



Plan- og
Landdistriktsstyrelsen

Vejledning om udviklingsområder i kystnærhedszonen

En vejledning om praksis i forhold til kommunernes mulighed
for udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszonen

September 2023

Indhold

Indledning	4
Afsnit 2	5
Proces for udpegning af nye udviklingsområder	5
2.1 Invitation til ansøgning	5
2.2 Udarbejdelse af kommuneplanstrategi	5
2.3 Ansøgning om udviklingsområder	5
2.4 Behandling af ansøgninger	5
2.5 Udstedelse af landsplandirektiv	6
2.6 Udviklingsområdernes ikrafttræden	6
2.7 Ny udpegning eller ændring af et udviklingsområde	6
2.8 Bortfald af et udpeget udviklingsområde	6
2.9 Anden lovgivning	6
Afsnit 2a	7
Procesdiagram for udpegning af nye udviklingsområder	7
Afsnit 3	8
Udpegning af udviklingsområder	8
3.1 Generelt om udviklingsområder	8
3.2 Landzoneregler for kystnærhedszonen	8
3.3 Planlægning i udviklingsområder	9
3.4 En konkret og systematisk analyse af kystlandskabet	9
3.5 Områder med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser	10
3.5.1 Særlige naturinteresser	10
3.5.1.1 Sammenhæng til Grønt Danmarkskort	10
3.5.2 Særlige miljøinteresser	10
3.5.3 Særlige landskabsinteresser	11
Bilag 1: Eksempler på udviklingsområder	13
Eksempel 1: Udviklingsområde i tilknytning til en større by	14
Eksempel 2: Udviklingsområde mellem landsbyer	15
Eksempel 3: Udviklingsområde, der omfatter § 3-områder	16
Eksempel 4: Udviklingsområde delvist inden for strandbeskyttelseslinjen	17
Eksempel 5: Udviklingsområde tilbagetrukket fra kysten i et åbent kystlandskab	18
Eksempel 6: Udviklingsområde uden tilknytning til by i et åbent kystlandskab	19
Bilag 2: Tjekliste	20

Indledning

I 2017 blev der vedtaget en ændring af planloven, som giver ministeren for landdistrikter mulighed for at udpege udviklingsområder i kystnærhedszonen på baggrund af ansøgninger fra landets kystkommuner.

Der blev med ændringerne lagt op til, at landets kystkommuner skulle have større adgang til at planlægge i kystnærhedszonen, dog under fortsat hensyn til de åbne kyster og landskabelige værdier.

Kommunerne vil med udpegede udviklingsområder få nye muligheder for at fremme vækst og udvikling i de kystnære områder fx omkring byer og på de små og mellemstore øer.

Udviklingsområder i kystnærhedszonen er områder, hvor kommunen ønsker at planlægge for udvikling af kommunens byer og landsbyer eller områder, hvor kommunen ønsker at give tilladelse til virksomheder og anlæg i landzone. I udviklingsområder gælder samme landzonebestemmelser som uden for kystnærhedszonen. Udviklingsområder er områder uden særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser.

Udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszonen giver således kommunerne bedre og mere fleksible udviklingsmuligheder inden for kystnærhedszonen.

Siden 2017 har der været gennemført to ansøgningsrunder, og der er blevet udstedt landsplandiaktiver på baggrund af kommunernes ansøgninger i henholdsvis 2019 og 2021.

Denne vejledning har til formål at beskrive rammerne for udpegning af udviklingsområder i kystnærhedszonen, herunder praksis i forhold til vurdering af de særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Vejledningen indeholder en beskrivelse af processen og en række forhold, som indgår i afvejningen af, om et område kan udpeges som udviklingsområde. Vejledningen indeholder desuden en række illustrationer, som skal tjene som eksempler på, hvilke typer af områder, der umiddelbart kan eller ikke kan udpeges som udviklingsområder. Sidst i vejledningen fremgår en tjekliste, som kommunerne kan anvende i forbindelse med ansøgning om udpegning af udviklingsområder.

Vejledningen er udarbejdet af Plan- og Landdistriktsstyrelsen i samarbejde med Miljøstyrelsen.

Afsnit 2

Proces for udpegning af nye udviklingsområder

2.1 Invitation til ansøgning

Processen indledes med at ministeren for landdistrikter inviterer landets kystkommuner til at ansøge om at få udpeget udviklingsområder inden for kystnærhedszonen.

Inden udgangen af første halvdel af den kommunale fireårige valgperiode skal kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 23 a, stk. 1, udarbejde en kommuneplanstrategi. Kommunernes ansøgning om udpegning af udviklingsområder inden for kystnærhedszonen skal fremgå af kommuneplanstrategien.

Kommunalbestyrelsen har mulighed for at offentliggøre en ny kommuneplanstrategi, når den finder det nødvendigt eller hensigtsmæssigt, jf. planlovens § 23 c, stk. 1. Hvis kommunen allerede har udarbejdet en kommuneplanstrategi inden for den fireårige valgperiode, men ønsker at ansøge om udviklingsområder i kystnærhedszonen, vil kommunen således kunne vedtage en ny kommuneplanstrategi, der omfatter udviklingsområder.

2.2 Udarbejdelse af kommuneplanstrategi

Kommunernes ansøgning skal baseres på en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet. Kommunen kan vælge at tage udgangspunkt i allerede foretagne analyser, såfremt kommunen fortsat vurderer, at de er retvisende.

På baggrund af landskabsanalysen kan kommunen vurdere udviklingsmulighederne i de kystnære områder og udarbejde en kommuneplanstrategi. I den sammenhæng er det vigtigt, at det fremgår af kommuneplanstrategien, at kommunen ønsker at ansøge om at få udpeget et eller flere udviklingsområder. Der bør således være en redegørelse for de områder, som kommunen ønsker at ansøge om, herunder et kort med angivelse af de ansøgte udviklingsområder.

Endvidere bør den interesseafvejning, som kommunen har foretaget, fremgå.

Udarbejdelsen af en kommuneplanstrategi skal følge lovgivningens almindelige regler. Det betyder bl.a., at planlovens offentlighedsprocedurer skal følges, og at kommunen skal vurdere, om kommuneplanstrategien skal miljøvurderes efter lov om miljøvurdering af planer og programmer.

Kommunens afgørelse efter miljøvurderingsloven vil kunne påklages til Planklagenævnet. Hvis dette er tilfældet, og nævnet ikke har truffet afgørelse på tidspunktet for udstedelse af et landsplandirektiv om udviklingsområder, kan udpegningen være betinget af, at nævnet opretholder den pågældende kommuneplanstrategi.

2.3 Ansøgning om udviklingsområder

Når kommunalbestyrelsen offentligt har bekendtgjort vedtagelsen af kommuneplanstrategien, jf. planlovens § 23 a, stk. 7, kan kommunen sende en ansøgning til Kirkeministeriet ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen om udpegning af udviklingsområder.

På Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside vil der være en ansøgningsportal med en række oplysninger, der skal udfyldes i forbindelse med ansøgningen.

