pågældende kommune er tilvejebragt en dispositionsplan efter reglerne i denne lov. Derved er rammerne for lokalplanernes indhold blevet fastlagt, og lokalplanernes indpasning i og sammenhæng med anden planlægning for kommunen er sikret.

For perioden, indtil en sådan dispositionsplan er tilvejebragt, er derimod den delvise decentraliserings-ordning, som var foreslået i § 21 i det oprindelige lovforslag, forladt og erstattet af en videregående ordning.

Overgangsordningen efter det oprindelige lovforslag var baseret på byggeområdebestemmelserne i de kommunale bygningsvedtægter. I disse vedtægtsbestemmelser er der givet visse hovedretskbetingede regler bl. a. om byggegensens anvendelse, den maksimale udnyttelsesgrad, den maksimale bygningshøjde og den mindste grundstørrelse inden for det pågældende byggeområde, der typisk har en relativt stor geografisk udstrækning. Efter § 21 i det oprindelige lovforslag skulle miljøministerens godkendelse af en lokalplan ikke være nødvendig, hvis planens geografiske område lå inden for et byggeområde udlagt til boligbebyggelse, erhvervsbebyggelse eller sommerhusbebyggelse. Der var dog foreslået at betingelser for denne fritagelse for ministeriel godkendelse. Dels måtte byggeområdet ikke være beliggende inden for en eventuel 1. grundkreds, dvs. inden for en i bygningsvedtægten særligt fastlagt bymidte, og dels måtte lokalplanen ikke indeholde bestemmelser om større udnyttelsesgrader eller bygningshøjder for planens område som helhed, end der var fastsat i bygningsvedtægten. I modsat fald skulle planen godkendes af ministeren.

Den nævnte overgangsordning er blevet stærkt kritiseret fra flere sider. Kun enkelte reaktioner går ud på, at decentraliseringen helt bør afventes fremkomsten af nye dispositionsplaner. Hovedparten af de kritiske bemærkninger går ovenud på, at overgangsordningen ikke ville medføre en tilstrækkelig omfattende decentralisering i en periode, der kunne være adskillige år. Dette rydmønstre er navnlig fremført af Kommunerne Landsforening, Ko-

munernes kommune og adskillige af kommuneforbundenes studekretser. Det er endvidere påpeget, at ordningen — ved udelukkende at være baseret på bygningsvedtægterne — i mange tilfælde ville få urimelige konsekvenser, fordi mange kommuner har tilvejebragt eller er i færd med at tilvejebringe dispositionsplaner, der er udtryk for både en nyere og en mere omfattende planlægning end bygningsvedtægterne.

Det nu foreslåede skt. 3 erstatter det oprindelige lovforslags § 21 og krydter i stedet den delvise decentralisering i overgangsperioden til deldispositionsplaner, som udarbejdes efter lovens hærfttraden, jfr. § 4, eller som anerkendes i henhold til § 15. Herved udnyttes kommunernes hidtidige planlægning, og herved navnlig de eksisterende dispositionsplaner, i langt videre omfang, end det var tilfældet ved overgangsordningen i det oprindelige lovforslag. Samtidig åbnes der mulighed for, at kommuner, der har udført et omfattende planlægningsarbejde efter de hidtidige regler, vil kunne opnå en langt mere vidtgående decentralisering end efter den oprindeligt foreslåede ordning.

Der henvises løvrigt til bemærkningerne til § 15. Ved bestemmelserne i skt. 5 opretholdes den gældende retstilstand efter by- og landzonelovens § 2, hvorefter overførte arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde skal godkendes centralt. Indtil kommunen er omfattet af en regionalplan og en dispositionsplan for hele kommunen tilvejebragt efter lovforslagets regler. Den foreslåede bestemmelse er således i overensstemmelse med de forudsætninger herom, der ligger til grund for lovgivningen om lands- og regionplanlægning og for det i Folketinget fremsatte lovforslag om ændring af by- og landzoneloven (ophævelse af byudviklingsudvalgene).

