



FANØ
KOMMUNE

Lokalplan 139 Sommerhusområde Sønderho Nord

Orienteringsmøde, Sønderho Forsamlingshus, d. 13 august 2026

Dagsorden

19:00 Velkommen, baggrund og tidsplan

19:10 Hvad er en lokalplan og hvad betyder den for grundejerne?

19:15 Analyser og læsning af området

19:25 Udkast til lokalplan 139 – centrale nedslag

19:45 Spørgsmål

20:15 - Kaffepause 15 min –

20.30 Spildevandsplan og vandhåndtering i området

20:50 Spørgsmål

21:00 Tak for i dag



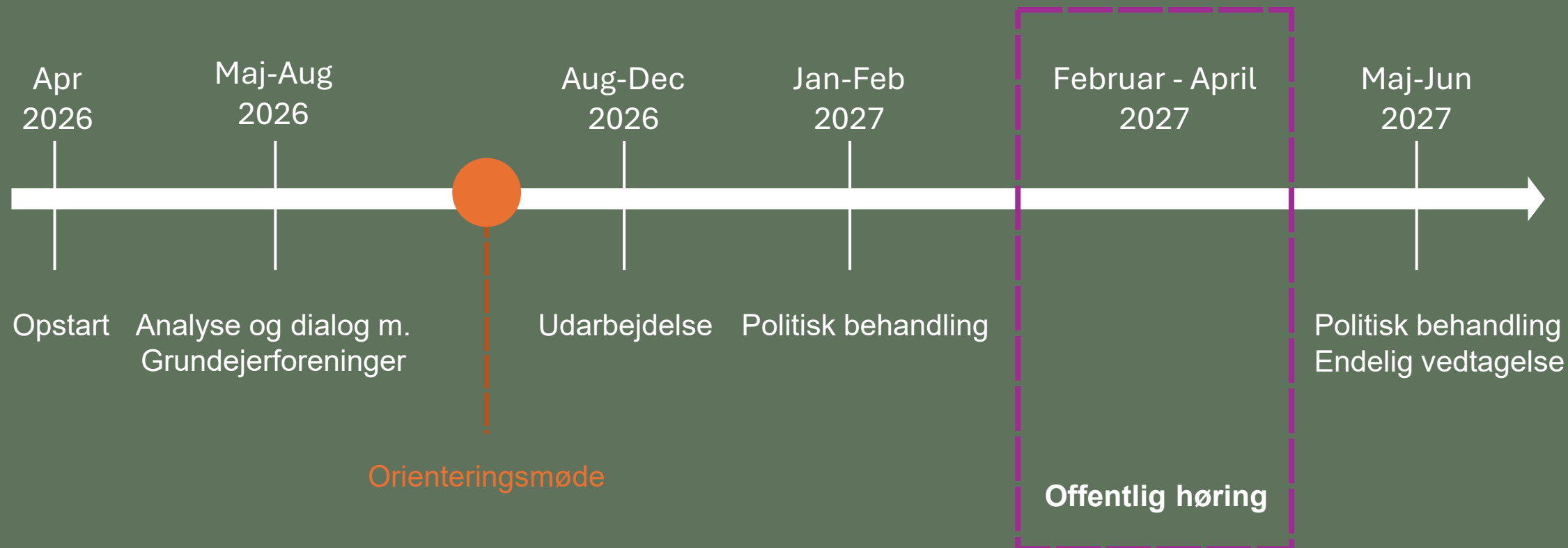
Baggrund for lokalplanlægning af sommerhusområder

- Besluttet af byrådet i december 2024 - fastholdelse/bevaring af eksisterende kvaliteter i tråd med kommuneplanen
- Fanø Byråd har besluttet at sommerhusområderne på Fanø skal fastholde deres udtryk med fritidshuse beliggende på store naturgrunde uden ejendomsskel

Politisk fokus på ubebyggede arealer

- Tendenser med bl.a. flere flisearealer, volde, hække og hegn får sommerhusområder til i stigende grad at ligne parcelhusområder – hvilket truer områdernes særlige præg; fritidshuse placeret i den karakteristiske lysåbne natur
- Terrænregulering til kældre, fundamenter og nedsivningsanlæg udfordrer biodiversitet og landskab

Tidsplan og proces



Hvad er en lokalplan?