2.4 Behandling af ansøgninger

Ministeren for landdistrikter vil, når ansøgningsfristen er udløbet, behandle de modtagne ansøgninger. I behandlingen vil det blive sikret, at udviklingsområderne ikke omfatter arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser. Det vil desuden blive vurderet, om ønsket er i strid med hensynet til de nationale interesser.

Ministeren for landdistrikter sender et forslag til landsplandirektiv for udviklingsområder i kystnærhedszonen med tilhørende miljøvurdering, i offentlig høring.

2.5 Udstedelse af landsplandirektiv

Efter den offentlige høring behandles de indkomne bemærkninger og ministeren for landdistrikter udsteder det endelige landsplandirektiv.

2.6 Udviklingsområdernes ikrafttræden

Når landsplandirektivet er udstedt kan kommunen indarbejde de udpegede udviklingsområder i kommuneplanen.

Kommunernes udpegning af udviklingsområder skal derfor ske parallelt med kommunernes udpegning af Grønt Danmarkskort.

Udpegningen af et udviklingsområde træder først i kraft, når der foreligger en endeligt vedtaget kommuneplan, hvor udviklingsområderne er indarbejdet.

Områder, som er udpeget til Grønt Danmarkskort, kan ikke udpeges som udviklingsområder.

Udpegede udviklingsområder vil efterfølgende kunne ses i kommunernes kommuneplaner og fremgå af Plandata.dk.

2.7 Ny udpegning eller ændring af et udviklingsområde

Udpegning og ændring af udviklingsområdernes afgrænsning skal også fremadrettet ske ved ansøgning og udpegning i et landsplandirektiv.

Udviklingsområderne vil i kommunens planlægning kunne gøres mindre end afgrænsningen i landsplandirektivet, men ikke større.

Kommunen har mulighed for at genansøge om udpegning af udviklingsområder i en kommende ansøgningsrunde, fx hvis forudsætningerne for udvikling i et område ændres eller hvis de særlige landskabsinteresser ændrer karakter.

2.8 Bortfald af et udpeget udviklingsområde

Udpegning af udviklingsområder bortfalder 5 år efter det relevante landsplandirektivs ikrafttræden, hvis ikke udpegningen forinden er trådt i kraft.

2.9 Anden lovgivning

Kommunen er ansvarlig for at overholde anden lovgivning og varetage hensynet til de nationale interesser inden for et udviklingsområde.

Der vil også fremadrettet kunne fremsættes indsigelse mod forslag til kommuneplaner og lokalplaner i udviklingsområderne i kystnærhedszonen ud fra de nationale interesser, som fremgår af planloven herunder vækst og erhvervsudvikling, natur- og miljøbeskyttelse, kulturarvs- og landskabsbevarelse og hensynet til nationale og regionale anlæg.

Afsnit 2a

Procesdiagram for udpegning af nye udviklingsområder

Kirkeministeriet

Ministeren for landdistrikter inviterer kommunerne til at ansøge om udpegning af udviklingsområder.

Kommunerne

Kommunerne udarbejder en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet.

Kommunerne udarbejder og offentliggør en kommuneplanstrategi.

Kommunerne tager stilling til fremkomne bemærkninger og kan foretage ændringer i den offentliggjorte kommuneplanstrategi.

Kommunerne offentliggør kommuneplanstrategi og vedtager med eventuelle ændringer.

Kirkeministeriet ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen behandler kommunernes ansøgninger, herunder vurdering i forhold til de nationale interesser med bidrag fra relevante statslige myndigheder.

Miljøministeriet ved Miljøstyrelsen vurderer de særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Ministeren for landdistrikter godkender og offentliggør forslag til landsplandirektiv i form af en bekendtgørelse for udviklingsområder med tilhørende miljøvurdering i mindst 8 uger.

Kirkeministeriet ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen vurderer høringssvar med bidrag fra relevante statslige styrelser. Ministeren for landdistrikter godkender og udsteder landsplandirektiv i form af en bekendtgørelse for udlæg af udviklingsområder i kystnærhedszonen.

Kommunerne sender ansøgning til Kirkeministeriet ved Plan- og Landdistriktsstyrelsen om udpegning af udviklingsområder (ansøgningsportal findes på Plan- og Landdistriktsstyrelsens hjemmeside med tilhørende teknisk vejledning).

Kommunerne vedtager en kommuneplan, herunder Grønt Danmarkskort. Udviklingsområderne fremgår af kommuneplanen.

Udviklingsområderne træder i kraft.

Afsnit 3

Udpegning af udviklingsområder

3.1 Generelt om udviklingsområder

Kommunen kan ansøge ministeren for landdistrikter om udpegning af udviklingsområder. Udpegning af udviklingsområder giver kommunerne flere muligheder for at planlægge for udvikling af eksisterende byer, landsbyer og større tekniske anlæg, idet man med et udviklingsområde kan fravige den særlige planlægningsmæssige eller funktionelle begrundelse for kystnær lokalisering, som følger af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 1.

Udpegning af udviklingsområder kan således give kommunen mulighed for at fremme vækst og udvikling og styrke jobpotentialet – også i de dele af Danmark, hvor der savnes udvikling og nye jobs.

Et udpeget udviklingsområde er et område, der

- er placeret i kystnærhedszonen, og
- ikke omfatter arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser, jf. planlovens § 5 b, stk. 2.

Om kystnærhedszonen:

Kystnærhedszonen er i udgangspunktet en 3 km bred planlægningszone, hvor planloven fastsætter en række krav til den kommunale planlægning.

Kystnærhedszonen omfatter de dele af kysten, der omfatter landzone- og sommerhusområder, men ikke byzone.

Det bemærkes, at kystnærhedszonen er en planlægningszone, hvor kommunen kan planlægge for bebyggelse og anlæg i landzone, såfremt der er en særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering. I forbindelse med en konkret planlægning vil der skulle tages hensyn til de særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser, som området eventuelt måtte indeholde.

3.2 Landzoneregler for kystnærhedszonen

Hovedreglen er, at der i landzone ikke må foretages udstykning, opføres ny bebyggelse eller ske ændring i anvendelsen af bestående bebyggelser og ubebyggede arealer uden en landzonetilladelse fra kommunalbestyrelsen, jf. planlovens § 35, stk. 1.

For arealer i kystnærhedszonen uden for udviklingsområder, må der kun meddeles landzonetilladelse, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale interesser i kystområderne, jf. planlovens § 35, stk. 3.

For arealer i kystnærhedszonen *inden* for udviklingsområder gælder samme regler som for landzonen *uden* for kystnærhedszonen. Der henvises til pkt. 1.2.5 i [Vejledning om landzoneadministration](#) (VEJ nr. 10076 af 5. juni 2018).

Kommunen skal derfor behandle landzoneansøgninger *inden* for udviklingsområder efter samme regler som *uden* for kystnærhedszonen.

Der gælder en række undtagelser fra kravet om landzonetilladelse, jf. planlovens §§ 36 og 37. Der kan for udviklingsområder bl.a. fremhæves følgende forhold, hvor der for indretning af og tilbygning til overflødiggjorte bygninger, ikke er krav om landzonetilladelse:

- indretning af håndværks- og industrivirksomhed, mindre butikker, liberale erhverv, forenings- og fritidsformål og en bolig, samt lager- og kontorformål m.v. i overflødiggjorte bygninger
- tilbygning til en mindre butik etableret i en overflødiggjort bygning, sådan at butikkens samlede areal efter udvidelsen ikke overstiger 250 m²,
- tilbygning med indtil 500 m² til en erhvervsvirksomhed, som er lovligt etableret i en overflødiggjort bygning.