Efter lovforslagets § 18, skt. 1, kan der i en lokalplan opføres bestemmelser om, at arealer overføres fra landzone til byzone eller sommerhusområde, jfr. også det samtidige hjemmed fremstilles lovforslag om konsekvensændringer i bl. a. by- og landzoneloven. Efter § 21 i det oprindelige lovforslag skulle en lokalplan, der medførte en zoneskifte, godkendes af miljøministeren i en overgangsperiode. Det findes imidlertid ikke påkrævet, at lokalplanen i sin helhed godkendes af ministeren, og det nu foreslåede skt. 5 er derfor udført sådan, at det kan er bestemmelse om selvzonenærmhed, der skal tiltrædes af ministeren. Når ministeren har modtaget sin tilfredshed, kan lokalplanen vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, jfr. § 27.

Til § 20.

Bestemmelsen er ny i forhold til det oprindelige lovforslag.

Efter lovforslagets § 19, skt. 1, må en lokalplan ikke stride mod kommunens dispositionsplan, og det er anført i bemærkningerne til § 19, at lokalplanen selv sagt heller ikke må stride mod regionplanlægningen eller mod eventuelle landsplandirektiver efter § 4 i lands- og regionloven. Denne overensstemmelse med overordnet planlægning påses af regionplanmyndigheden under lokalplanens tilvejebringelse, jfr. lovforslagets § 25, og lokalplanen kan ikke vedtages endeligt af kommunalbestyrelsen, hvis overensstemmelsen ikke foreligger. Statslige myndigheder kan på tilsvarende måde standse behandlingen af et lokalplanforslag, der ikke stemmer med de hensyn, som vedkommende statslige myndigheder varetager, jfr. § 26. I særlige tilfælde kan miljøministeren forlange, at en lokalplan skal godkendes af ministeren for at få retsvirkning, jfr. § 28, skt. 1, men godkendelsen forudsætter tilstedeværelsen af et af kommunalbestyrelsen vedtaget lokalplanforslag.

Ifølge lovforslagets § 16, skt. 3, må der ikke gennemføres et større bygge- eller anlægsarbejde, før der foreligger en lokalplan, og efter § 16, skt. 1, er det alene kommunalbestyrelsen, som kan tilvejebringe lokalplaner.

Efter de nævnte bestemmelser vil statslige interesser således nok kunne føre til, at et af kommunalbestyrelsen vedtaget lokalplanforslag ikke gennemføres, men ikke — ovenud — til tilvejebringelsen af den lokalplan, der er nødvendig for, at et større bygge- eller anlægsarbejde kan påbegyndes.

Det foreslås derfor i § 29, at det i særlige tilfælde skal være muligt for miljøministeren at pålægge kommunalbestyrelsen at tilvejebringe en lokalplan med et af ministeren nærmere angivet indhold eller — hvis dette i det konkrete tilfælde findes mere hensigtsmæssigt — selv at tilvejebringe en lokalplan under udøvelsen af de beføjelser, der ellers tilkommer kommunalbestyrelsen. Det findes rimeligt, at denne adgang for miljøministeren begrænses betydeligt, og den er derfor foreslået kun at kunne benyttes til sikring af formelt udfærdigede landsplan-direktiver, f. eks. om større bro- eller tunnelanlæg eller om opførelsen af eventuelle atomkraftværker. Det foresættes, at der i en sådan lokalplan, som udarbejdes af miljøministeren, kan opføres bestemmelser om andre forhold, som kommunalbestyrelsen eller ministeren anses det for hensigtsmæssigt at regulere i planen i forbindelse med sikringen af det pågældende landplandirektiv.

I tilfælde, hvor bedømmelsen for miljøministeren til

selv at tilvejebringe en lokalplan, påregnes der normalt ansvaret om fornødent efter indhentning af tilslutning til afklarelse af de til fremmede fyonestyrelser.

Til § 30

Den foreslåede bestemmelse om kundgørelse og tinglysning eller godkendte lokalplaner. I forhold til § 26 i det oprindelige lovforslag ændringen af bestrebelserne på at gøre byrde i forbindelse med of mindst mulig, dels af, at der i af lokalplaner.

Skt. 1, 1. pkt., er ønskværdige oprindelige lovforslag. Det for der altid skal ske offentlig høje plan, og ifølge lovforslagets § 3 næns retsvirkninger i henhold fra datoen for denne bekendtgørelse svarer til de gældende regler i planvedtægter og bygningsvedtægts § 10, skt. 1, og byggegodkendelsesansøgnen påregnes annoncering i den lokale presse. I det oprindelige lovforslag foreslået, at kommunalbestyrelsen eksempelvis af selv lokalplaner domme, som var omfattet af p rettidigt havde fremsat indsigelse til planforslaget o. lign., som havde modtaget i om offentliggørelsen af planfor offentlig myndigheder.