- En plan som implementerer det som byrådet har besluttet i Kommuneplanen
- Fastlægger den fysiske udvikling inden for et afgrænset lokalområde, herunder hvordan det må anvendes og bebygges
- Bestemmelserne kan omfatte bebyggelsens placering, omfang og udseende samt udformningen af ubebyggede arealer. Derudover kan den regulere forhold som parkering, beplantning og tekniske anlæg.
- En lokalplan kan regulere alt udenfor 'husets fire vægge'.



Hvad betyder lokalplanen for jer?

- Du skal ikke ændre din bebyggelse/grund
- Eksisterende lovlige forhold kan forsætte trods vedtagelse af ny lokalplan
- Vil du bygge nyt skal du forholde dig til lokalplanens bestemmelser
- Af hensyn til bæredygtighed er det bedst at vedligeholde og bevare eksisterende lovlige forhold

Hvad kan en lokalplan ikke?

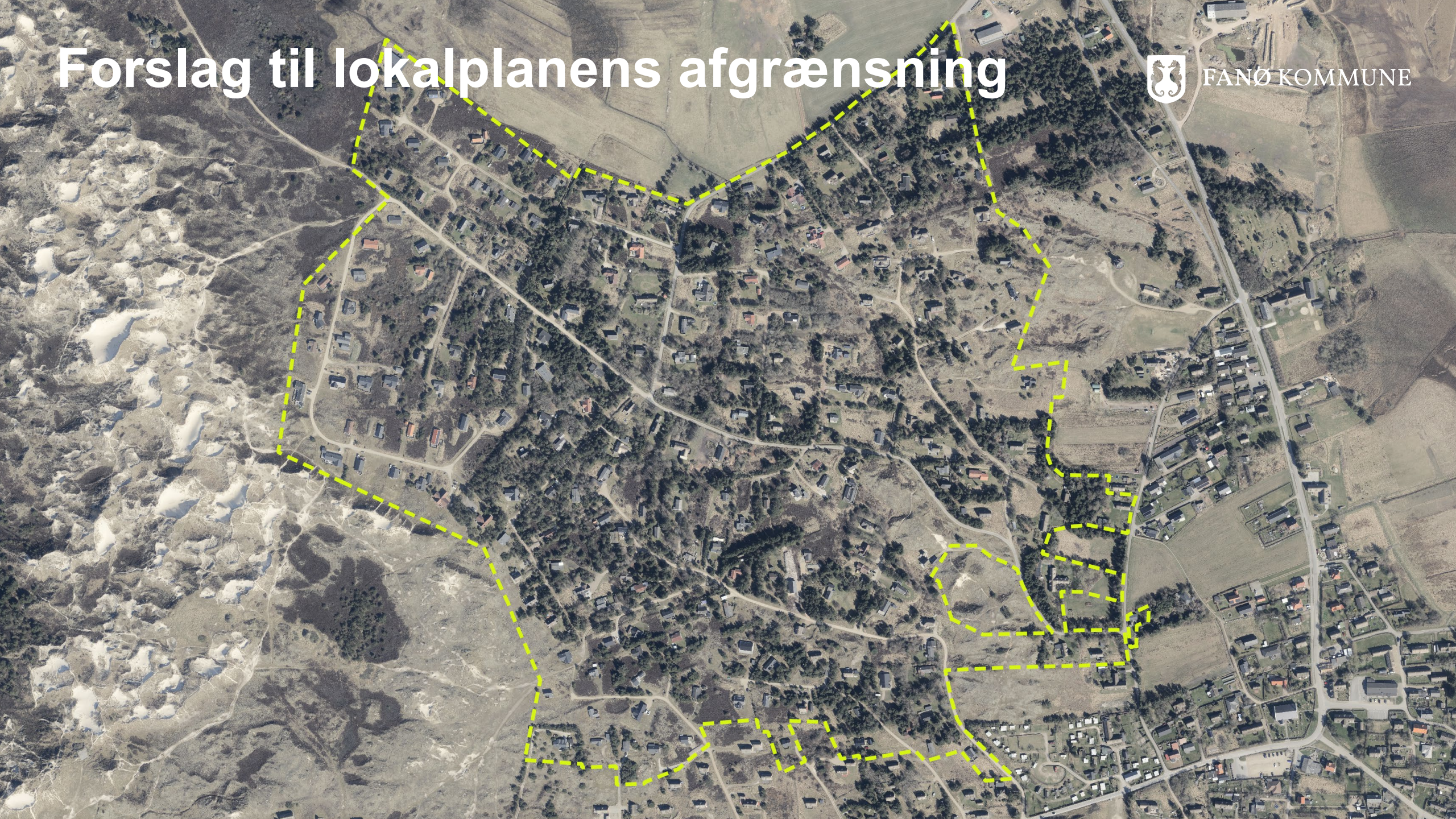
En lokalplan kan ikke regulere forhold som hører hjemme i anden lovgivning, som f.eks.

