



Tillæg 1 - udvikling i kystnærhedszonen

Planstrategi 2040

Det gode liv i Viborg Kommune



VIBORG
KOMMUNE

Tillæg 1 til Planstrategi 2040 er udarbejdet af

Viborg Kommune

Teknik & Miljø

Prinsens Alle 5

8800 Viborg

strategiogudvikling@viborg.dk

Baggrund

Ministeren for landdistrikter har inviteret kommuner til at ansøge om udlæg og omplacering af kystnære sommerhusområder, udviklingsområder i kystnærhedszonen, overførsel af kystnære sommerhusområder til byzone samt forsøgstilladelse for kyst- og naturturisme. En forudsætning er, at områderne er udpeget i en planstrategi.

Kommunerne har mulighed for at ansøge om udlæg og omplacering af sommerhusgrunde inden for den resterende ramme på ca. 3.300 sommerhusgrunde mod, at der tilbageføres ca. 3.050 sommerhusgrunde til landzone.

Det er et krav, at nye sommerhusområder ikke udpeges inden for områder med landskabsinteresser, ligesom der ikke må udlægges i områder beskyttet af naturbeskyttelsesloven, klitfredningslinjen eller strandbeskyttelseslinjen. Derudover skal de placeres i sammenhæng med eksisterende sommerhusområder eller feriecentre med ferieboliger.

I udviklingsområder i kystnærhedszonen har kommunerne større mulighed for at planlægge for udvikling af byer og landsbyer samt til at give landzonetilladelse til anlæg uden at skulle give en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Viborg Byråd har på denne baggrund besluttet at offentliggøre dette tillæg til Planstrategi 2040 for at sætte fokus på udviklingsmulighederne i kystnærhedszonen.

Sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup

Tillæg 1 til Planstrategi 2040

Udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen

Viborg Kommune har 41 km kystlinje omkring Hjarbæk Fjord og Lovns Bredning. Dette enestående fjordlandskab giver nogle særlige forudsætninger for at fremme kyst- og naturturismen.

I Knudby, Hjarbæk, Lynderup og Holmmark/Hverrehus er der sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Løgstrup, Ulbjerg og Skals er byzonebyer indenfor kystnærhedszonen, hvor udlæg af arealer til byvækst kræver en planlægningsmæssig begrundelse.

Dette **tillæg nr. 1** til Planstrategi 2040 danner baggrund for en ansøgning til By-, Land- og Kirkeministeriet.

På baggrund af ansøgningerne vil staten vurdere, om der skal udarbejdes et landsplandirektiv, der kan udgøre grundlaget for udlæg af områder i kommuneplanen og lokalplaner.

Offentliggørelse

Tillæg 1 til Planstrategi 2040 har været offentliggjort fra den 28. september 2023 til den 23. november 2023. Viborg Byråd har vedtaget ændringer til tillægget vedrørende udviklingsområdet ved Løgstrup samt redaktionelle ændringer den 24. januar 2024.

Sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup

Eksisterende politiske målsætninger

Viborg Kommunes Sammenhængsmodel

Antallet af [arbejdspladser](#) stiger med 5% frem mod 2025

80% er tilfredse med udbud af og adgang til [events og oplevelser](#) i Viborg Kommune

Viborg Byråds konstitueringsaftale

Forstærket indsats i forhold til at tiltrække [turister og oplevelser](#) til Viborg

[Fritid, idræt og kultur](#) ses som en investering i et godt sted at leve og bo

Særligt fokus på [outdoor-aktiviteter](#), herunder mulighederne for friluftsbadning

National strategi for bæredygtig vækst i dansk turisme

Turismeomsætningen i Danmark skal nå 190 mia. kr.

Borgernes overordnede opfattelse af [turismens betydning](#) som positiv for det danske samfund øges