Under debatten omkring de slag har det fra forskellige side eksempelvis af lokalplanen også flere sider foreslået en tilføjelse af bestyrelsen skal give nærmere om indsigelse eller et ændringst fulgt. Det er her til anført, at det skal at inddrage de berørte borg lokalplanens tilvejebringelse kn særligt af denne modlovgivning med færdigheden begrænsede for søns stillingtagen til omstridte tilgæt eller godkendt.

Hvoroverfor står imidlertid, a antal kommuner at lovforslag økonomiske konsekvenser har

kommunalbestyrelsen på egen ovforlagsrets § 48, at et forbud er så vidt angår det skov, der er udbudt; derimod vil der i givet ge for så vidt klagen støttes på f. eks., at den forbudte hand- indres ved en lokalplan, eller at der ved forvaltningsaktens til-

en regionplanlægning i hoved- ljomministerens beføjelse til på amunalbestyrelse at nedlægge lovens § 9 overført til hoved- lpspunkt, hvor der foreligger en ådet godkendt dispositionsplan erensstemmelse med udtalelser andsfornring og Københavns midlertidigt rigtigt, at forbuds- for hovedstadsområdet tillæg- elsen alene.

i det oprindelige lovforslag for- kan have virkning i længst af, at et forbud ikke kan ned- løbet af denne et års periode. aneforeningernes studierefø ge foreninger har foreslået gyl- enget til 1½ eller 2 år, medens erne omvendt har ønsket gyl- ortet til 6 måneder. Kommu- og Københavns kommune har as mulighed for, at gyldigheds- an forlænges i særlige tilfælde. e byplanlovs § 9 kan et forbud et år og kan ikke uden byplan- edlægges mere end én gang. Så konstateres, har byplannevet et sådant samtykke i ét til- id har derfor i praksis kun haft et år. På denne baggrund og tilsvarende foreløbige forbud i ygvning ikke har en kortere id et år og kun undtagelsesvis dsperiode, er det oprindelige unkt opretholdt.

ges i betragtning, at anvend- bølge forbud i forhold til i dag entligt begrænset som følge af k. 3.

ye i forhold til det oprindelige i — efter henstilling fra justits- tning fra Advokatrådet og Den

alene oplysende funktion, jfr. også bemærkningerne til lovforslagets § 30, stk. 3, om tinglysning af lokalplaner.

Til § 18.

Paragraffen omhandler lokalplaners indhold og svarer med en del ændringer til § 13 i det oprindelige lovforslag.

Det er naturligvis ikke hensigten, at en lokalplan skal indeholde nærmere bestemmelser om alle de i stk. 1 angivne forhold. En lokalplan skal blot indeholde regler om de forhold, som det i det enkelte tilfælde skønnes nødvendigt at regulere nærmere for derigennem at opnå det med planens udarbejdelse tilsigtede. Kun for nye områder, der inddrages til byformål eller til sommerhusbebyggelse, foreskrives stk. 2 et vist mindsteindhold af lokalplanen.

Det er heller ikke hensigten, at en lokalplan altid skal indeholde meget detaljerede regler. Tværtimod må det tilstræbes, at en lokalplan for et område, der inddrages til bymæssig bebyggelse, i første omgang begrænses til at indeholde centrale bestemmelser og rammer, jfr. nærmere herom i de nedanstående bemærkninger til stk. 2.

Stk. 1 må sammenholdes navnlig med bestemmelserne i den gældende byplanlovs § 2, stk. 2 og 3, men også med de lovbestemmelser, der udgør hjemmelen for de plantyper, som den nye lov afskaffer. Der henvises herved til de indledende bemærkninger til dette kapitel.

Det er karakteristisk for byplanlovens ordning, at loven ikke fastlægger standarder eller normer overhovedet, men alene angiver de omner, der kan — og i et vist omfang skal — behandles i en byplan. Eksempelvis udtaler byplanloven blot, at der i en byplan kan optages nærmere bestemmelser om bebyggelsens udstrækning på grundene (nu i almindelighed benevnt bebyggelsens maksimale udnyttelsesgrad), men indeholder ingen angivelse af den ønskelige størrelse af udnyttelsesgraden i forskellige „slags“ områder.