- Trafikforhold - eks. hastighedsbegrænsning på vej
- Drift og vedligehold – eks. krav til at grundejere skal oprense grøfter
- Byggetekniske krav – eks. krav til isolering, opvarmningsform, brandklasser
- Handlepligt – eks. krav til at grundejere skal slå græs mindst 2 gange årligt.
- Medlemskab af grundejerforening – kun ved etablering af nye områder

Forslag til lokalplanens afgrænsning

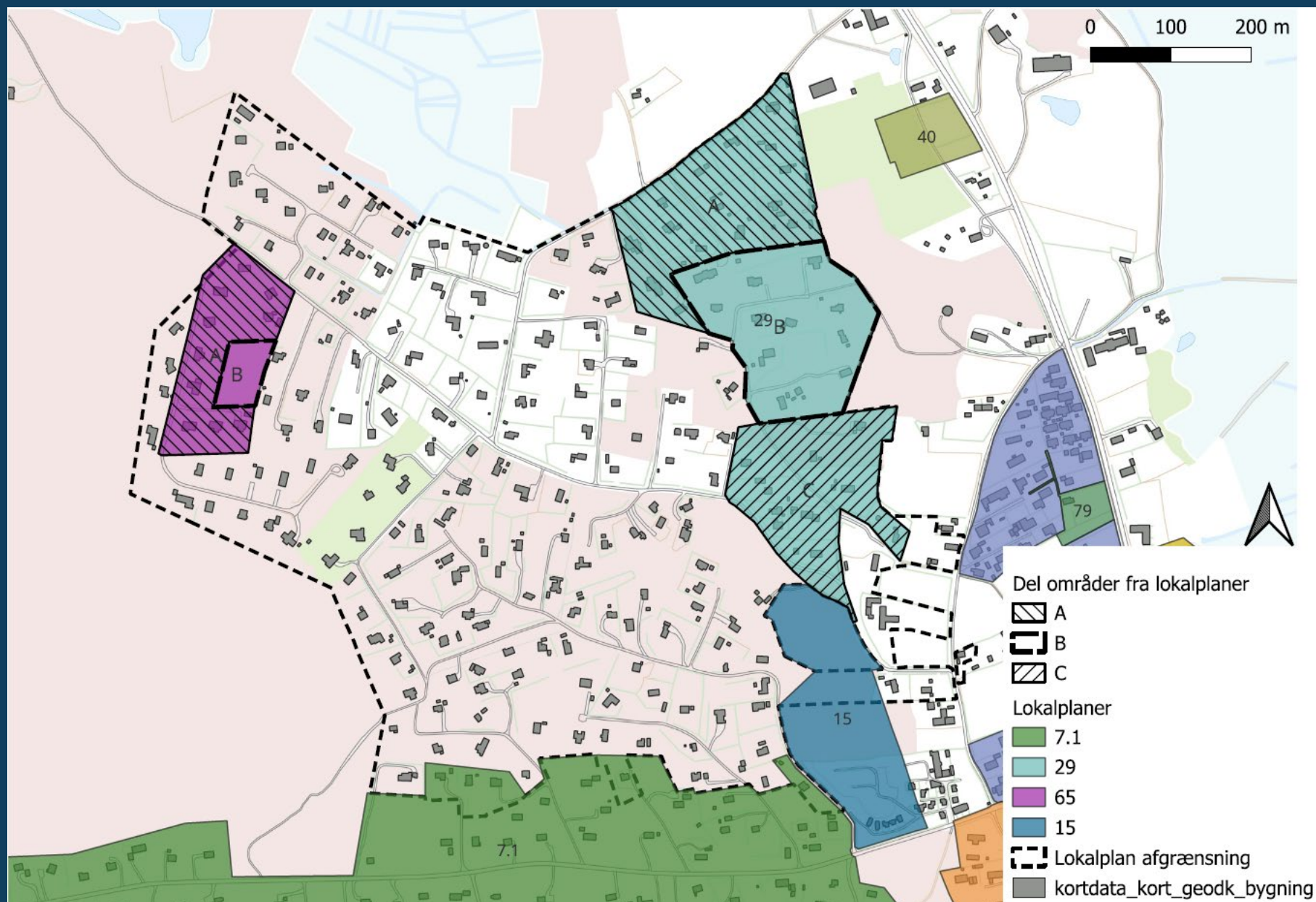


FANØ KOMMUNE



Eksisterende lokalplaner

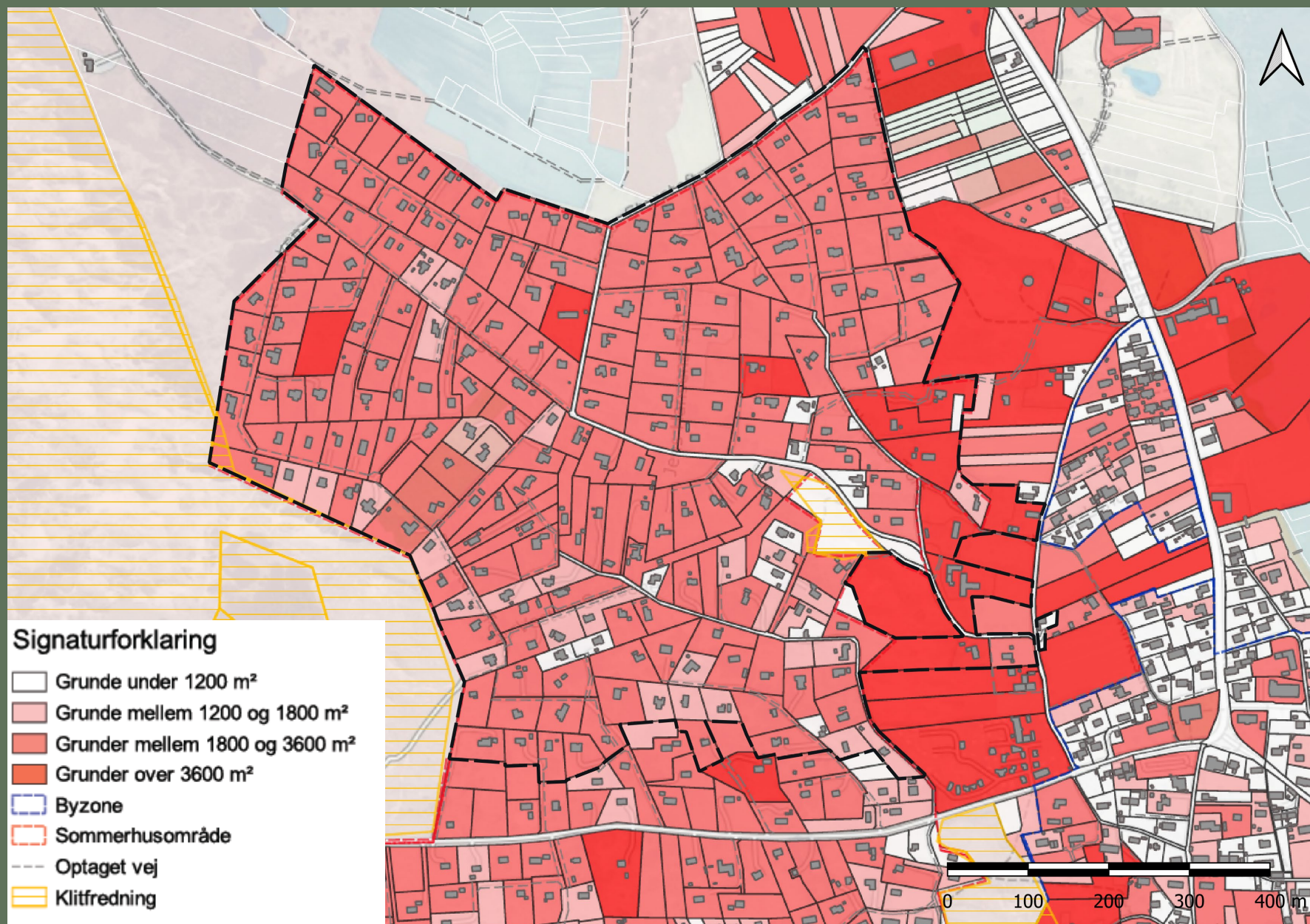
Indenfor den stiplede markering bliver eksisterende lokalplaner erstattet af den kommende lokalplan 139.