Udviklingsmuligheder i kystnærhedszonen

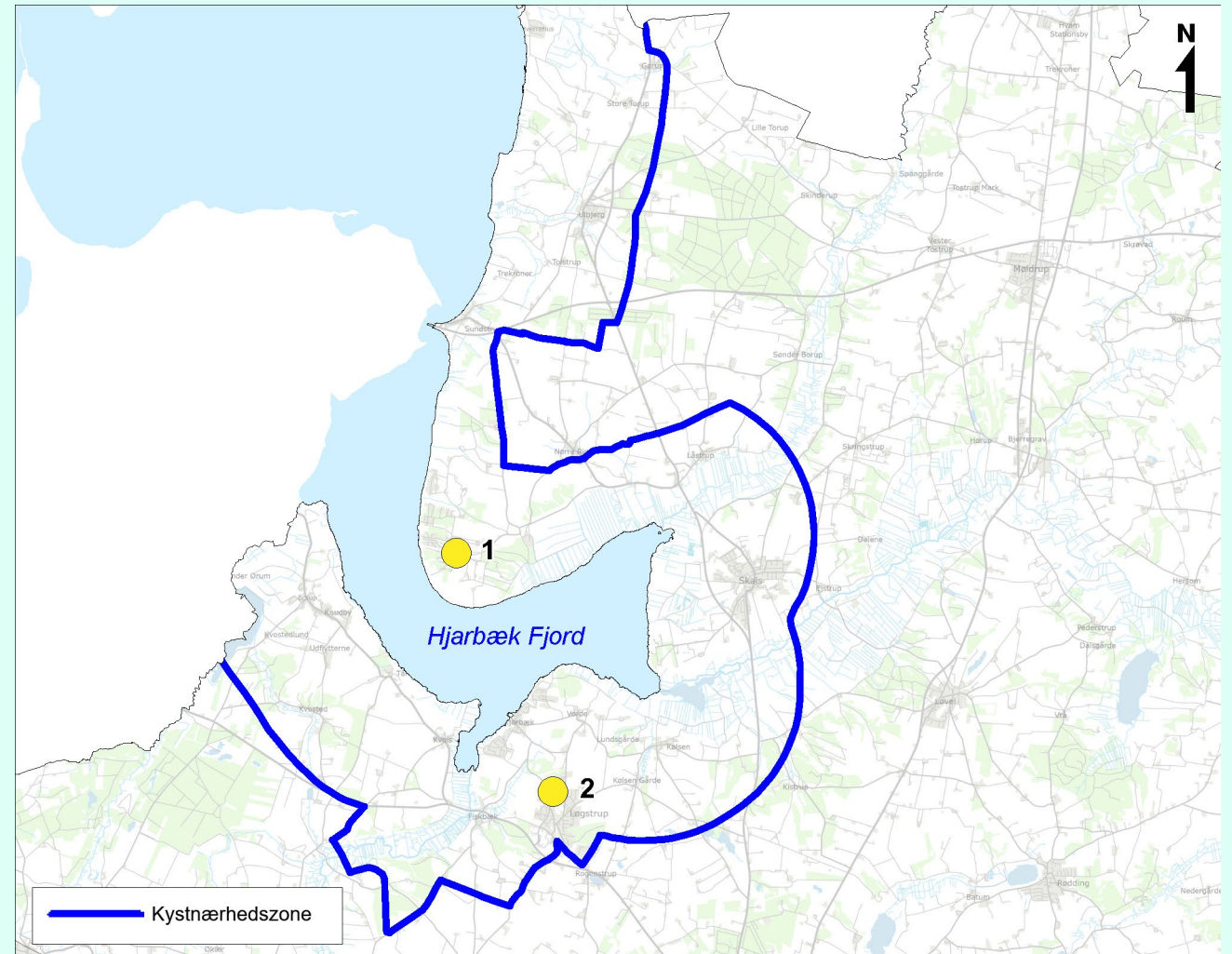
Oversigtskort

1. Sommerhusområde ved Lynderup
2. Udviklingsområde ved Løgstrup

Kystnærhedszonen

En ca. 3 km bred planlægningszone, der som hovedregel skal friholdes for bebyggelse og anlæg medmindre arealet udpeges som udviklingsområde i et landsplandirektiv, eller der er en planlægningsmæssig eller funktionel begrundelse.

Der må som hovedregel ikke udlægges nye sommerhusområder indenfor kystnærhedszonen, medmindre arealet udpeges som sommerhusområde i et landsplandirektiv.



Sommerhusområde Lynderup

Sommerhusområdet ligger tæt på Hjarbæk Fjord Golfcenter og det eksisterende sommerhusområde ved Lynderup. Området kan tiltrække turister og andre, der ønsker rolige naturomgivelser og/eller nærhed til golfbaner.

Der er ca. 60 ubebyggede sommerhusgrunde i området. Grundene ligger spredt eller fremstår som bebyggede "dobbelgrundene". Grundene synes ikke reelt at være på markedet, idet der kun er 4 fritidsgrunde til salg pr. 15. august 2023 (boligsiden.dk).

Udlæg af ca. 15 nye sommerhusgrunde vil således være en anledning til at kunne tilbyde nye sommerhusgrunde på markedet.

