

**Forslag om opførelse af opførelse af et hus i det åbne land mod nedrivning af andre huse i det åbne land.**

Formålet med dette notat er at angive to forslag til, hvordan der kan ske opførelse af boliger i det åbne land inden for nogle rammer, som samtidigt er håndterbare for både statslige og kommunale myndigheder. De to modeller er benævnt hhv. bankmodellen og lodsejermodeleen.

**Bankmodel**

Det foreslås, at alle landets kommuner fører et regnskab over, hvor mange ejendomme man har nedrevet i det åbne land. Det foreslås, at for hver tre ejendomme, som en kommune river ned i det åbne land, kan kommunen give tilladelse til, at der opføres en bolig i det åbne land. Hver enkelt tilladelse kan gives under følgende forudsætninger:

- ✓ Det fremgår af kommuneplanen i hvilke dele af det åbne land, der ikke kan opføres boliger i det åbne land.
- ✓ Beskyttelseslinier i forhold til eksempelvis kyst, skov og hede respekteres.
- ✓ Der kan ikke opføres boliger i større uforstyrrede landskabsområder eller andre beskyttelsesområder.
- ✓ Kommunen i øvrigt finder den ønskede placering relevant i forhold til øvrige arealanvendelser det pågældende sted.

**Fordele:**

- ✓ Den enkelte kommune får et planmæssigt incitament til at fremme oprydning i det åbne land.
- ✓ Modellen skaber mulighed for inden for begrænsede rammer at opføre boliger i det åbne land.
- ✓ Der skabes et planmæssigt grundlag for opførelsen af boliger i det åbne land.
- ✓ Beskyttelseslinier mv. respekteres

**Lodsejermodeleen**

Det foreslås, at en lodsejer får mulighed for at opføre en bolig i det åbne land, hvis han samtidig nedriver en ejendom på mindst samme størrelse i det åbne land. Muligheden knyttes op på følgende betingelser:

- 1) Jorden, hvorpå den nedlagte ejendom var beliggende, tilbageføres til landbrugsformål
- 2) Det fremgår af kommuneplanen i hvilke dele af det åbne land, der ikke kan opføres boliger i det åbne land.
- 3) Beskyttelseslinier i forhold til eksempelvis kyst, skov og hede respekteres.
- 4) Der kan ikke opføres boliger i større uforstyrrede landskabsområder eller andre beskyttelsesområder.
- 5) Det efter en samlet vurdering giver merværdi for det åbne land, at der sker oprydning i det åbne land samtidig med, at der opføres en bolig et andet sted i det åbne land.
- 6) Kommunen i øvrigt finder den ønskede placering relevant i forhold til øvrige arealanvendelser det pågældende sted.

**Fordele:**

Der skabes et planmæssigt grundlag for opførelsen af boliger i det åbne land.  
Beskyttelseslinier mv. respekteres  
Der opstår et marked for nedrivningsegneede ejendomme i det åbne land  
Der bliver samlet set mere jord, der kan anvendes til landbrugsformål.

## Til Folketingets Landdistriktsudvalg

(Kopi til borgmester Iver Enevoldsen, kommunaldirektør Niels Erik Kjærgaard, fagchef Lone Rossen, sagsbehandler Anders Lønholdt, planchef Niels Peter V. Lauridsen, formand for TMU, Ole Kamp og indehaver af Adventure Park, Allan Nymark

Tak for jeres besøg i Ringkøbing-Skjern Kommune. Vi håber I fik et godt indtryk af vores aktivitetsniveau og ambitioner.

I forbindelse med Folketingets Landdistriktsudvalgs besøg i Ringkøbing-Skjern Kommune, blev den forestående revision af Planloven drøftet ved flere lejligheder.

I forbindelse med vores besøg på Adventure Park gav indehaver Allan Nymark udtryk for, at han havde planer om en udvidelse af parken med bl.a. etablering af en hytteby vest for det eksisterende anlæg. I den forbindelse gav flere medlemmer af udvalget udtryk for, at det var meget vigtigt, at vi snarest muligt fremsendte de kommende planer, således at planerne kunne indgå i høringen af revisionen af Planloven.

På vegne af Ringkøbing-Skjern Kommune – og i flg. aftale med forvaltningen og formanden for TMU – fremsender jeg hermed:

- En skitse og beskrivelse af udvidelse af Adventure Park
- Redegørelse for de væsentligste udfordringer (udarbejdet af Land, By og Kultur, Planafdelingen

Desuden tillader jeg mig at fremsende:

- Forslag om opførelse af hus i det åbne land mod nedrivning af andre huse i det åbne land

Jeg skal venligst anmode om, at ovenstående indgår i Folketingets overvejelser, når Planloven revideres.