Dette forhold har medført en betydelig fleksibilitet i byplanarbejdet og har gjort det muligt løbende af følge udviklingen op i takt med fremkomsten af nye bebyggelsesformer og af krav om bymæssige faciliteter af forskellig art, uden at det har været nødvendigt at foretage ændringer af byplanloven. Det er af væsentlig betydning at bibeholde et sådant „emne-katalog“ uden standarder og normer i den nye lov, og lovforslagets § 18 er affattet i overensstemmelse hermed.

affattet i det samtidigt fremsatte lovforslag om konsekvensændringer i andre love.

Ved by- og landzonelovens ikrafttræden den 1. januar 1970 blev hele landet opdelt i byzoner, landzoner og sommerhusområder.

Efter de gældende bestemmelser i zonenloven kan et landzoneareal kun overføres til byzone ved en byudviklingsplan, en bygningsvedtægt eller en byplanvedtægt. Til sommerhusområde kan et landzoneareal kun overføres ved en bygnings- eller byplanvedtægt.

I et allerede fremsat lovforslag om ændring af by- og landzoneloven foreslås byudviklingsudvalgene ophævet. Gennemføres dette lovforslag, vil plantypen byudviklingsplan bortfalde. Det vil da ikke fremtidig være muligt at overføre arealer fra landzone til byzone ved hjælp af en byudviklingsplan, hvorimod de arealer, der allerede er udlagt til bymæssig bebyggelse i en tidligere godkendt byudviklingsplan, fortsat vil være byzone.

Gennemførelsen af nærværende lovforslag vil medføre, at også plantyperne bygningsvedtægt og byplanvedtægt bortfalder. De arealer, der for lovens ikrafttræden er overført fra landzone til byzone eller sommerhusområde ved en bygnings- eller byplanvedtægt (eller overføres i kraft af den i § 57 foreslåede overgangsregel), vil fortsat være byzone henholdsvis sommerhusområde.

De plantyper, som hidtil har kunnet benyttes som instrument til zonegrænseflytninger, vil således alle falde bort. Det er derfor nødvendigt, at der tilvejebringes en ny metode, hvorved overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde kan finde sted.

Med det foreslåede nr. 1 i stk. 1 opretholdes og udbygges det grundlæggende princip for den hidtidige ordning, at inddragelsen af nye arealer til bymæssig bebyggelse eller sommerhusbebyggelse sker på grundlag af en forudgående planlægning. Selve den retligt bindende zonegrænseflytning foreslås således fastlagt som led i lokalplanlægningen. Hertil kommer imidlertid, at lovforslagets bestemmelser om dispositionsplaner og om lokalplanpligt, jfr. § 16, yderligere vil medvirke til at sikre den nødvendige forudgående planlægning.

Der foreslås imidlertid en betydningsfuld ændring af den nu gældende ordning.

Efter de gældende regler vil tilvejebringelsen af en byplanvedtægt, der udlægger et areal til bymæssig bebyggelse eller offentlige formål, automatisk medføre, at arealet bliver byzone. På tilsvarende måde

ikke har kunnet gennemføres bebyggelsesregulerende bestemmelser i byplan- eller bygningsvedtægt for arealer i landzone, f. eks. for mindre landsby-samfund, uden at disse arealer dermed skiftede zone-status.

Det følger af det foreslåede nr. 1, at det fremtidig vil være muligt for en kommunalbestyrelse at tilvejebringe lokalplaner for områder i landzone, uden at de pågældende områder dermed automatisk overgår til byzone (eller sommerhusområde). Det foreslås nemlig, at det af en lokalplan omfattede landzoneareal kun overføres til byzone eller sommerhusområde, hvis lokalplanen indeholder en udtrykkelig bestemmelse herom.

Hovedreglen efter nærværende lovforslag er som tidligere nævnt, at lokalplaner skal kunne tilvejebringes af kommunalbestyrelserne uden godkendelse fra anden myndighed, jfr. lovforslagets § 27. I § 28, stk. 5, foreslås denne hovedregel modificeret af en midlertidig særegel for så vidt angår overførsel af arealer fra landzone til byzone eller sommerhusområde. Efter særreglen vil zonegrænseflytningen forudsætte miljøministerens tilslutning, indtil der foreligger såvel en regionplan som en dispositionsplan, jfr. nærmere i bemærkningerne til § 28.