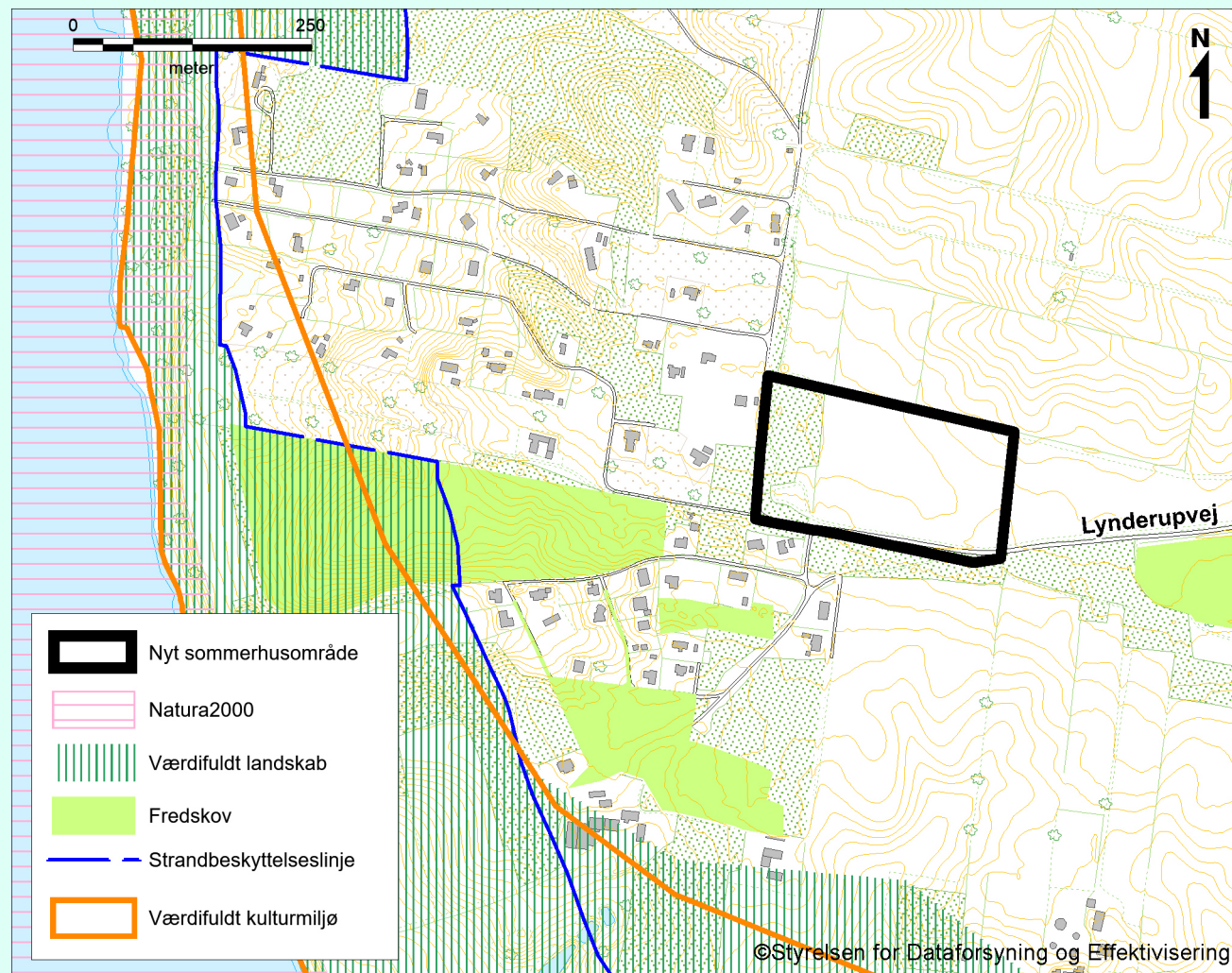


Sommerhusområde Lynderup

Området er på ca. 3,8 ha og ligger i landzone ca. 600 m fra kysten i direkte tilknytning til den sydlige del af et eksisterende sommerhusområde ved Lynderup.

Terrænet er forholdsvis fladt og cirka en fjerdedel af arealet er skovklædt. Offentlighedens adgang til kysten kan ske via eksisterende veje og stier i sommerhusområdet.

Området omfatter ikke arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.



