

# REFERAT Natur-, Miljø- og Planudvalget d. 18-09-2025

**Mødedato** Torsdag d. 18. september 2025 kl. 16:45

**Mødested** Mødelokale 1, Landemærket 26, Rønne

**Mødedeltagere** Mark Palmquist, Karen Lynn Jacobsen, Helle Munk Ravnborg, Søren Schow, Mikael Benzon

## **Indholdsfortegnelse**

Fraværende og bemærkninger til dagsordenen.....	3
Godkendelse af planforslag for et sommerhusområde ved Gedebakkevej.....	4

# **Punkt 1: Fraværende og bemærkninger til dagsordenen**

## **Politisk sagsgang**

Natur-, Miljø- og Planudvalget beslutter.

## **Fraværende**

Mark Palmquist, Karen Lynn Jacobsen

## **Bemærkninger**

Jacob Trøst deltog som suppleant for Mark Palmquist.

Claus Larsen-Jensen deltog som suppleant for Karen Lynn Jacobsen.

## **Deltagere administrationen**

Lisbeth Røgind, Teknisk direktør

Bjarne Sjelle Freund-Poulsen, Driftschef

Louise Lyng Bojesen, Beredskabs- og Miljøchef

Inge Mogensen, udvalgssekretær

## **Punkt 2: Godkendelse af planforslag for et sommerhusområde ved Gedebakkevej**

22/1646

### **Sagsgang**

Natur-, Miljø- og Planudvalget indstiller

Økonomi- og Klimaudvalget indstiller

Kommunalbestyrelsen beslutter

### **Formål med sagen**

Administrationen har udarbejdet forslag til kommuneplantillæg nr. 32 (bilag1) samt forslag til lokalplan nr. 140 (bilag 2) for et sommerhusområde ved Gedebakkevej. Der er ligeledes udarbejdet en miljørapport, som belyser planforslagernes miljømæssige påvirkning (bilag 3).

Med de udarbejdede planforslag muliggør kommunalbestyrelsen etableringen af et nyt sommerhusområde, som så vidt muligt tilgodeser landskabet, naturen og økologiske forbindelser. Området kan bebygges med op til 9 sommerhuse på 120 m<sup>2</sup>, som tilpasses området, så deres påvirkning af landskabet og naturen begrænses.

Kommunalbestyrelsen besluttede den 10. oktober 2024, at der skulle udarbejdes forslag til et kommuneplantillæg og forslag til en lokalplan (herefter planforslag) samt stadfæstede beslutningen fra den 26. juni 2025. Kommunalbestyrelsen skal godkende de udarbejdede planforslag, inden de kan sendes i offentlig høring.

### **Indstilling**

Direktionen indstiller, at

- forslag til kommuneplantillæg nr. 32 og forslag til lokalplan nr. 140 for et sommerhusområde ved Gedebakkevej godkendes og sendes i offentlig høring i 8 uger.

### **Beslutning Natur-, Miljø- og Planudvalget den 18-09-2025**

Indstillingen anbefales.

Helle Munk Ravnborg og Mikael Benzon kan ikke medvirke, idet de mener, at naturområder skal have forrang frem for sommerhusområder.

### **Beslutning Økonomi- og Klimaudvalget den 18-09-2025**

Indstillingen anbefales.

Helle Munk Ravnborg og Morten Riis kan ikke medvirke, idet de mener, at naturhensyn nedfældet bl.a. i Grønt Danmarkskort, bør have forrang frem for sommerhuse, og da miljørapporten beskriver, at etableringen af sommerhuse vil indebære væsentlig negativ påvirkning på områdets fauna, herunder bilag IV arter, og på områdets landskabelige værdier.

### **Sagsfremstilling**

Området ved Gedebakkevej er udlagt til sommerhusområde i landsplandirektiv 2021 for udlæg og omplacering af sommerhusområder i kystnærhedszonen. Området kan herved overføres fra landzone til sommerhusområde med en lokalplan. Det er en forudsætning for lokalplanen, at området er udlagt med en ramme i kommuneplanen, hvorfor der ligeledes skal udarbejdes et kommuneplantillæg. Landsplandirektivet bortfalder den 15. januar 2026, og såfremt lokalplan og kommuneplantillæg ikke er vedtaget inden da, fortabes planlægningsmuligheden.



Landsplandirektivets

arealudlæg (rød skravering) kontra planområdet (gul markering)

Kommunalbestyrelsen besluttede den 10. oktober 2024, at administrationen skulle udarbejde planforslag for et sommerhusområde ved Gedebakkevej. Screeningen for miljøvurderingspligt påviste, at der er pligt til at udarbejde en miljørapport, hvilket gav tidsmæssige udfordringer i forhold til landsplandirektivets bortfald. Sagen blev fremlagt til fornyet politisk behandling, og kommunalbestyrelsen besluttede den 26. juni 2025, at udarbejdelsen af planlægningen skulle fortsætte, samt at sagen skulle prioriteres højt og foran andre plansager, for at undgå at miste planlægningsmuligheden.