Det er efter den gældende lovgivning ikke muligt at overføre et areal fra byzone/sommerhusområde til landzone. Et forslag om at muliggøre en sådan overførsel indgår i den samtidig hermed foreslåede ændring af by- og landzoneloven, jfr. det særlige lovforslag om konsekvens- og harmoniseringsændringer i andre love.

Anvendelsen af et byområde og dermed områdets funktion inden for bysamfundet har altid været et centralt led i byplanlægningen, og bestemmelser herom er selvsagt en betydningsfuld bestanddel af kommunens dispositionsplan, jfr. også lovforslagets § 3. Det er derfor allerede i det foreslåede nr. 2 i § 18, stk. 1, anført, at en lokalplan kan indeholde bestemmelser om anvendelsen af det af planen omfattede område, og det fremgår af stk. 2, at sådanne bestemmelser altid skal optages i en lokalplan, der inddrager et område til byformål eller sommerhusbebyggelse.

Bestemmelser i en lokalplan med hjemmel i nr. 2 kan således fortsat — med bindende virkning for grundejerne — sikre dispositionsplanens fordeling af bebyggelsesarterne bl. a. med henblik på at undgå gensidige ulemper. Betydningen heraf er yderligere understreget ved gennemførelsen af miljøbeskyttelsesloven.

Bilag 3:

Vurdering	side 1	sags-nummer: 9490-040
------------------	---------------	------------------------------

Rekvirent – navn : Skov- og Naturstyrelsen, Haraldsgade 53, 2100 København Ø

Ejendommens beliggenhed: Rødhus Klitvej 123, 9490 Pandrup

Ejers navn : Skov- og Naturstyrelsen
Adresse : Haraldsgade 53, 2100 København Ø

Matr. Nr. : 117-o Hune By, Hune

Kommune : Pandrup

Formål med vurderingen : Prisfastsættelse i forbindelse udlejning til Dansk Folkeferie

Dokumenter modtager : Lokalplan nr. 1, udkast til ny lejeaftale med Dansk Folkeferie

Dokumenter selv rekvireret: Tingbogsoplysninger

Ejendomsværdi : Pr. 1. januar 2005 Kr. 0

Servitutter : Se vedlagte tingbogsoplysninger.

Ejendomstype : Grundareal

Zonestatus : Landzone

Grundareal : 31 ha 4388 m²

Bilag 4:

Rødhus Klit Feriecenter.

Skov- og Naturstyrelsen ønsker ikke at sælge det af DFF lejede areal på ca. 31,5 ha.

Der er tale om en enklave i et stort statsejet område, hvor der i øvrigt ikke er meget byggeri. Området ligger tæt på habitatområde nr. 193 Ejstrup Klit og Egvands Bakker, der er udpeget pga. den rige forekomst af forskellige klittyper i området. Disse naturtyper strækker sig også op til området i og omkring feriecentret, hvor eksempelvis størstedelen af de ikke-bebyggede områder indenfor de 31,5 ha er §3-beskyttede ifølge Naturbeskyttelsesloven, fordi der er tale om klithede.

Der er således store landskabelige og naturmæssige interesser i området, som Skov- og Naturstyrelsen vurderer bedst sikres ved, at ejerskabet til jorden bevares hos staten.

Skov- og Naturstyrelsen vurderer således heller ikke, at Feriecentret bør udvide sig udover det areal, som DFF lejer idag. Eventuelle udvidelser af feriecentrets byggeri indenfor det lejede areal må diskuteres i forbindelse med de kommende forhandlinger om forlængelse af lejemål og med inddragelse af andre interessenter bl.a. kommunen. DFF's lejemål af de 31,5 ha udløber i marts 2011.

Bilag 5:

Regionplaner for Nordjyllands Amt, 1993, 2001 og 2005

Amtene var indtil nedlæggelsen i 2007 administrerende myndighed for det åbne land og sommerhusområder. Alt hvad der ikke var omfattet af byzone eller sommerhusområder betegnes som et åbne land. Kommune- og lokalplaner skulle indsendes til amtet til godkendelse.

Regionplan 1993, Nordjyllands Amt

(Afskrift, da regionplan 1993 ikke er digitaliseret).

I Nordjyllands Amt's regionplan 1993 under **Redegørelse** defineres sommerhusområder som:

Huse opført til ferie-/fritidsformål på parceller udstykket til formålet. Ét hus pr. parcel, jf. planlovens § 34, stk. 3 og sommerhusloven.