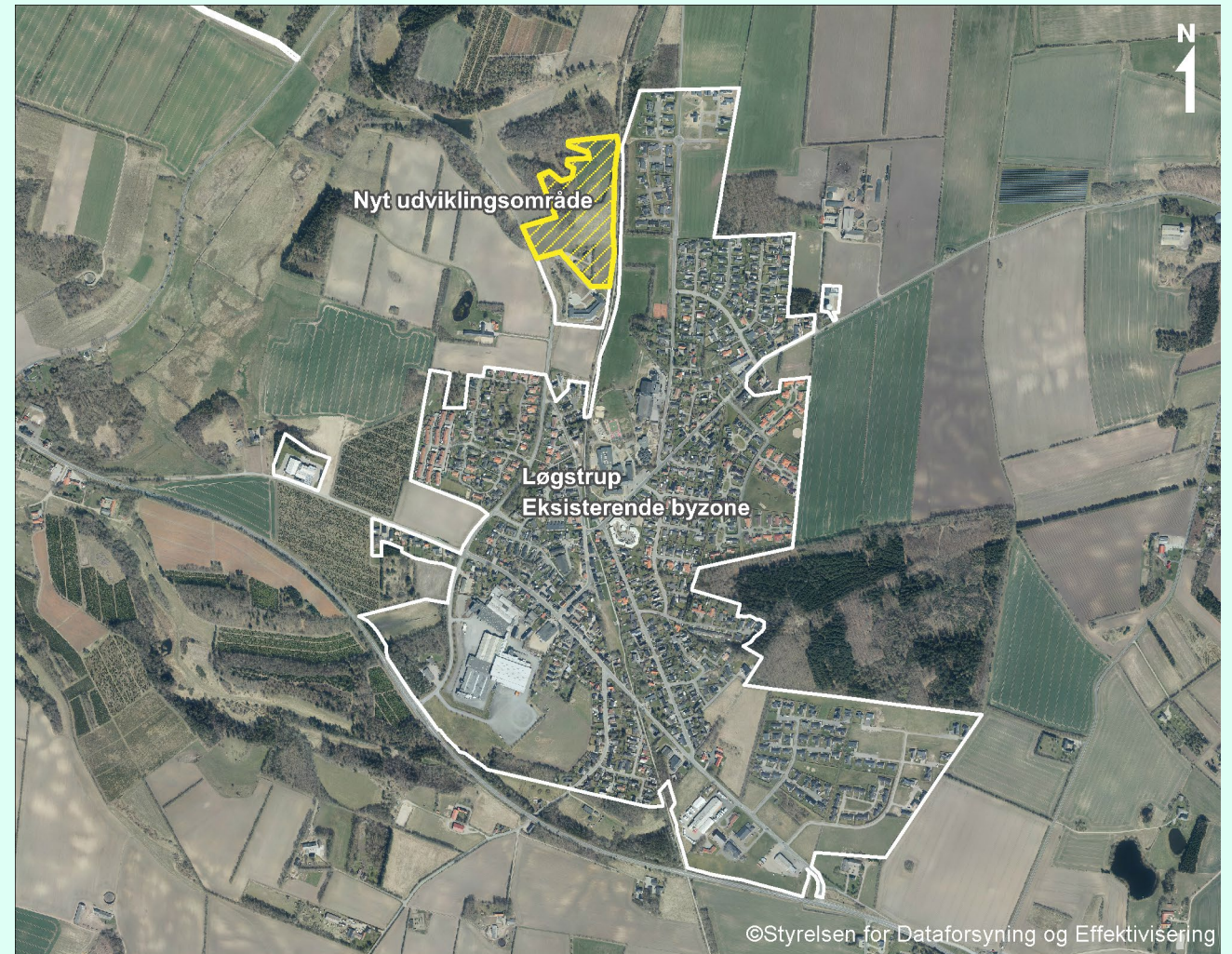
Udviklingsområde Løgstrup

Området ligger i den nordlige del af Løgstrup.
Udviklingsområdet søges udlagt til boliger.

Løgstrup fremhæves i Planstrategi 2040 som en by med særligt vækstpotentiale som en af forstæderne til Viborg.

Etablering af et blandet boligområde, herunder et foreslået seniorbofællesskab, vil understøtte udviklingen af en attraktiv og blandet forstadsby.

Udviklingsområdet forudsættes udviklet i sammenhæng ift. bl.a. adgangsforhold og grønne områder.