Der henvises i øvrigt til [Vejledning om landzoneadministration](#) (VEJ nr. 10076 af 5. juni 2018), herunder oversigtsskema i Bilag 1.

3.3 Planlægning i udviklingsområder

Planlægning for byudvikling, herunder byvækst og udvikling af landsbyer, og anlæg inden for udviklingsområderne skal følge de almindelige regler herom i planloven, ligesom anden lovgivning gælder uændret.

Det følger således af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 4, at ferie- og fritidsanlæg skal lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser.

Det følger af planlovens § 5 b, stk. 1, nr. 3, at der ikke kan udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, medmindre de er udlagt i medfør af et landsplandirektiv, jf. planlovens § 5 b, stk. 4. Det gælder også for de udpegede udviklingsområder.

3.4 En konkret og systematisk analyse af kystlandskabet

Kommunernes ansøgning om udpegning af udviklingsområder skal være baseret på en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet.

Kommunernes analyser skal omfatte hele kystlandskabet, og ikke kun (som for de bevaringsværdige landskaber), de mest karakteristiske og oplevelsesrige dele af området, som ønskes udpeget som udviklingsområde.

Analysen skal forholde sig til de særlige landskabsinteresser, som er knyttet til formålet med kystnærhedszonen – at friholde de åbne kystlandskaber for bebyggelse og anlæg, som ikke er afhængig af kystnærhed. En analyse af kystlandskabet kan inddele landskabet inden for kystnærhedszonen i forskellige landskabskarakterområder med afsæt i samspillet mellem naturgrundlaget, kulturgrundlaget og de rumlige visuelle forhold.

En række kommuner anvender landskabskaraktermetoden til at varetage landskabsinteressen i kommuneplanlægningen.

Landskabskaraktermetoden kan anvendes til at sikre de landskabelige bevaringsværdier, herunder større sammenhængende områder på tværs af kommunegrænser.

Landskabskaraktermetoden består af fire faser:

- Kortlægning
- Vurdering
- Strategi
- Implementering

Miljøstyrelsen anbefaler metoden som baggrund for både kommuneplanlægningen og den efterfølgende forvaltning af de landskabelige interesser.

Efter metoden omfatter de beskyttede landskaber:

- 1) Alle kommunens særligt karakteristiske områder,
- 2) Alle områder med særlige visuelle oplevelsesmuligheder og,
- 3) Alle kystforlande

Metoden giver således et overblik over karakteren af alle kommunens landskaber og formulerer en strategi for planlægningen i det åbne land.

[Læs mere om landskabskaraktermetoden og de beskyttede landskaber på Miljøstyrelsens hjemmeside.](#)

En landskabsanalyse indeholder typisk en strategi for, hvordan de forskellige landskabsområder udvikles og beskyttes. Uanset metoden skal det være tydeligt, at byggeri og anlæg i området ikke er i strid med de særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

For at foretage en vurdering af området's påvirkning af kystlandskabet vil det ofte være nødvendigt at supplere og understøtte landskabsanalysen af visualiseringer.

3.5 Områder med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser

Udviklingsområder er områder i kystnærhedszonen uden særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser.

Udviklingsområder vil efter planlovens bemærkninger (L 121 2016-17) som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten, men lidt inde i landet. Ud fra en konkret vurdering kan der dog åbnes mulighed for udvikling af områder tæt ved kysten, fx i tilknytning til byerne og på de små og mellemstore øer, hvis der ikke er særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Det skal bemærkes, at hvorvidt et udviklingsområde kan udpeges beror på en konkret vurdering af de særlige interesser. Praksis for vurderingen af de særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser i forbindelse med kommunernes ansøgning om udviklingsområder i kystnærhedszonen uddybes i det følgende.

3.5.1 Særlige naturinteresser

De områder, der kan udpeges som udviklingsområder, er områder, hvor der ikke vurderes at være særlige naturinteresser.

Følgende områder vil i udgangspunktet ikke kunne komme i betragtning som et udviklingsområde:

- Natura 2000-områder
- Fredede områder
- Områder beskyttet af strandbeskyttelseslinjen og klitfredning
- Natur, der er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3
- Områder, som kommunen har udpeget til Grønt Danmarkskort i kommuneplanen

Det fremgår af bemærkningerne til loven (L 121 2016-17), at natur, der er beskyttet under naturbeskyttelsesloven, herunder fredede områder og områder beskyttet af strandbeskyttelseslinjen og klitfredning, ikke kan komme i betragtning som udviklingsområder, og udviklingsområder kan ikke overlappe med områder, der er udpeget til Grønt Danmarkskort.

Kommunale ansøgninger om udpegningsområder kan omfatte mindre områder, som

består af beskyttede naturtyper efter naturbeskyttelseslovens § 3 idet det er præciseret i landsplandirektivet, at udpegningen ikke gælder for de arealer, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.

Kommunen skal i den forbindelse være opmærksom på, at § 3-områder kan vokse sig større eller mindre. Det er arealets faktiske tilstand, der afgør, om det er en beskyttet naturtype.

3.5.1.1 Sammenhæng til Grønt Danmarkskort

De fleste kommuner har udpeget naturområder med særlige naturbeskyttelsesinteresser, andre beskyttede naturområder samt økologiske forbindelser, potentielle naturområder og potentielle økologiske forbindelser i form af et Grønt Danmarkskort i kommuneplanen. Samtidig er der fastlagt retningslinjer, som varetager naturbeskyttelsesinteresserne og sikrer de landskabelige værdier.

Områder, som kommunen i kommuneplanen har udpeget til Grønt Danmarkskort, kan i udgangspunktet ikke udpeges som udviklingsområde. Kommunerne har dog mulighed for at revidere udpegningen af Grønt Danmarkskort samtidig med udpegningen af udviklingsområder, således at det pågældende område fremover ikke er udpeget til Grønt Danmarkskort.

3.5.2 Særlige miljøinteresser

De områder, som kan udpeges som udviklingsområder, er områder, hvor der ikke vurderes at være særlige miljøinteresser.

3.5.3 Særlige landskabsinteresser

De områder, som kan udpeges som udviklingsområder, er områder, hvor der ikke vurderes at være særlige landskabsinteresser.

De særlige landskabsinteresser består i udgangspunktet af:

- Bevaringsværdige landskaber
- Større sammenhængende landskaber
- Åbne kystlandskaber

Bevaringsværdige landskaber

Bevaringsværdige landskaber udpeges af kommunen i kommuneplanen. Det er karakteristiske og oplevelsesrige landskaber af høj kvalitet, som kommunen ønsker at beskytte og evt. forbedre. Bevaringsværdige landskaber repræsenterer et værdifuldt samspil mellem natur- og kulturgrundlag og en visuel landskabsoplevelse. De knytter sig til landskaber, som typisk omfatter åse, dale, bakker, skove, sø- og kystområder og er generelt friholdt for andet bebyggelse end den, der er nødvendig for driften af landbrug, skovbrug og fiskeri.