Ligeledes defineres i **Redegørelsen** feriebyer og feriecentre:

Feriebyer/feriecentre

En ferieby/feriecenter består af flere huse på samme parcel opført til ferie-/fritidsformål omkring fællesanlæg.

Feriebyer eller feriecentre kan beskrives som koncentrerede ferieboligbebyggelser med tilhørende fællesfaciliteter.

Definitionerne for feriebyer stemmer overens med de faktiske forhold.

Mat. nr. 117 bk Hune by, Hune er bebygget med 48 ferieboliger.

Mat. nr. 117 bh Hune by, Hune er bebygget med 26 ferieboliger.

Mat. nr. 117 bi Hune by, Hune er bebygget med 74 ferieboliger.

Regionplan 2005, Nordjyllands Amt

<http://www.nja.dk/Serviceomraader/Regionplan/Regionplan2005/Regionplan2005.htm>

Kapitel 4 omhandler Ferie og fritid.

Kapitel 4.2 – Sommerhusområder, campingpladser og fritidshavne

Kapitel 4.3 – Hoteller, feriecentre- og områder

Kap. 4.2 p. 143 Her defineres begrebet sommerhusområde,

I Kap. 4.3, p. 153, Her defineres feriecentre/byer

Definitioner...

Sommerhuse er huse opført til ferie- og fritidsformål på parceller udstykket til formålet. Der er tilladt et hus pr. parcel, jf. planlovens § 34, stk. 3, og lov om sommerhuse og camping.

Ved opgørelser er enheden »sommerhus« = et opført hus. Til vurdering af overnatningskapacitet i sommerhuse beregnes 6 senge pr. sommerhus.

...flere definitioner

Feriebyer og feriecentre består af flere huse på samme parcel opført til ferie- og fritidsformål omkring fællesanlæg. For feriebyer og feriecentre regnes med enheden »et hus« = en ferielejlighed = 6 sengepladser.

Feriebyer og feriecentre kan beskrives som koncentrerede ferieboligbebyggelser med tilhørende fællesfaciliteter. Karakteristisk for anlæggene er, at udlejningen normalt sker på ugebasis, og at der er tale om lejligheder eller mindre huse med køkken og andre faciliteter.

Feriebyer og feriecentre forudsætter udlejningstilladelse efter lov om sommerhuse og camping, hvis der sker udlejning i mere end 5 døgn ad gangen. Kortere ophold (hoteldrift) kan følge reglerne i hotel- og restaurationsloven. Feriecentre vil som regel skulle have tilladelse efter begge love, mens de almennyttige feriecentre drives med udlejningstilladelse efter sommerhusloven.

I Kap 4.1, p 137 defineres anlæg af regional betydning:

Definition af regional betydning

Der skelnes mellem, om et anlæg er af regional betydning eller ej.

Anlæg af **regional betydning** omfatter altid:

Sommerhusområder, campingpladser, feriecentre, feriebyer, hoteller (herunder kursuscentre), moteller, kroer og pensionater med mere end 10 sengepladser, vandrerhjem og fritidshavne. Endvidere større aktivitetsanlæg, der har mere end et lokalt kundeopland, som golfbaner, travbaner, motorbaner, forlystelsesparker, vandlande, oplevelsescentre, dyreparker og minizoo m.v.

Lokalisering af sådanne anlæg skal foregå ud fra retningslinierne i kapitel 4 samt kapitel 5 og 6 om natur-, kultur- og miljøværdier.

Nordjyllands Amt skelner konsekvent mellem sommerhusområder og feriecentre/byer, både hvad angår status og indretning. De to kategorier bliver behandlet separat i hver sit afsnit i Kap. 4.

I sommerhusområder ligger hvert hus på egen parcel. I feriecentre/byer ligger flere huse på samme parcel med tilhørende fællesfaciliteter. Det er netop sådan Rødhus Klit Ferieby er indrettet.

Regionplan 2005 fungerede som kommuneplan fra 2007 til 2009 indtil kommunerne selv fik udfærdiget en kommuneplan gældende fra 2009. Kommunen skulle derfor administrere efter regionplanen i den periode.

Regionplan 2005 holder fast i de definitioner, der allerede er anført i Regionplan 2001 og tidligere regionplaner.