Analysér

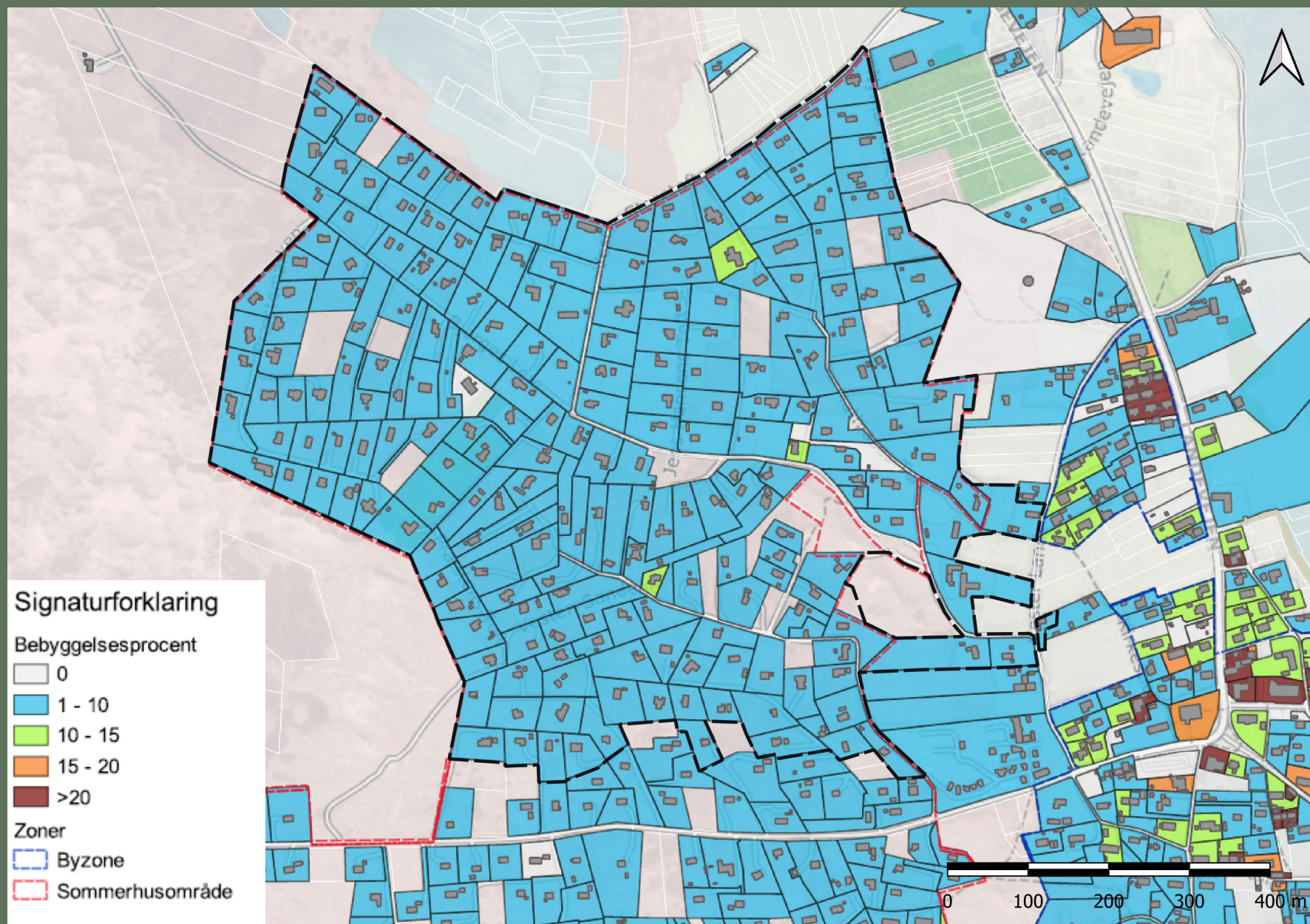
Analyse af grundstørrelser

Størstedelen af
grundene er mellem
1800 og 3600m²