Større sammenhængende landskaber

De større sammenhængende landskaber er oplevelsesrige landskabsstrøg, hvor det er muligt at opleve de relativt få steder i Danmark, som ikke er domineret af by eller større tekniske anlæg. Større, sammenhængende landskaber kan skabe sammenhæng mellem de bevaringsværdige landskaber på steder, hvor det giver god mulighed for udsigts- og landskabsoplevelser. I de udpegede områder vil fx byudvikling, større byggerier og master stride mod kvalitetene.

Åbne kystlandskaber

De særlige landskabsinteresser omfatter de åbne landskaber i kystnærhedszonen mellem byerne, som er uden eller med begrænset bebyggelse eller anlæg. Disse områder repræsenterer den særlige landskabelige værdi, som kystnærhedszonen har til formål at varetage. Dette kan fx være i form af stedsspecifikke landskabstræk som ådale og bakker eller vigtige udsigter over kystlandskabet.

Også åbne kystlandskaber, hvor der ikke er visuel kontakt mellem land og vand, kan have særlige landskabsinteresser.

Udviklingsområder uden tilknytning til eksisterende bebyggelse eller anlæg vil ofte være i strid med hensynet om at friholde de åbne kyster – medmindre en landskabskarakteranalyse kan godtgøre, at området ikke har betydning for kystlandskabet.

Landskabsinteresser omkring byer mv.

Landskaberne i kystnærhedszonen omkring byer, bymæssig bebyggelse og anlæg er allerede påvirket af bebyggelse. Her kan der være områder, hvor der ikke er særlige landskabsinteresser. Udpegnings af udviklingsområder kan således typisk ske i tilknytning til bebyggelse og anlæg. Udviklingsområder vil dog som udgangspunkt ikke ligge helt ude ved kysten.

I tilfælde af, at et ubebygget område i kystnærhedszonen ikke rummer særlige landskabsinteresser, vil det umiddelbart kunne udlægges som udviklingsområde. Hvorvidt et område faktisk kan udpeges som et udviklingsområde, vil dog bero på en konkret vurdering.

Vurdering af særlige landskabsinteresser

På baggrund af praksis vil nedenstående forhold kunne indgå i vurderingen af, hvorvidt et område vil kunne udpeges som udviklingsområde. De enkelte forhold er ikke nødvendigvis i sig selv udslagsgivende, for hvorvidt et område kan komme i betragtning som et udviklingsområde, idet dette beror på en konkret vurdering.

Nedenstående forhold er ikke udtømmende.

Følgende forhold kan indgå i vurderingen af, om der foreligger særlige landskabsinteresser:

- **Området har bymæssig karakter**

Hvis et område har tæt sammenhængende bebyggelse og således har bymæssig karakter eller ligger i tilknytning til byen, kan det tale for, at der ikke er særlige landskabsinteresser så området kan udpeges som et udviklingsområde.

- **Området ligger tilbagetrukket eller bag by**

Hvis et område ligger tilbagetrukket eller bag by, kan det tale for, at der ikke er særlige landskabsinteresser så området kan udpeges som et udviklingsområde.

- **Området opleves som afskåret fra kysten**

Hvis et område opleves som afskåret fra kysten i forhold til terræn og visuelle oplevelsesmuligheder, kan det tale for, at der ikke er særlige landskabsinteresser, så området kan udpeges som et udviklingsområde.

- **Området har begrænset byggeri/anlæg mellem området og kysten**

Hvis et område har begrænset byggeri/anlæg mellem området og kysten, taler det for at der er særlige landskabsinteresser så området ikke kan udpeges som et udviklingsområde.

- **Området består af et fladt, åbent kystlandskab**

Hvis et område består af et fladt, åbent kystlandskab, kan det tale for at der er særlige landskabsinteresser, så området ikke kan udpeges som et udviklingsområde.

- **Områdets udsigtsmuligheder**

Hvis et område fx giver mulighed for lange kig til og fra kysten og over landskabet, taler det for, at der er særlige landskabsinteresser, så området ikke kan udpeges som et udviklingsområde.

Bilag 1: Eksempler på udviklingsområder

I det følgende fremgår en række eksempler, som kan tjene som inspiration for kommunen i forbindelse med udarbejdelse af ansøgning til udpegning af udviklingsområder. Eksemplerne er udarbejdet med udgangspunkt i den statslige praksis for vurdering af de særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser. Om et område kan udpeges som udviklingsområde beror dog på en konkret vurdering.

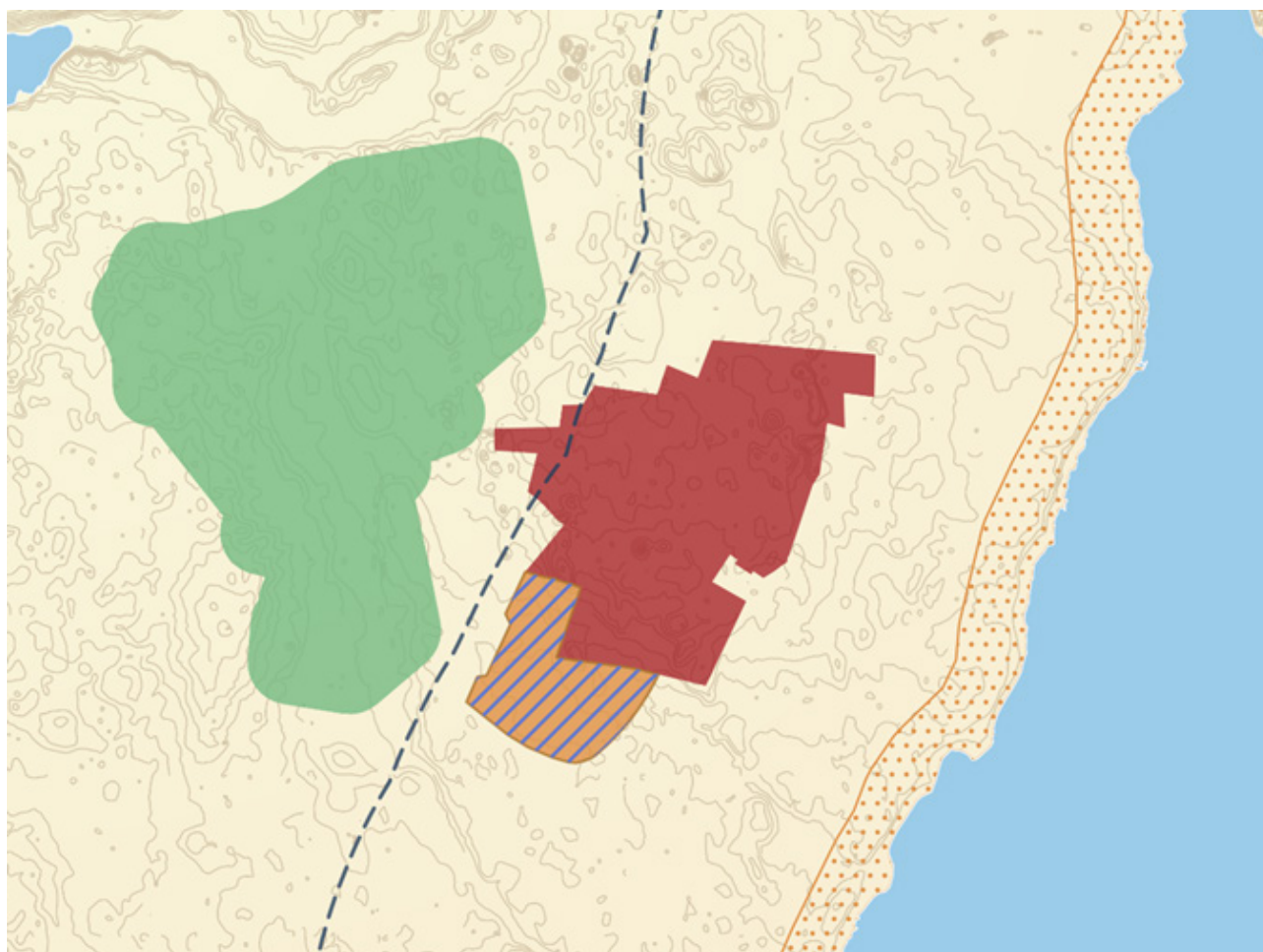
Eksempel 1: Udviklingsområde i tilknytning til en større by