Hvis der er brug for supplerende oplysninger, kan jeg henvise til planchef i Ringkøbing-Skjern Kommune, Niels Peter V. Lauridsen, tlf. 99 74 10 39 eller 30 70 72 54 og mail:

[niels.peter.lauridsen@rksk.dk](mailto:niels.peter.lauridsen@rksk.dk)

Med venlig hilsen

**Søren Elbæk**

Medlem af byrådet i Ringkøbing-Skjern Kommune

Medlem af Økonomi- og Erhvervsudvalget

Medlem af Teknik- og Miljøudvalget

## Beskrivelse af fremtidsplaner med henblik på lokalplan.

### Søtangevej 1 - Ringkøbing

Att: Niels Peder – Land, by og kultur

Hermed som aftalt:

Vi ønsker, på sigt, at videreudvikle vores virksomhed her på matriklen Søtangevej 1, og vurderer, at det vil give god mening for alle parter, at der én gang for alle bliver lavet en lokalplan for dette.

I dag foreligger lokalplan 239 for en del af matriklen og derudover er der mange enkelte tilladelser på de tiltag, som vi indtil nu har lavet, herunder ferieboliger, legeland m.m.

Vores ønske er, at vi kan få lavet en overordnet lokalplan for hele matriklen, som giver os lov til, at kombinere diverse udlejningsboliger i differentierede størrelser med diverse aktiviteter af forskellig karakter samt mulighed for etablering af et spisested.

Vi ønsker at lave nye hytter/ferieboliger og samtidig udnytte de nuværende bygninger til ferieboliger i forskellige størrelser, herunder stuehuset, samt det udnyttede loft over den nuværende butik og legeland.

Der vil, i sammenhæng med disse hytter/ferieboliger, være aktiviteter af forskellig karakter, for de gæster der bor her samt andre daggæster, ligesom i dag.

Der vil være tale om en udvidelse og udvikling af, hvad der allerede er etableret igennem de sidste 14 år på ejendommen og udtrykket/udseendet vil være i harmoni med det allerede eksisterende.

Den nærmere placering af de enkelte hytter/ferieboliger og de nye aktiviteter er endnu ikke helt fastlagt.

Vores oplæg vil, ud fra ovenstående, være, at Strandgårde, gammelsøgen 15a, ejendomsnr. 7600007521 bliver underlagt en lokalplan, som dækker over: Ferieboliger - Aktiviteter – Butik/Café/Restaurant.

Venligst se vedlagte skitse.

Med venlig hilsen

Jeannette og Allan Nymark

Søtangevej 1

6950 Ringkøbing

Tlf: 23610029



Returadresse  
Land, By og Kultur – Planlægning  
Smed Sørensens Vej 1, 6950 Ringkøbing



Sagsbehandler  
Anders Lønholdt  
Direkte telefon  
99741334  
E-post  
Anders.Lonholdt@rksk.dk  
Dato  
4. oktober 2016  
Sagsnummer  
16-033619

Vedr. ejendommen på Sõtangevej 1, Gl. sogn, Ringkøbing - Redegørelse for de væsentligste udfordringer i forbindelse med etablering af et ferie- og fritidsanlæg med overnatningshytter.

Etableringen vil kræve udarbejdelse af en lokalplan og evt. et kommuneplanlæg, hvis det ikke er blevet optaget i selve kommuneplanen i forbindelse med en kommuneplanrevision.

A. Ejendommen på Sõtangevej 1 ligger i kystnærhedszone.

Etablering af et ferie- og fritidsanlæg i kystnærhedszonen skal opfylde de to følgende lokaliseringskrav:

1. Lokaliseringen skal ske efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser.
2. Lokaliseringen må kun foretages i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsanlæg. (Reglerne står i planlovens §5b, stk. 1, nr. 4)

Kommentar til A:

Regel nr. 1 vil der, efter administrationens vurdering, være gode argumenter for at opfylde, så projektet kan blive optaget i Byrådets eksisterende sammenhængende kystturisme redegørelse, ud fra den foreliggende projektbeskrivelse. Ud fra den anser vi ikke projektet for, at være konkurrerende med feriecentret i Søndervig. Projektet er beskrevet, som et projekt med overnatningshytter i begrænset omfang og tilknyttet de eksisterende ferie- og fritidsaktiviteter på ejendommen, som delvis er lokalplanlagt. Dette, at projektet indgår i de eksisterende planlagte ferie- og fritidsaktiviteter, vil være den primære begrundelse for realisering i den sammenfattende turistpolitiske redegørelse. Bliver projektet større og mere alment rettet mod feriegæster ligesom Søndervig Feriecenter, så vurderer administrationen, at det vil blive vanskeligt, at argumentere for planlægning af et lignende ferie- og fritidsanlæg i samme opland som Søndervig Feriecenter og i forhold til Ringkøbings overnatningskapacitet.

Regel nr. 2 er efter administrationens vurdering hindrende for etableringen af projektet, så her er det påkrævet med en mere fleksibel regel eller, at projektet

eventuelt etableres, som et udviklingsområde\* eller et forsøgsprojekt i forbindelse med Erhvervsministeriets forventede kommende udvælgelse af områder til disse projekter. Ringkøbing-Skjern Kommune vil i forbindelse med høringen om den forestående planlovsrevision foreslå, at den nævnte regel om lokalisering i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsanlæg får tilføjet en fleksibilitet, som går ud på, at det skal være muligt, at udvikle bestående lokalplanlagte ferie- og fritidsanlæg, så de kan få tilknyttet ferieboliger.

- B. Etablering af en butik kan kun ske i form af en kiosk på op til 200 m<sup>2</sup> efter de gældende retningslinier i Kommuneplan 2013. Andre enkeltstående og større butikker til et områdes daglige forsyning er ikke en mulighed, da der ikke er et relevant byområde / opland, som begrundelse for etablering af en butiksforsyning i området.
- C. Feriehytter er en støjfølsom arealanvendelse, som ikke må placeres på støjbelastede arealer ifølge planlovens regler, så derfor skal det sikres, at støjen fra trafikken på Søndervig Landevej opfylder de vejledende støjregler i Miljøministeriets Vejledning om trafikstøj. (Årsdøgntrafikken på strækningen er ca. 8000 motorkøretøjer heraf ca. 700 lastbiler).

Venlig hilsen  
Anders Lønholdt

Land, By og Kultur – Planlægning  
Ringkøbing-Skjern Kommune

\*Uddrag af lovforslaget om ændring af planloven vedr. udviklingsområder.

I § 5 b, stk. 2, foreslås det, at erhvervs- og vækstministeren ved landsplandirektiv kan fravige kravet om særlig planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse for kystnær lokalisering ved udlæg af udviklingsområder i kystnærhedszonen. Gennem et samlet landsplandirektiv kan der gives mulighed for at udpege udviklingsområder. De udpegede udviklingsområder vil være områder i kystnærhedszonen, hvor kommunalbestyrelsen ønsker at planlægge for udvikling af kommunens byer og landsbyer, eller områder, hvor der er ønsket om at kunne give landzonetilladelse til virksomheder og anlæg, svarende i øvrigt til i landzone. De udpegede udviklingsområder vil være områder i kystnærhedszonen udenfor særlige landskabs-, natur eller miljøinteresser.

*I forbindelse med behandlingen af en sag kan det være nødvendigt, at Kommunen indsamler, behandler og videregiver personoplysninger, der er nødvendige for sagens behandling. Ifølge persondataloven har du og andre, der er nævnt i sagen, blandt andet ret til at bede om indsigt i disse oplysninger, ret til at gøre indsigelser mod, at oplysningerne behandles, ret til at berigtige oplysningerne samt ret til at klage over behandlingen til Datatilsynet. Forvaltningsloven og offentlighedsloven giver normalt også mulighed for at få indsigt i sagen, og du har altid ret til at udtale dig.*



Folketingets Udvalg for Landdistrikter og Øer

ERHVERVSMINISTEREN

8. februar 2017

**Endelig besvarelse af spørgsmål 5 alm. del stillet den 11. oktober 2016 efter ønske fra udvalget.**

ERHVERVSMINISTERIET

Slotsholmsgade 10-12  
1216 København K

**Spørgsmål:**

Vil ministeren i lyset af kommende lovforslag om ændring af planloven kommentere henvendelsen af 10/10 2016 fra Ringkøbing-Skjern Kommune, jf. ULØ alm. del – bilag 2, om:

- a. Planer for en udvidelse af Adventure Park
- b. Forslag om opførelse af hus i det åbne land mod nedrivning af andre huse i det åbne land?