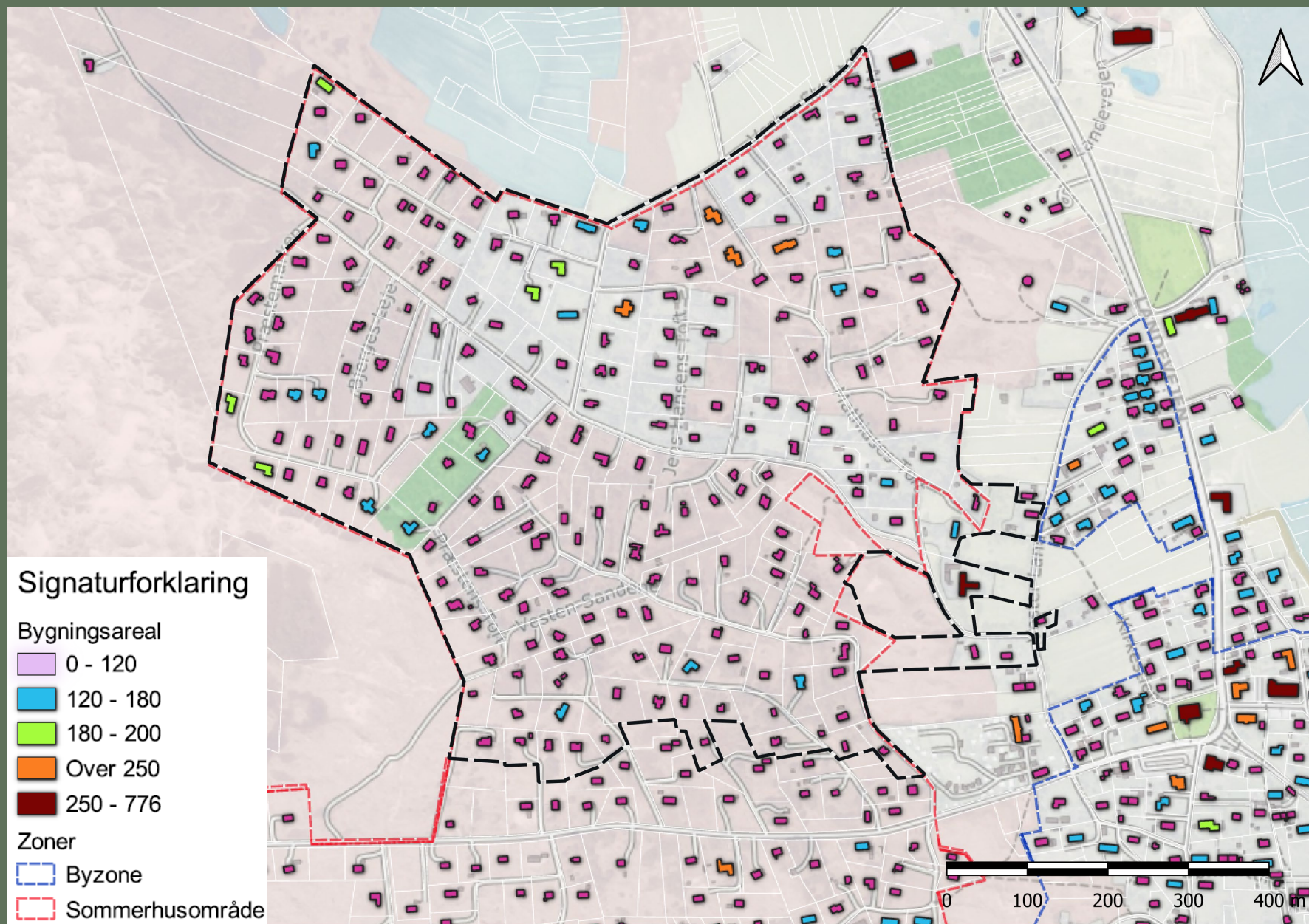
Analyse af bebyggelses procent

Størstedelen af
grundene er under 10%
bebyggede.