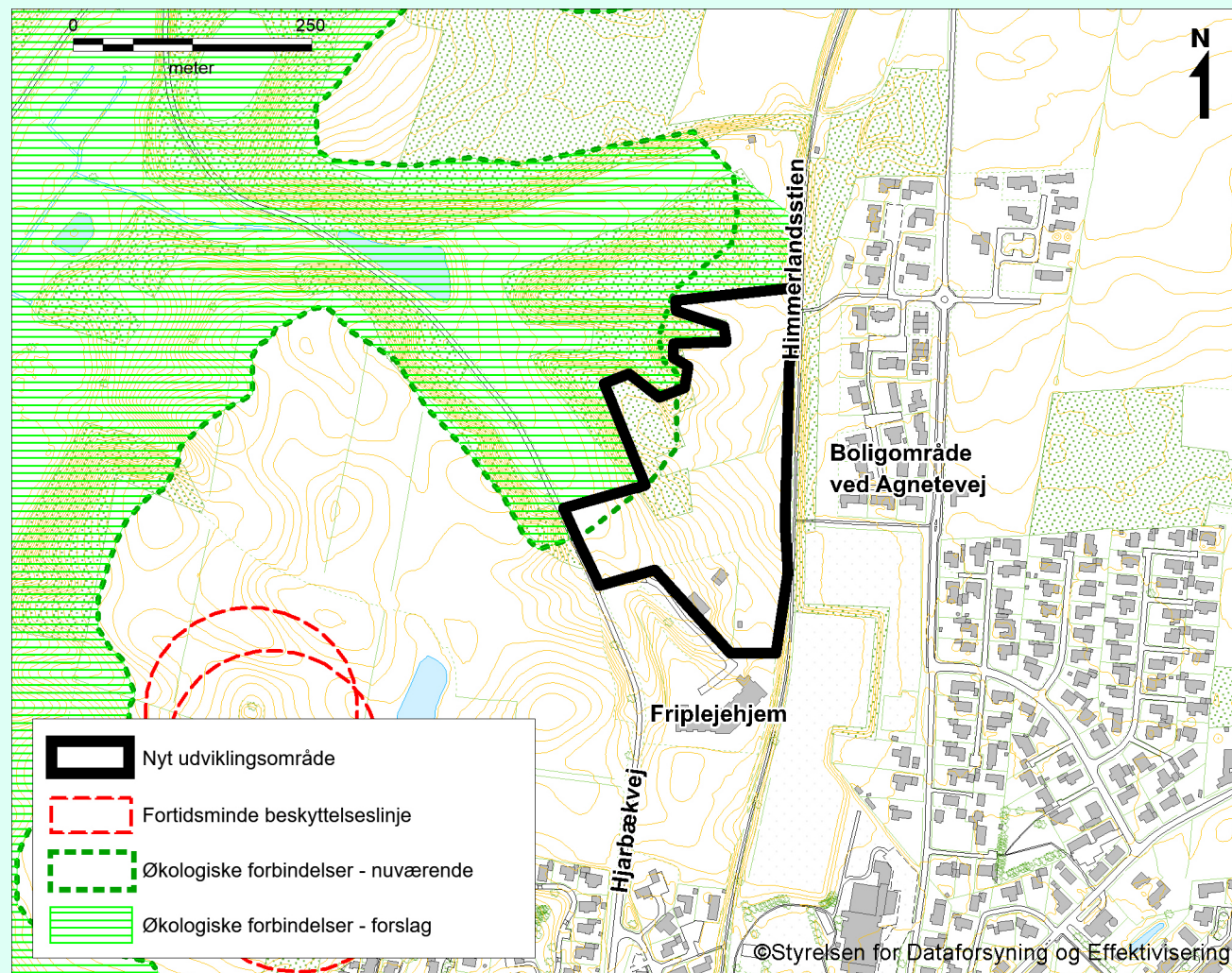
Udviklingsområde Løgstrup

Området er ca. 5,6 ha og ligger i landzone i direkte tilknytning til områder til rekreative formål og et friplejehjem. Himmerlandsstien adskiller området fra boligområdet ved Agnetevej.

Området ligger i et skrånende terræn fra kote 42 i øst til kote 22 i sydvest. En mindre del af arealet er skovklædt. Området ligger 1,7 km fra kysten og ligger ikke inden for et udpeget værdifuldt landskab. Terrænforhold gør, at kysten ikke kan ses fra området og omvendt.

Området ligger i periferien af en økologisk forbindelse. Det omfattede areal er dyrket mark og grænser op til kratbevoksning. Der er ikke kendskab til beskyttede naturtyper og arter i området. Afgrænsningen foreslås derfor reduceret i forbindelse med Grønt Danmarkskort eller den konkrete kommune- og lokalplanlægning for området.