Tlf. 33 92 33 50  
Fax. 33 12 37 78  
CVR-nr. 10092485  
EAN nr. 5798000026001  
em@em.dk  
www.em.dk

**Svar:**

Ringkøbing-Skjern Kommune har den 10. oktober 2016 rettet henvendelse om muligheden for en udvidelse af Adventure Park samt stillet forslag til den kommende planlovsændring om model for opførelse af boliger i det åbne land.

Jeg har den 15. december 2016 afgivet en foreløbig besvarelse af spørgsmålet.

*Adventure Park*

Adventure Park ligger i det åbne land uden tilknytning til bymæssig bebyggelse og i kystnærhedszonen 1,8 km nord for Ringkøbing. Der er indrettet ferieboliger i en overflødiggjort staldbygning. Endvidere er der minigolf og lignende aktiviteter, som der er udarbejdet en lokalplan for.

Grundejeren har udformet et projekt, der indbefatter en ny lokalplan for et ferie- og fritidsanlæg, som muliggør en intensiveret udnyttelse af eksisterende byggeri samt en fysisk udvidelse i form af feriehytter, restaurant mv.

I forlængelse af aftalen *Danmark i bedre balance* vil det fremsatte lovforslag om modernisering af planloven give øgede muligheder for at anvende overflødiggjorte bygninger til f.eks. ferieboliger og restaurant. Såfremt der fortsat er ubenyttede overflødiggjorte bygninger på grunden, kan dette være relevant. Hvis der ønskes opført nye bygninger til ferie- og fritidsanlæg skal sådanne imidlertid også fremover lokaliseres efter sammenhængende turistpolitiske overvejelser og kun i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, jf. planlovens § 5 b.

I henvendelsen spørges der desuden til de kommende muligheder i forbindelse med udpegning af udviklingsområder, hvor der gives større adgang til at planlægge for byudvikling og give tilladelse til anlæg i den kystnære zone. Ferie- og fritidsanlæg vil dog fortsat skulle lokaliseres i forbindelse med eksisterende bysamfund eller større ferie- og fritidsbebyggelser, hvilket ikke er tilfældet for Adventure Park.

*Forslag om opførelse af hus i det åbne land mod nedrivning af andre huse i det åbne land*

Ringkøbing-Skjern kommune har desuden sendt forslag om modeller til at gøre det muligt at opføre boliger i det åbne land mod, at andre boliger rives ned. Forslaget er ligeledes sendt ind som høringssvar i forbindelse med høringen over lovforslaget om modernisering af planloven.

Jeg er meget opmærksom på behovet for at sikre gode løsninger i forhold til at få nedrevet og fjernet bygninger, der er forladt og som forfalder i både landsbyer og det åbne land. Udvalget vedrørende landsbyernes fremtid, der i henhold til aftalen om modernisering af planloven skal nedsættes, skal se på mulighed for at lave gode landsbyer, og de foreslåede modeller kan indgå i udvalgets arbejde.

Kommunerne har allerede i dag vide muligheder for at planlægge for landsbyer, både for landzonelandsbyer og for landsbyer, hvor der ønskes egentlig byudvikling. Herudover er der i det fremsatte lovforslag om modernisering af planloven givet mulighed for, at kommunerne hvert fjerde år i kommuneplanen kan udpege to landsbyer som omdannelseslandsbyer, hvor reglerne vil være lempeligere end de almindelige landzoneregler. En landsby kan således omdannes, f.eks. ved at landsbyens afgrænsning ændres med henblik på, at bebyggelse et sted nedrives og erstattes et nyt sted inden for en ny og mere rummelig afgrænsning af landsbyen.

For eksisterende boliger i det åbne land er der allerede efter hidtidig praksis mulighed for at nedrive disse og erstatte dem med en ny bolig. Det er en forudsætning, at det eksisterende beboelseshus ikke er så forfaldent, at det ikke repræsenterer nogen værdi af betydning, dvs. udgør en ruin. Det er endvidere en forudsætning, at det nye hus opføres med nogenlunde samme udformning, beliggenhed og størrelse som det eksisterende gamle hus. Herudover giver det fremsatte lovforslag nye muligheder for at skabe attraktive boliger i landdistrikterne ved at udvide grænsen for de umiddelbare rettigheder for om- og tilbygning af helårshuse.

Med venlig hilsen

Brian Mikkelsen