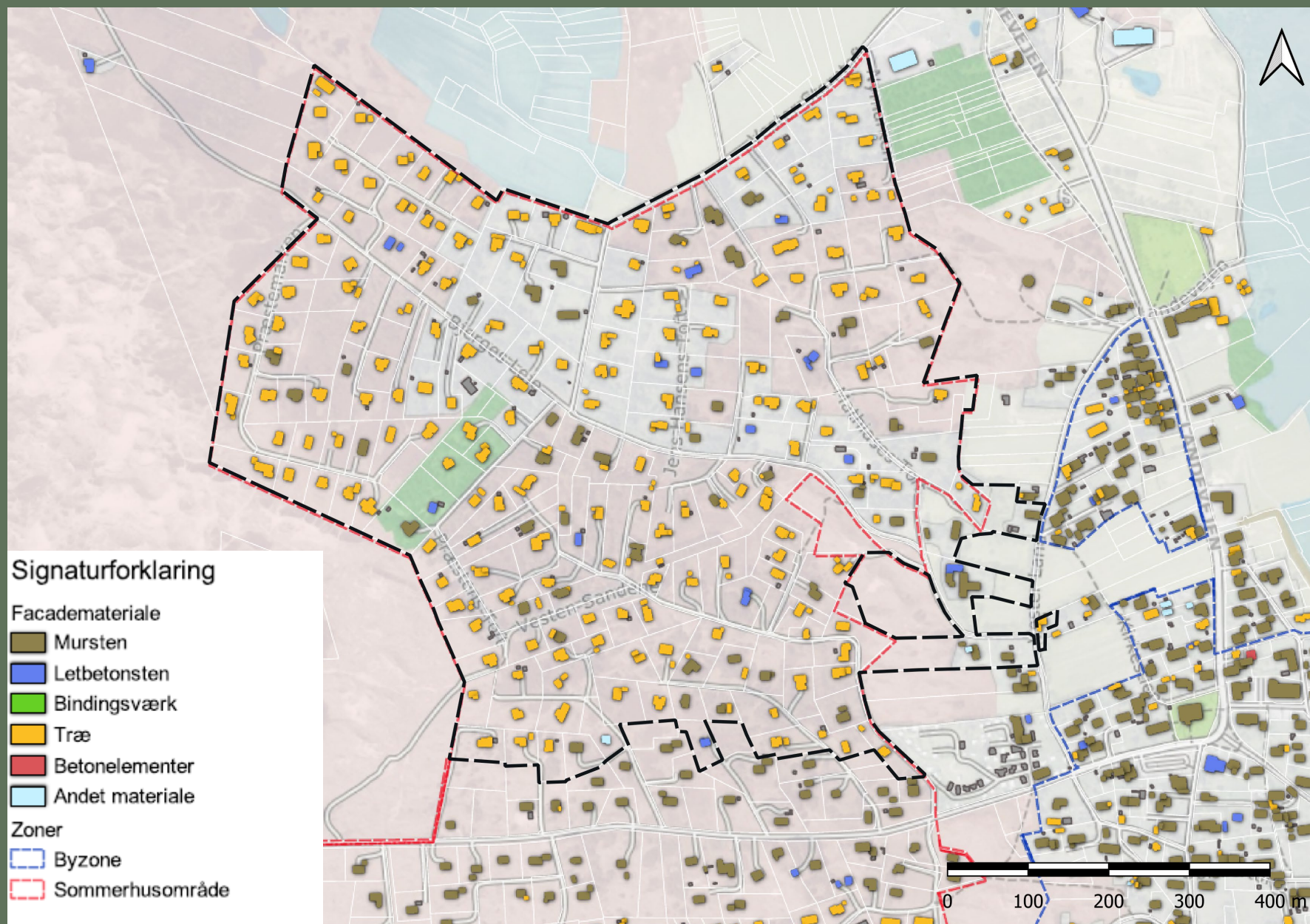
Analyse af bygningsareal

Størstedelen af
bygningerne har et areal
på under 120m²



Analyse af facademateriale

Størstedelen har træ
som facademateriale,
derefter mursten.

