

## NATURKLAGENÆVNET ORIENTERER

Nr. 497, juli 2009

### Visualisering – planlovens bestemmelser gælder også i områder omfattet af landsplandirektiver for udvidelse af sommerhusområder

Sønderborg Kommune vedtog en lokalplan for et nyt sommerhusområde. Området er omfattet af Miljøministeriets "Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005", som indeholder en nærmere beskrivelse af området og fastsætter bestemmelser om udlæg af et konkret afgrænset område.

Det anføres bl.a. i lokalplanredegørelsen, at planen indeholder en visualisering af den nye sommerhusbebyggelse set fra forskellige punkter, der godtgør, at den nye bebyggelse ikke vil være synlig fra kysten, og at området vil blive meget synligt fra havet, men kun på meget lang afstand. Lokalplanforslagets forside er illustreret med et foto, og planen indeholder yderligere et mindre foto samt tre mindre skitser.

Afgørelsen blev påklaget af naboer til planområdet, der gjorde gældende, at lokalplanforslaget ikke overholdt kravene i planlovens § 16, stk. 3, om visualisering.

Naturklagenævnet anførte i afgørelsen, at de omfattede områder ifølge landplandirektivets § 1.3 kan overføres til sommerhusområde ved lokalplan efter lovens almindelige regler, og at direktivet således ikke indebærer, at planlovens § 16, stk. 3, kan fraviges ved lokalplanlægningen.

Nævnet udtalte bl.a.:

"Efter planlovens § 16, stk. 3, stilles der ikke kun krav om oplysning om påvirkning af kysten, men der skal oplyses om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Det fremgår af lovbemærkningerne, at der herved menes hele kystlandskabet. Der skal således også redegøres for et lokalplanforslags påvirkning af landskabet set fra andre sider end fra kysten og herunder også for kommende bebyggelses og beplantnings begrænsning af udsigten fra land ud over kyst- og havområder.

Som anført i lovbemærkningerne til bestemmelsen er det ikke et absolut krav, at lokalplanforslag skal indeholde en visualisering af mulig bebyggelse i overensstemmelse med forslaget. Efter omstændighederne kan en beskrivelse være tilstrækkelig. Det fremgår imidlertid også af bemærkningerne, at der må stilles større krav til oplysningerne jo tættere lokalplanområdets tilknytning til vandet er, og at oplysningerne om den visuelle påvirkning af kystlandskabet normalt bør ske ved en visuel gengivelse af kystområderne med det påtænkte byggeri.

...

Naturklagenævnet finder det på den baggrund ikke dokumenteret, at bebyggelsen ikke påvirker kystlandskabet visuelt. Naturklagenævnet finder heller ikke, at det på baggrund af lokalplanredegørelsens oplysninger vil være muligt at danne sig et indtryk af, hvorledes realisering af lokalplanens byggemuligheder m.v. vil påvirke kysten og det omgivende kystlandskab. Redegørelsen til lokalplanforslaget lider således af en retlig mangel.

Naturklagenævnet har i en række tilfælde fundet, at tilsidesættelse af en sådan væsentlig tilblivesforskrift må føre til lokalplanens ugyldighed...

Spørgsmålet er, om landsplandirektivet bør medføre, at denne sag får et andet udfald.

Formålet med kravene i planlovens § 16, stk. 3, er at give offentligheden et indtryk af, hvilken visuel påvirkning af kystlandskabet en udmøntning af lokalplanens bestemmelser vil have. I en lokalplan fastlægges der normalt bestemmelser om områdets beliggenhed og størrelse, anvendelse, bebyggelsesprocent, beliggenhed af bebyggelsen på de enkelte ejendomme, bebyggelsens højde, udseende (materialer og farver) samt udformning af ubebyggede arealer, herunder om området f.eks. skal friholdes for beplantning eller omvendt afskærmes fra det omgivende land ved hegn eller hække.

I landsplandirektivet er det fastsat, at der udlægges et område på ca. 6,9 ha afgrænset som vist på kortskitsen i direktivet. Der må maksimalt udstykkes 50 sommerhuse indenfor området, og den vestligste del må ikke bebygges.

Direktivet fastsætter således kun bestemmelse om områdets beliggenhed, størrelse og anvendelse, samt det maksimale antal sommerhuse. Den nærmere udformning af området herunder, hvor mange sommerhusgrunde, der faktisk udlægges, bebyggelsesprocent, bebyggelsens beliggenhed på grunden, højde, udseende og udformning af ubebyggede arealer m.v., der vil have væsentlig indflydelse på, hvorledes udmøntning af lokalplanen påvirker kystlandskabet, er først fastlagt ved lokalplanen.

Uanset landsplandirektivets bestemmelser har en opfyldelse af kravene i § 16, stk. 3, således fortsat stor betydning for offentlighedens mulighed for at vurdere lokalplanforslaget og påvirke lokalplanlægningen ved at deltage i debatten herom. ”

Under hensyntagen til at planlovens § 16, stk. 3, er en væsentlig tilblivesforeskrift, fandt Naturklagenævnet, at den konstaterede retlige mangel var så væsentlig, at det måtte medføre afgørelsens ugyldighed.

(Afgørelse af 17. september 2009, j.nr. [NKN-33-01466](#))

- 
- planlovens § 16, stk. 3.
  - kystnærhedszonen
  - visualisering