På side 151 i Regionplan 2005, kap. 4,3, benævnes det aktuelle område i Rødhus specifikt som feriecenter:



Feriecentre ligger kystnært, her Rødhus.

Centrale problemstillinger

Alle 16 nordjyske feriecentre og feriebyer ligger i kystområderne. De 145 hoteller, kroer og pensionater er jævnt fordelt ud over hele regionen, dog med en overvægt i kystområderne, de større byer og nogle indlandsområder som Rold Skov. Tilsammen har anlæggene 22.000 sengepladser. I 2001 havde feriecentre/feriebyerne en udnyttelse af værelseskapaciteten på 37% (hele landet 40%). Udnyttelsen af hoteller og kroer var på 44% (hele landet 54%).

Da Staten i 1979 indførte et hotelstop i de kystnære områder for at dæmme op for flere hoteller og feriecentre i strandkanten, førte det samtidig til et krav om, at de eksisterende anlæg skulle fastholdes til hotelformål. Hotellerne og feriecentre blev vurderet som en vigtig ressource, der ikke længere kunne erstattes med nye anlæg. Derfor indgår en sikring af de kystnære hoteller og feriecentre til hotelformål i regionplanen som en retningslinie.

I 2004 udarbejdede Nordjyllands Amt en politik for turisme og fritid - *"Turisme- og friluftspolitik for Nordjyllands Amt 2004-2009"*.

Også her skelner Nordjyllands Amt stringent mellem feriecentre og sommerhuse/sommerhusområder.

Eksempel: p. 15

Regionplanen giver i dag mulighed for en ikke ubetydelig udvidelse af overnatningskapaciteten inden for de eksisterende rammer. Der er bl.a. en ikke udnyttet rummelighed for campinghytter på 75% svarende til 2760 hytter. Stort set alle campingpladser har mulighed for at bygge flere hytter efter de nye sanitetsnormer og på denne måde få del i sæsonforlængelsen. For sommerhusene drejer det sig om ca. 7.500 ledige grunde eller mulighed for nyudlæg. Hotellerne og feriecentre har også rummelighed, da belægningsprocenterne for langt de flestes vedkommende kan hæves betydeligt.

Blandt overnatningsfaciliteterne bør man også fokusere bredere end på de enkelte anlægs indretning og arbejde med forbedring af omgivelserne. Dette gælder både for sommerhusområderne og de store feriecentre fra 1970'erne og 80'erne. For sommerhusområderne ville en nænsom indpasning af nogle fællesfaciliteter kunne bidrage til en kvalitetsforbedring af den enkelte feriebolig.



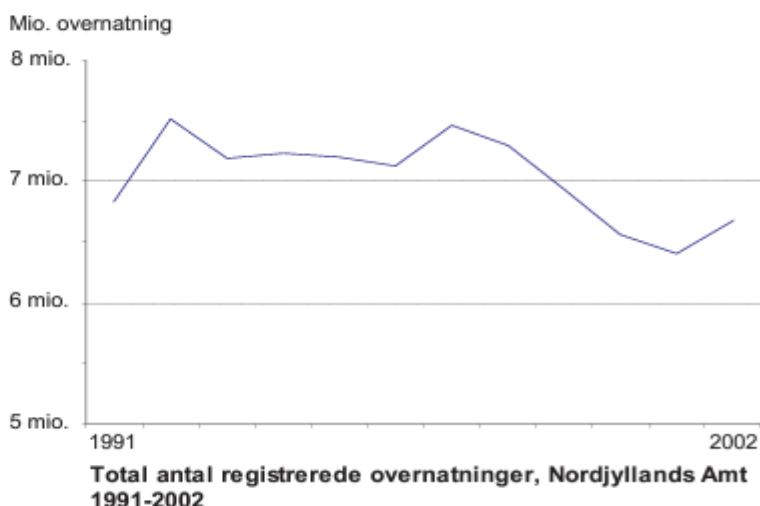
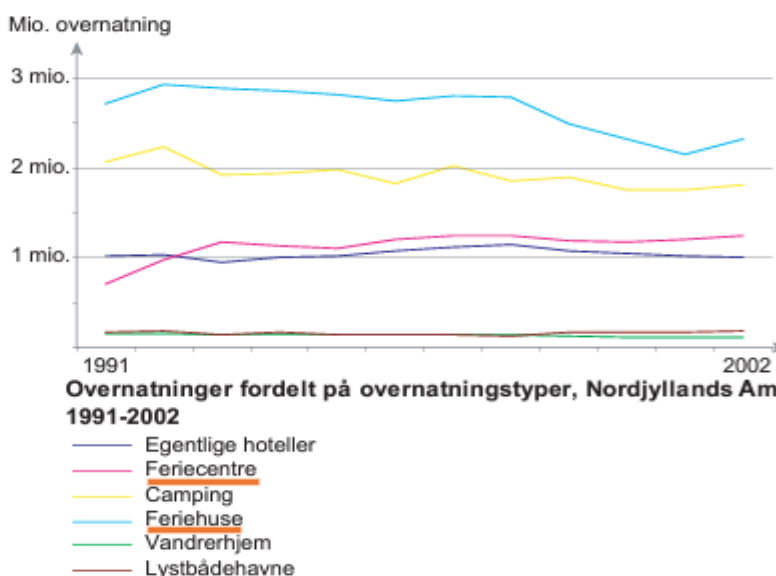
p. 4