Kommunen ønsker at udpege et større udviklingsområde ud til kysten i tilknytning til en større by.

Kommunen har derfor udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, som viser, at området ikke har særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Kommunen har herefter udarbejdet en kommuneplanstrategi, hvoraf det fremgår, at kommunen ønsker at ansøge om at få udpeget området som et udviklingsområde.

Nedenstående område vil ud fra en konkret vurdering umiddelbart kunne udpeges som et udviklingsområde.



- Ansøgt udviklingsområde
- Udpeget udviklingsområde
- Strandbeskyttelseslinjen
- Kystnærhedszonen
- Grønt Danmarkskort
- Byzone

0 500 1.000 m

Eksempel 2: Udviklingsområde mellem landsbyer

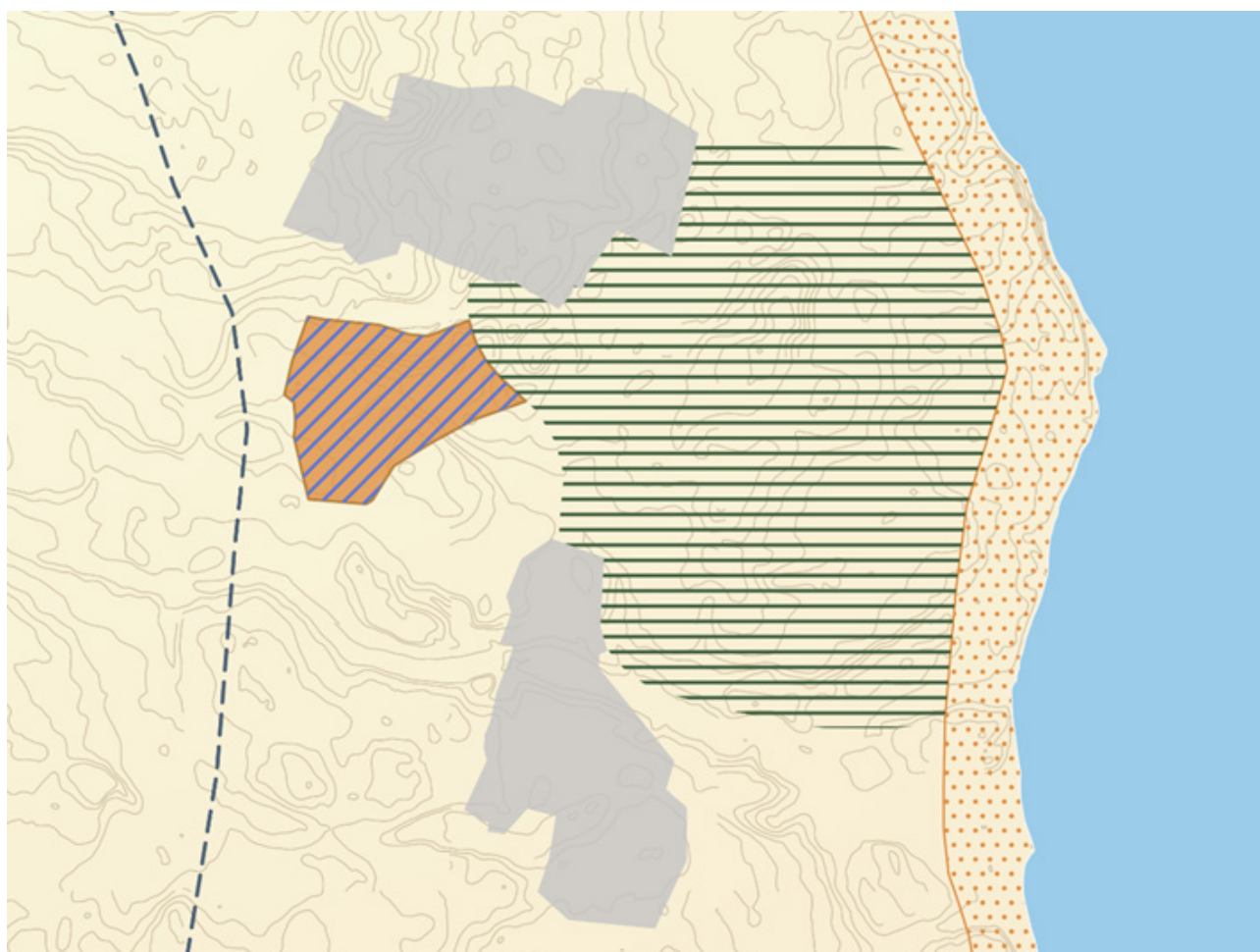
Kommunen ønsker at udpege et udviklingsområde, der ligger mellem to landsbyer.







Kommunen har udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, som viser, at området ikke har særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.

Kommunen konstaterer, at området med særlige landskabsinteresser, som ligger ud mod kysten øst for det overvejede ansøgte udviklingsområde, ligger højt i landskabet, og at placeringen af det påtænkte udviklingsområde opleves som afskåret fra

kysten i forhold til de visuelle oplevelsesmuligheder. Kommunen ved, at dette taler for, at området kan udpeges som udviklingsområde, men at det vil blive vurderet konkret. Kommunen udarbejder herefter en kommuneplanstrategi, hvoraf det fremgår, at kommunen ønsker at ansøge om at få udpeget området som et udviklingsområde.

Nedenstående område vil ud fra en konkret vurdering umiddelbart kunne udpeges som et udviklingsområde.



