

melsen, at kommunalbestyrelsen skal tilvejebringe et samlet grundlag for vurderingen af fremtidige projekter i forhold til såvel eksisterende bebyggelse som det omgivne kystlandskab. Formålet er at sikre, at ny bebyggelse indpasses i både den bymæssige og den kystlandskabelige helhed.

På linie med områder i kystnærhedszonen knytter der sig rekreative og friluftsmæssige interesser til bykysterne, og kommuneplanen skal derfor sikre, at disse hensyn varetages.

Til nr. 5

Bestemmelsen modsvarer § 8 i cirkulæret, idet den nu er opdelt i bestemmelser for henholdsvis kystnærhedszonen og de kystnære dele af byzonerne.

Kystnærhedszonen

Redegørelsen til lokalplanforslag i kystnærhedszonen skal oplyse om den visuelle påvirkning af omgivelserne. Ved bygningshøjder over 8,5 m skal den større højde begrundes.

Redegørelsen skal desuden indeholde en belysning af andre forhold, der har betydning for varetagelsen af cirkulærets formål, herunder offentlighedens adgang og påvirkninger af sårbar natur.

Det danske landskab og i særdeleshed kystlandskabet har beskedne højder og terrænforskel og er derfor meget følsomt overfor nybyggeri. Bebyggelsen langs kysten er i vid udstrækning tilpasset dette ved begrænsede bygningshøjder. Dette gælder specielt de områder, hvor der gennem den hidtidige planlægning har været gjort en væsentlig indsats for at regulere bebyggelsens højdeforhold. Kommunalbestyrelsen skal gennem lokalplanlægningen sikre, at konkrete bygge- og anlægsprojekter i kystnærhedszonen udformes og indpasses nænsomt og kvalitetsbetonet i overensstemmelse med reglerne i § 5 b i kystlandskabet.

Kravene til lokalplanredegørelsen omfatter både planer, der fastlægger generelle byggemuligheder og lokalplaner, der beskriver et konkret projekt. Oplysningerne skal omfatte de byggemuligheder, lokalplanen muliggør.

Kravet om en særlig begrundelse for bygningshøjder over 8,5 m skal opfattes som en generel højdebegrensning. Den kan kun fraviges, hvor det kan dokumenteres, at en forøgelse af højden udover 8,5 m er landskabelig ubetænkelig og i øvrigt ikke forringer helheden, eller hvor den større højde svarer til højden i den eksisterende bebyggelse. I sådanne tilfælde vil det være tilstrækkeligt i lokalplanredegørelsen at henvise til overensstemmelse med de eksisterende forhold. Hvor entydige tekniske/funktio-

nelle krav motiverer en større højde, skal hensynet til de landskabelige interesser være indarbejdet i lokalplanens bestemmelser om placering og ydre fremtræden.

Bestemmelsen pålægger kommunalbestyrelsen i fornødent omfang at redegøre for forhold, der er væsentlige for varetagelse af landskabs-, natur-, og friluftinteresser. Formen og karakteren må afhænge af lokaliseringen af lokalplanområdet, men der kan fx være tale om følgende forhold: Sikring og forbedring af offentlighedens adgang, påvirkning af ubebyggede naboarealer med naturinteresser, ændring af grundvandsstand der medfører radikale ændringer i naturtyperne, behov for kystsikring og inddragelse af arealer på søterritoriet.

De kystnære dele af byzonen

I byzonerne er det kun nødvendigt at foretage en visuel vurdering, når der er tale om en reel påvirkning af kysten. Dette indebærer, at det i en tæt og sammenhængende bystruktur kun er for de dele af byen, der opleves som en del af kysten, der skal foretages en visualisering. Det vil i almindelighed dreje sig om byens kyst- eller havnefront, fjordlandskabet og eventuelle åbne landskabskiler og byrum med direkte kontakt til kysten.

Projekter til ny bebyggelse og anlæg selv i kort afstand fra kystlinien, men beliggende inde i den tætte bystruktur og med den derværende gennemsnitlige bygningshøjde, anses ikke at have indflydelse på kystlandskabets karakter.

Visuelle påvirkning

Når der i henhold til bestemmelserne i § 16, skal redegøres for den visuelle påvirkning af omgivelserne, skal lokalplanforslagets redegørelse oplyse om projektets visuelle påvirkning af kystlandskabet, så det er muligt at vurdere forslaget i forhold til det overordnede formål, at sikre kystområdernes landskabelige karakter.

Oplysning om den visuelle påvirkning af omgivelserne bør normalt ske ved en visuel gengivelse af kystområdet med det påtænkte byggeri/anlæg.

Formen og karakteren af oplysningerne må afhænge af lokaliseringen af lokalplanområdet, områdets karakter og tilknytning til kystlandskabet og hvilket anlæg, der er tale om. Det medfører som hovedregel større krav til oplysningerne om påvirkningen af omgivelserne, jo tættere lokalplanområdets tilknytning til vandet eller havneområdet er.

Kravet om oplysning om den visuelle påvirkning af omgivelserne vil dog i en række tilfælde være opfyldt, ved at det i lokalplanforslagets redegørelsesdel