Der blev afholdt et digitalt borgermøde den 20. august 2025 i forbindelse med udarbejdelsen af planforslagene.

### **Forslag til kommuneplantillæg (bilag 1)**

Kommuneplantillægget udlægger en ramme for lokalplanlægning, som fastsætter, at området må anvendes til sommerhus- og fritidsboligbebyggelse. For bebyggelsesomfanget fastsættes det, at bebyggelsesprocenten ikke må overstige 10, at etageantallet ikke må overstige 1, og at bygningshøjden ikke må overstige 5 meter.

Gennem kommuneplanen fastsætter kommunalbestyrelsen de overordnede hensyn og rammer for kommunens udvikling og fremtidige planlægning, mens der fastsættes specifikke rammer for et konkret byggeri i en lokalplan. I det konkrete kommuneplantillæg er der fastsat rammer, der er en anelse bredere end dem, som lokalplanen giver. Det betyder, at en eventuelt senere lokalplan kan tilvejebringes uden et kommuneplantillæg, såfremt den blot holder sig inden for kommuneplanrammen. Kommunen har dog forsat mulighed for at fastsætte strengere rammer i en lokalplan, end det kommuneplanen tillader, hvad administrationen anbefaler i dette tilfælde.

### **Forslag til lokalplan (bilag 2)**

Lokalplanens overordnede formål er at muliggøre et nyt sommerhusområde bestående af 9 sommerhusgrunde samtidig med, at der så vidt muligt tages hensyn til landskabet, naturen og de økologiske forbindelser. Dette sikres ved, at områdets natur- og landskabskarakter fastholdes bl.a. ved at bebyggelse tilpasses området, så der sikres gode vilkår for naturen og de eventuelle økologiske forbindelser.

Lokalplanen overfører området fra landzone til sommerhusområde og fastlægger principperne for områdets fremtidige udstykning og arealdisponering.



*Kort over*

*planområdets arealdisponering fra lokalplanens redegørelse*

Lokalplanen muliggør op til 120 m<sup>2</sup> sommerhusbebyggelse, 20 m<sup>2</sup> overdækning samt 30 m<sup>2</sup> øvrig sekundær bebyggelse pr. ejendom. For sommerhuse samt sekundær bebyggelse, der er integreret heri, må bygningshøjden ikke overstige 5 meter og facadehøjden ikke overstige 3 meter. For fritliggende sekundær bebyggelse må bygningshøjden ikke overstige 3 meter. I tilknytning til det enkelte sommerhus begrænses opholdsarealer til maksimalt 100 m<sup>2</sup>, hvilket har til formål at sikre plads til naturen og eventuelle økologiske forbindelser på de ubebyggede arealer. Tage skal dækkes med tagpap, matsorte tagsten eller plantedække, og facader skal beklædes med træ, som skal fremstå i træets naturlige farve eller udvalgte jordfarver.

For at tilgodese de økologiske forbindelser i området, må der kun etableres hegn i form af læhegn omkring opholdsarealer. Derudover skal områdets beplantningskarakter fastholdes, blandt andet ved at den eksisterende træbevoksning langs Gedebakkevej og planområdets afgrænsning skal bevares, samt at øvrig træbevoksning kun må rydes inden for en afstand af bebyggelsen på 5 meter.

### **Ændringer ift. igangsætningen**

I forbindelse med udarbejdelsen af miljørapport, har naturmyndigheden foretaget en vurdering ift. § 3-natur (beskyttede naturtyper, jf. naturbeskyttelsesloven) og har efterfølgende udpeget to nye arealer omfattet heraf. Dette har gjort det nødvendigt at foretage ændringer i forhold til det oprindeligt beskrevne projekt, der fremgik af sagsfremstillingen for igangsætningen, da § 3 udpegningen umuliggjorde opførelsen af 4-5 af de 10 sommerhuse.

Udstykningsplanen er blevet ændret, så det er muligt at udstykke 9 sommerhusgrunde i stedet for 10, og nogle af grundene er blevet mindre end de 2.000 m<sup>2</sup>, der var lagt op til skulle være minimumsstørrelsen. For at kompensere for de

mindre grundstørrelser er der udlagt et fælles friareal minimum svarende til det, som grundene er mindre end de 2.000 m<sup>2</sup>. Den mindste sommerhusgrund har en størrelse på 1.500 m<sup>2</sup>. Planområdet er derudover blevet reduceret, så et træbevokset areal mod sydøst samt et lysåbent areal mod nordvest (udpeget som beskyttet natur) ikke længere er en del af planområdet. Ændringerne er foretaget i samarbejde med grundejer.