-  Ansøgt udviklingsområde
-  Udpeget udviklingsområde
-  Strandbeskyttelseslinjen
-  Kystnærhedszonen
-  Særlige landskabsinteresser
-  Landsbyer

0 500 1.000 m



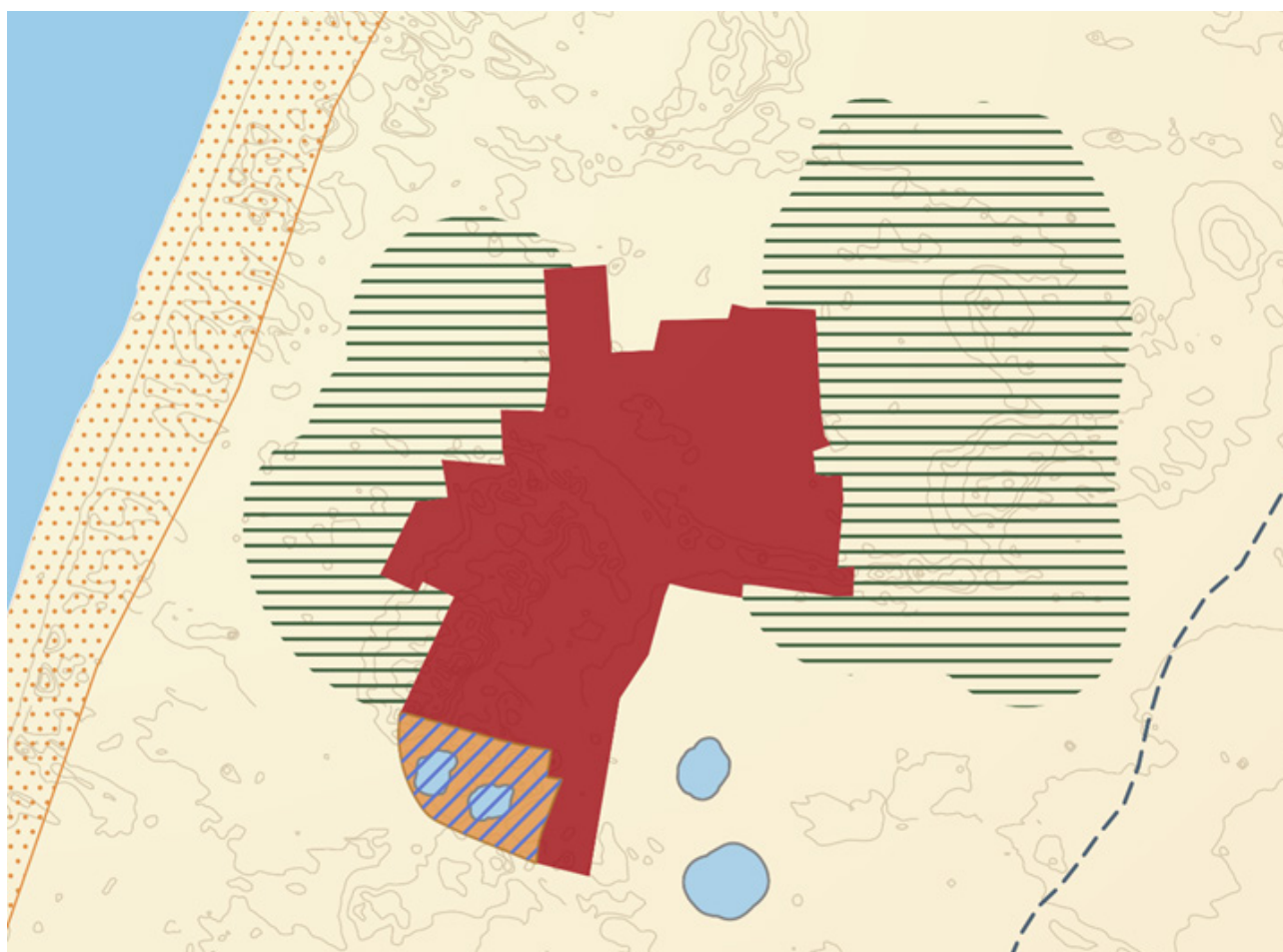
Eksempel 3: Udviklingsområde, der omfatter § 3-områder








Kommunen ønsker at udpege et udviklingsområde i forlængelse af en større by.

Kommunen har derfor udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, som viser, at området omfatter flere mindre § 3-områder, men ikke øvrige særlige naturinteresser. Analysen viser desuden, at området ikke omfatter særlige miljø- eller landskabsinteresser, herunder at det ikke påvirker et åbent uforstyrret kystlandskab.

Kommunen har herefter udarbejdet en kommuneplanstrategi, hvoraf det fremgår, at kommunen ønsker at ansøge om at få udpeget området som et udviklingsområde.

Nedenstående område vil ud fra en konkret vurdering umiddelbart kunne udpeges som et udviklingsområde – men udpegningen som udviklingsområde vil ikke gælde for arealerne, der er omfattet af naturbeskyttelseslovens § 3 om beskyttede naturtyper.



-  Ansøgt udviklingsområde
-  Udpeget udviklingsområde
-  Strandbeskyttelseslinjen
-  Kystnærhedszonen
-  § 3-områder
-  Særlige landskabsinteresse
-  Byzone

0 500 1.000 m

Eksempel 4: Udviklingsområde delvist inden for strandbeskyttelseslinjen

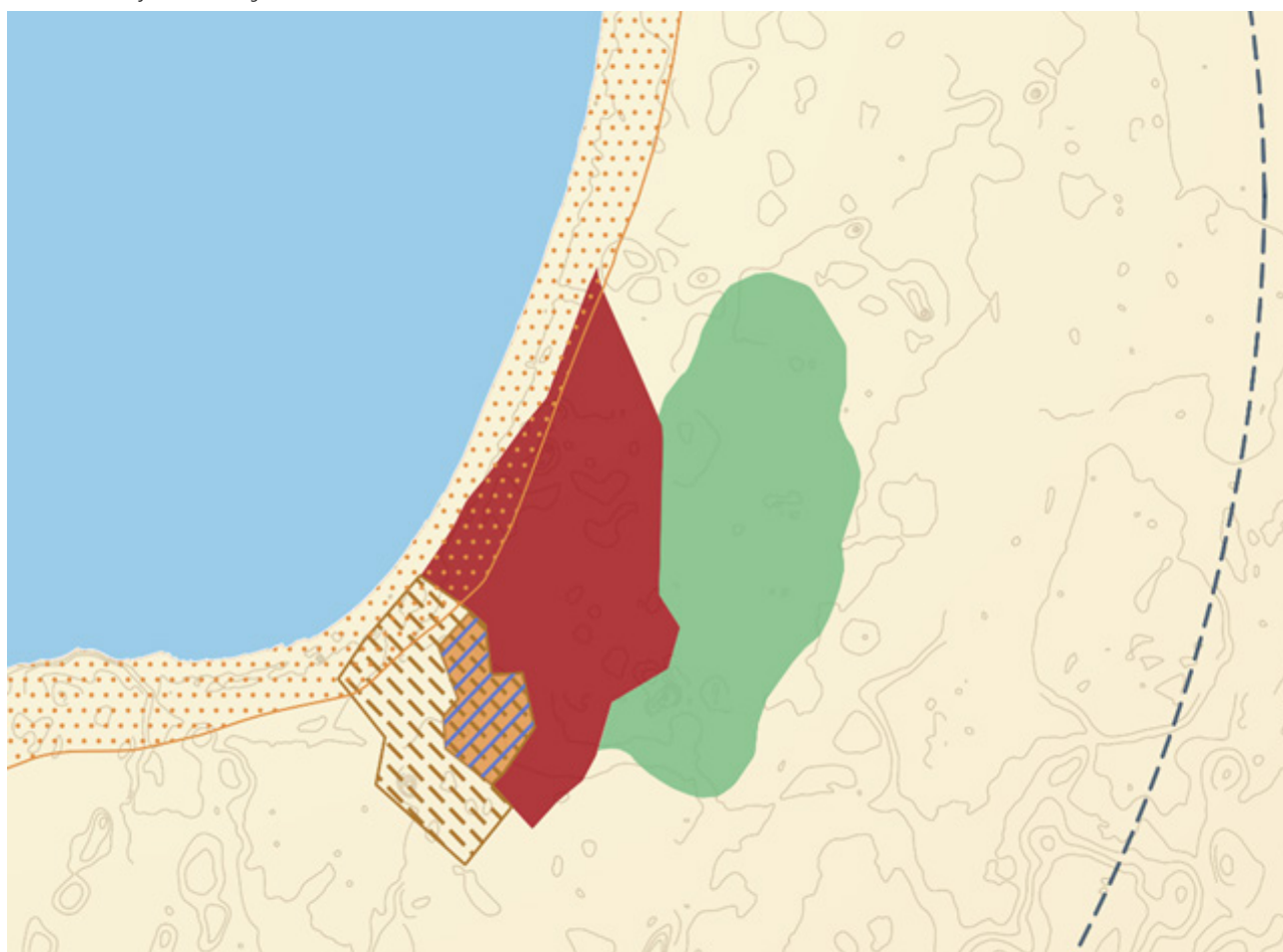
Kommunen ønsker at udpege et udviklingsområde helt ud til kysten, men området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.