Området omfatter ikke arealer med særlige natur-, miljø- og landskabsinteresser.



Sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup

Redegørelse

Få ledige sommerhusgrunde

Viborg Kommune har gennemgået alle sommerhusområder inden for kystnærhedszonen i Viborg Kommune. Der er ingen uudnyttede sommerhusområder. Der findes i alt ca. 90 uudnyttede sommerhusgrunde. Grundene ligger dog spredt og udgør ikke min. 1 ha i sammenhæng. De kan derfor ikke indgå i en omfordeling 1:1. Byrådet ønsker derfor at søge andel i den overskydende landsdækkende pulje på ca. 250 sommerhusgrunde.

Turisme i Viborg Kommune

Kyst- og naturturismen er det største forretningsområde i dansk turisme målt i omsætning og antal overnatninger.

Viborg Kommune er sammen med syv andre østjyske kommuner siden 1. januar 2020 en del af turismesamarbejdet VisitAarhus. Samarbejdet fokuserer bl.a. på tiltrækning af turister til Viborg Kommune inden for særligt konference-segmentet samt turister, der efterspørger historiske oplevelser og outdoor-oplevelser. Målene for Viborg Kommune er, at der opnås en vækst i både overnatningstal og turismeomsætning, der ligger over landsgennemsnittet.

I Business Region Aarhus udgør arbejdspladser indenfor turisme 4,2 % af de samlede antal private arbejdspladser, mens det er 3,0 % for Viborg Kommune.

I Viborg Kommune ligger 1,1 % af det samlede antal private arbejdspladser på landsplan inden for turisme.

Fakta

Indbyggere i Viborg Kommune (2023): 97.368

Indbyggere i kystnærhedszonen (2023): 5.838

Boligenheder (heraf sommer- og fritidshuse) i Viborg Kommune (2023): 53.097 (1.054)

Boligenheder (heraf sommer- og fritidshuse) i kystnærhedszonen (2023): 3.484 (587)

Overnatninger i Viborg Kommune (2022): 295.782
(stigning på 19,5 % ift. 2019)

Overnatninger i VisitAarhus-regionen (2022): 4.927.652
(stigning på 16,1 % ift. 2019)

Sommerhusområde ved Lynderup og udviklingsområde ved Løgstrup

Redegørelse

Udvalgt planlægning og indsatser siden 2010 inden for byudvikling i kystnærhedszonen og turisme

De nyeste sommerhusområder i Viborg Kommune er udlagt i forbindelse med et landsplandirektiv i 2010 i Hjarbæk. Landsplandirektivet gav mulighed for to sommerhusområder à 25 sommerhusgrunde. Lokalplan nr. 371 blev vedtaget i 2012 og lokalplan nr. 450 blev vedtaget i 2015. Begge områder er under udbygning i 2023.

Lokalplan nr. 481 for hotel- og konferenceområde i Viborg (2017)

Lokalplan nr. 497 for boligområdet Fjordglimt i Ulbjerg (2019)

Lokalplan nr. 523 for friplejehjemmet i Løgstrup (2019)

Lokalplan nr. 547 for omdannelse af Skalma-grunden i Skals (2022)

Lokale udviklingsplaner for Skals, Hjarbæk og Låstrup

Igangværende dialog om lokale udviklingsplaner for Løgstrup og Knudby

Igangværende områdefornyelser i Løgstrup, Hjarbæk og Fjordklyngen (Skals, Skringstrup, Låstrup, Nr. Rind, Sundstrup og Ulbjerg)

Miljøvurdering

Kommunen skal i nogle tilfælde miljøvurdere planforslag inden den endelige vedtagelse. Det fremgår af lov om miljøvurdering af planer og programmer og af konkrete projekter (VVM). Der skal kun gennemføres miljøvurdering (miljørapport), hvis planforslaget antages at kunne få væsentlig indvirkning på miljøet.

Miljøforholdene er undersøgt med et vidensniveau og omfang svarende til en planstrategis overordnede niveau med brede og mere generelle formuleringer. Miljøforholdene skal derfor undersøges nærmere i forbindelse med kommune- og lokalplanlægning.

Udpegning af et nyt sommerhusområde ved Lynderup og et nyt udviklingsområde ved Løgstrup vurderes på baggrund af en screening ikke at kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og er derfor ikke omfattet af krav om miljøvurdering af planer, da natur-, miljø- og landskabsinteresserne er begrænsede.



VIBORG
KOMMUNE