På baggrund af beslutningen den 26. juni 2025, har administrationen vurderet det nødvendigt at indarbejde de nødvendige projektændringer uden kommunalbestyrelsen har haft mulighed for at tage stilling til disse på forhånd. Dette skyldes, at det ikke vil være tidsmæssigt muligt at foretage en fornyet igangsætning og efterfølgende vedtage planlægningen inden bortfaldet af landsplandirektivet. Kommunalbestyrelsen har dog altid mulighed for at foretage ændringer i de udarbejdede planforslag, inden de sendes i offentlig høring. Grundet den begrænsede tid til rådighed vil det dog ikke være muligt at foretage større ændringer i de udarbejdede planforslag.

### **Miljøvurdering (bilag 3)**

I den udarbejdede miljørapport (bilag 3) har der været fokuseret på de naturmæssige og landskabsmæssige påvirkninger. Planforslagene er blevet tilpasset i det omfang, som det har været muligt at mindske de negative miljømæssige påvirkninger.

Miljørapporten beskriver en række emner, og følgende miljøpåvirkninger kan forventes som følge af planernes vedtagelse:

- ingen væsentlig påvirkning af stor vandsalamander, såfremt de i miljørapporten opstillede afværgeforanstaltninger efterleves.
  - afværgeforanstaltning om at etablere en bunke med dødt ved (træstammer og grene) og en træstamme på hver sommerhusgrund skal sikre, at områdets økologiske funktionalitet som potentielt rasteområde for stor vandsalamander opretholdes.
  - afværgeforanstaltning om anlægsperiode eller etablering af paddehegn.
- mindre væsentlig påvirkning af skovarealet i området, da der fældes skov for at gøre plads til sommerhusene. Påvirkningen er søgt gjort mindst mulig ved at stille vilkår om bevarelse af beplantningsbælter og bibeholdelse af mest mulig skov på matriklerne.
- væsentlig påvirkning af områdets fauna, særligt lærkefalkens potentielle yngleområde. Der er tidligere observeret ynglende lærkefalk i planområdet, men det er ikke en fast begivenhed. Ved at sikre at mest muligt beplantning bevares på grundene, søges påvirkningen mindst mulig.
- mindre væsentlig påvirkning af området som spredningskorridor. Området er i kommuneplanen udpeget som potentiel økologisk forbindelse. Denne status påvirkes negativt af ændringen og er forsøgt mindsket ved at sikre, at der fortsat er bibeholdt meget skov i området - ligeledes er 2 områder blevet § 3 beskyttet.
- væsentlig påvirkning af den landskabelige værdi, da planområdet ligger som en kile mellem de eksisterende sommerhusområder. Påvirkningen er søgt mindsket ved at sikre beplantningsbælter langs Gedebakkevej samt vilkår om, at husene skal fremgå naturligt ved, at sommerhusene skal beklædes med træ og fremstå i naturens farver.
- mindre væsentlig påvirkning af områdets rekreative værdier. Ved at området bebygges, ændrer området status fra at være et skovområde, hvor offentligheden har ret til færdsel til et sommerhusområde. Planområdet er dog en mindre del af skovområdet, hvor det fortsat vil være muligt at færdes.

Miljøpåvirkningerne, der er beskrevet i miljørapporten, vurderes ikke at være til hinder for planernes endelige vedtagelse.

### **Høringsperiode**

Forslag til ændringer i kommuneplanen skal sendes i offentlig høring i otte uger.

Administrationen anbefaler, at begge planforslag sendes i offentlig høring i otte uger. Otte uger vurderes tilstrækkeligt i forhold til planforslagenes omfang og kompleksitet.

### **Den videre proces**

Såfremt de udarbejdede planforslag godkendes (med eventuelle justeringer), vil nedenstående proces blive igangsat.

- 1) Forslag til kommuneplantillæg nr. 32 og lokalplan nr. 140 sendes i offentlig høring i 8 uger.

2) Kommunalbestyrelsen, via Natur-, Miljø- og Planudvalget samt Økonomi- og Klimaudvalget, behandler indkomne høringssvar og vedtager planerne endeligt (med eventuelle justeringer).

3) Offentlig bekendtgørelse, og herved ikrafttrædelse, af kommuneplantillæg nr. 32 og lokalplan nr. 140. Efter ikrafttrædelsen vil der være en klagefrist på fire uger.

### **Økonomiske konsekvenser**

-

### **Bilag**

Bilag 1 - Forslag til kommuneplantillæg nr. 32

Bilag 2 - Forslag til lokalplan nr. 140

Bilag 3 - Miljørapport