Kommunen ansøger ikke om at få udpeget dette område som et udviklingsområde, da et område, som er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, i udgangspunktet ikke vil komme i betragtning som et udviklingsområde.

Kommunen ansøger i stedet om at få udpeget en mindre del af området, som ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Kommunen udarbejder derfor en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, som viser, at området ikke omfatter øvrige særlige natur-, miljø- eller landskabsinteresser. Kommunen udarbejder herefter en kommuneplanstrategi, hvoraf det fremgår, at kommunen ønsker at ansøge om at få udpeget området, som ikke er omfattet af strandbeskyttelseslinjen, som et udviklingsområde.

Det ansøgte område vil ud fra en konkret vurdering i udgangspunktet kunne udpeges som et udviklingsområde.



-  Overvejet ansøgt udviklingsområde
-  Ansøgt udviklingsområde
-  Udpeget udviklingsområde
-  Strandbeskyttelseslinjen
-  Kystnærhedszonen
-  Grønt Danmarkskort
-  Byzone

0 500 1.000 m

Eksempel 5: Udviklingsområde tilbagetrukket fra kysten i et åbent kystlandskab

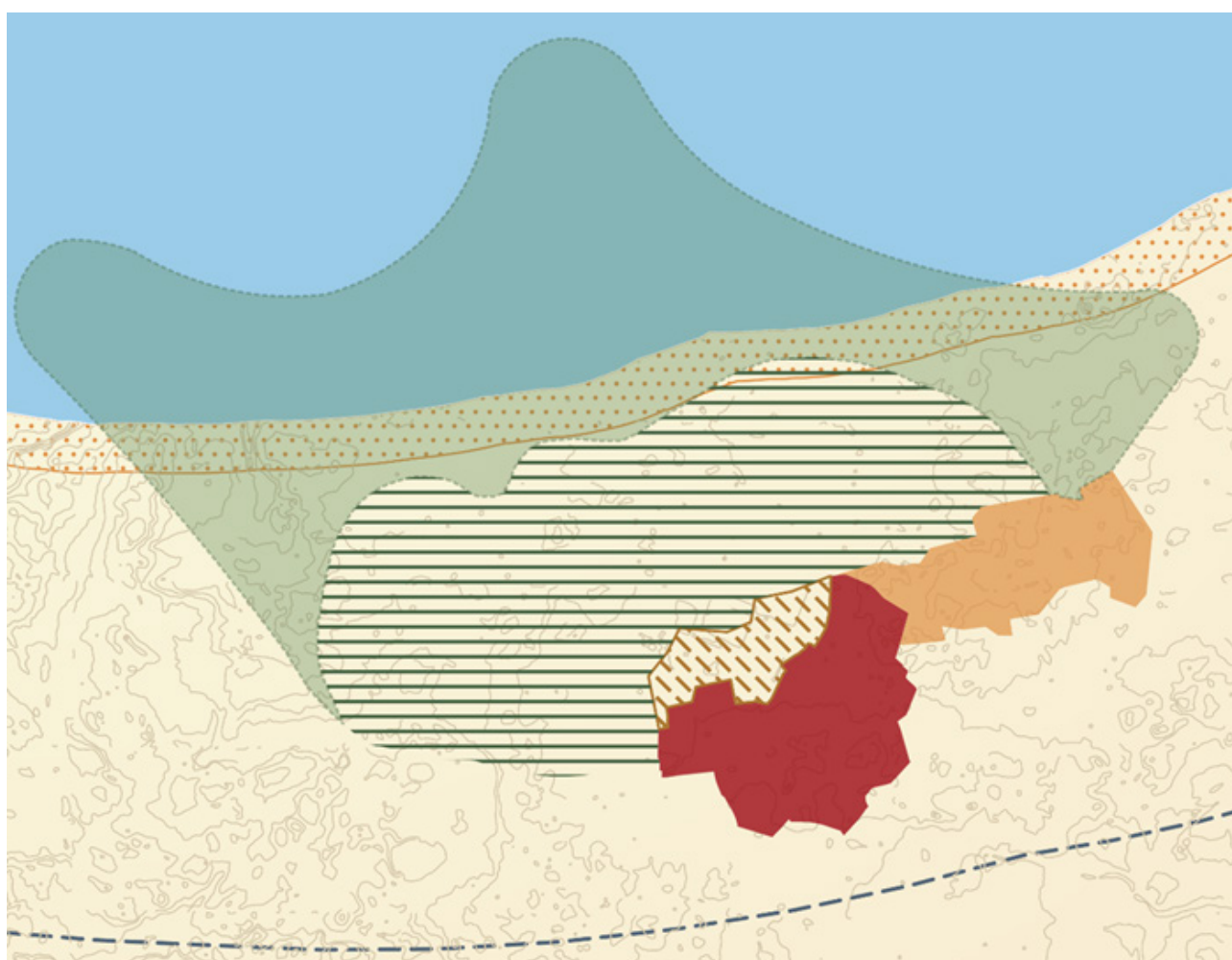
Kommunen ønsker at udpege et udviklingsområde, der ligger tilbagetrukket fra kysten i et åbent kystlandskab.







Kommunen har derfor udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, som viser, at der umiddelbart er tale om særlige landskabsinteresser.

Kommunen ansøger ikke om at få udpeget området som et udviklingsområde, da et område, som består

af særlige landskabsinteresser i udgangspunktet ikke vil kunne udpeges som et udviklingsområde.