Udviklingen i den nordjyske turisme i de seneste ti år kan – trods en række lyspunkter – ikke betegnes som tilfredsstillende i et internationalt marked, som har været i konstant vækst. Heller ikke set i et nationalt perspektiv har nordjysk turisme i perioden fra 1991 til 2001 klaret sig så godt som landsgenomsnittet. Nordjylland har som turistområde mistet markedsandele.

Antallet af registrerede turistovernatninger i Nordjyllands Amt faldt i tiårsperioden med 6,3%, mens der for Danmark som helhed var en fremgang på 7,7%. Det var campingpladserne og feriehusudlejningen, som mistede gæster, mens feriecentrene havde markant fremgang, og de egentlige hoteller lå på samme niveau i 2001 som i 1991. I alt tabte amtet 430.000 overnatninger i tiårsperioden, men faldet i turistsætningen skønnes kun at være i størrelsesordenen 100 mio. kr., fordi døgnforbruget hos de mistede camping- og feriehusgæster er lavere end hos de feriehoteltgæster, som amtet vandt i perioden. Nordjylland tegnede sig i 2001 for knap 13% af den samlede turistsætning i Danmark.

Vendte udviklingen i 2002?

Efter mange års tilbagegang kunne nordjysk turisme i 2002 igen notere fremgang i overnatningstallet. Fremgangen var på 4,4% - og det var en næsten dobbelt



Bilag 6:



11. marts 2022

Sag

Titel: 849-087772, Rødhus Klitvej 100, 9490 Pandrup - Anmodning om aktindsigt
Sagsbehandler: Monica Elise Thomsen , W23548
Sagsnummer: 22-0245478
Oprettet: 10-03-2022 00:00:00
Opdateret: 11-03-2022 00:00:00

J.nr. 22-0245478 – Ejendomsnummer 849-087772, beliggende Rødhus Klitvej 100, 9490 Pandrup

Bilag JTG1

```
JTG1                                TP-GRUS                               Side 1
                                OPLYSNINGER FOR GRUNDVÆRDIOMRÅDE    11.03.22 08:35 TZOR 849
Hovedplantype.: 9   Vurderingskreds: 04   Områdenr.: 110AH   Basisår.: 2022
                                Gl. vurderingskreds: 04 Gl.områdenr.: 110AH
Områdenavn....: BEBOELSE MV I DET ÅBNE LAND - 9490

Zonestatus.....: 2 Land
Plankode generel...: 96 Andet
-   specifik...: 10 Andet
Plantype.....: P Øvrige områder i landzone
Vej indregnes (J/N): J
Bybyggelsesprocent.:
Normalgrund.....:
Normalpris.....:
Etagearealpris.....:
KVM-pris.....:
Fremskrivningspct.1:
                                Principkode.....: 3
                                Prisgruppe.....:
                                Gennemsnitsejd.værdi :
                                Antal ejendomme.....:
                                Antal bebyg. salg.....:
                                Fremskrivningspct.(HA):

                                Der er flere basisår for området - Brug PF7/PF8
Kontroller principkode

F1=Vejl. F2=Slet F3=Overs. F6=Ref. F7=Tilb. F8=Frøm F10=Udtr.Matr F11=JTG2
GLINK6.20 3270 FORM                                NUML                                004 039
```