Nedenstående område vil ud fra en konkret vurdering umiddelbart ikke kunne udpeges som et udviklingsområde, idet området består af et åbent kystlandskab med lange kig over landskabet og således vurderes at have en særlig landskabsinteresse.



-  Overvejede ansøgt udviklingsområde
-  Strandbeskyttelseslinjen
-  Kystnærhedszonen
-  Særlige landskabsinteresser
-  Særlige udsigter
-  Byzone
-  Sommerhusområde

0 500 1.000 m



Eksempel 6: Udviklingsområde uden tilknytning til by i et åbent kystlandskab

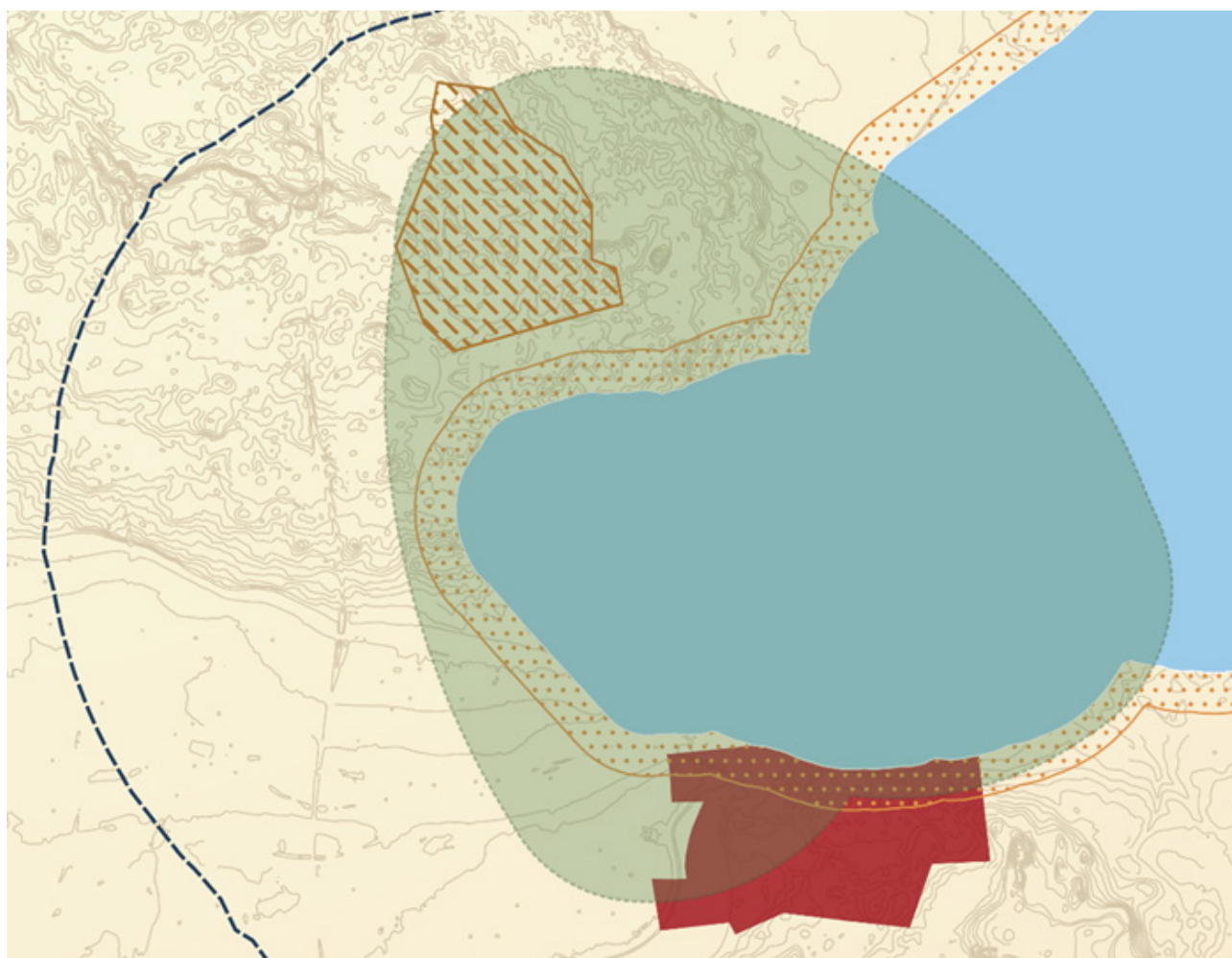
Kommunen ønsker at udpege et udviklingsområde, der ligger uden tilknytning til en by i et åbent landskab med særlige udsigter ud over kysten og til modsatte side.






Kommunen har udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet, som viser, at der er tale om særlige landskabsinteresser.

Kommunen ansøger ikke om at få udpeget området som et udviklingsområde, da et område,

som rummer særlige visuelle landskabsoplevelser i udgangspunktet ikke vil kunne udpeges som et udviklingsområde.

Nedenstående område vil ud fra en konkret vurdering umiddelbart ikke kunne udpeges som et udviklingsområde, idet området består af et åbent kystlandskab med lange kig både til og fra den modsatte kyst og byen og således konkret vurderes at have en særlig landskabsinteresse.



-  Overvejjet ansøgt udviklingsområde
-  Strandbeskyttelseslinjen
-  Kystnærhedszonen
-  Særlige udsigter
-  Byzone

0 500 1.000 m



Bilag 2: Tjekliste

Kommunerne kan som led i sine overvejelser om der skal ansøges om udpegning af et udviklingsområde, benytte tjeklisten som et screeningsværktøj.

Hensigten med tjeklisten er at overskueliggøre processen for udvælgelse af potentielle fremtidige udviklingsområder. Tjeklisten er således ikke udtømmende i forhold til de overvejelser, som kommunerne bør gøre sig i forbindelse med en eventuel ansøgning om udpegning af et udviklingsområde.

Screeningsværktøj		
1	Området er placeret i kystnærhedszonen	<input type="checkbox"/>
2	Kommunen har udarbejdet en konkret og systematisk analyse af kystlandskabet	<input type="checkbox"/>
3	Kommunen har udarbejdet og offentliggjort en kommuneplanstrategi	<input type="checkbox"/>
4	Det fremgår af kommuneplanstrategien: <ul style="list-style-type: none">• Hvilke områder, der ønskes udpeget til udviklingsområde• Kommunens interesseafvejning• Områderne fremgår på kortbilag (tjek at der ikke er unøjagtigheder i indtegning på kortbilag)	<input type="checkbox"/>
5	Området er ikke omfattet af særlige naturinteresser	<input type="checkbox"/>
6	Området er ikke omfattet af særlige miljøinteresser	<input type="checkbox"/>
7	Området er ikke omfattet af særlige landskabsinteresser	<input type="checkbox"/>

Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Carsten Niebuhrs Gade 43
1577 København V

Tlf: 33 30 70 10

plst@plst.dk

www.plst.dk

Titel: **Vejledning om udviklingsområder i kystnærhedszonen**

© Udarbejdet af Plan- og Landdistriktsstyrelsen, september 2023

Foto: Colorbox

Illustrationer: Plan- og Landdistriktsstyrelsen

Henvendelse angående publikationen til Byudvikling og Plantilsyn,
Plan- og Landdistriktsstyrelsen