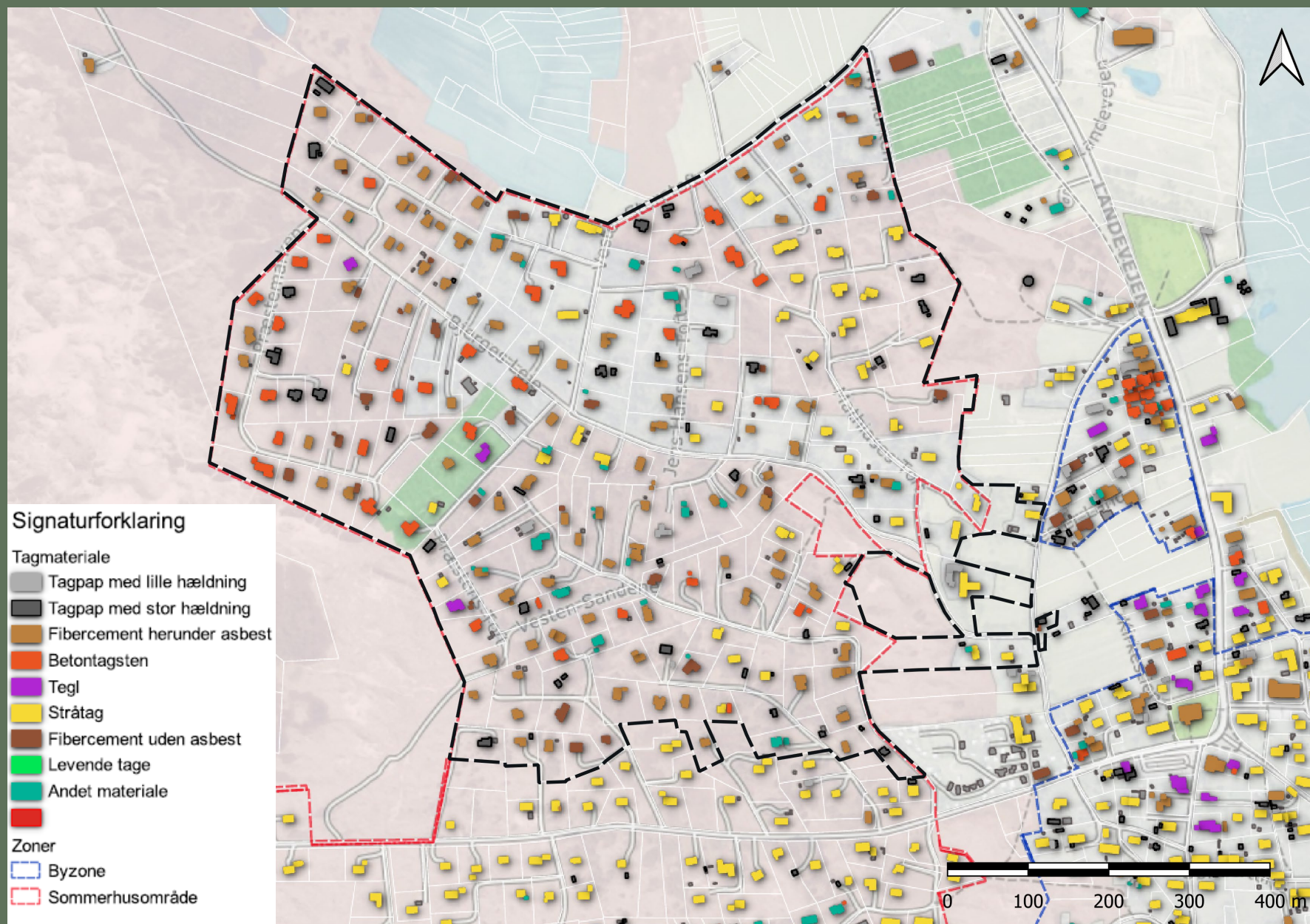




Analyse af tagmateriale

Tagmaterialerne er meget forskellige.

Bebyggelse tættest på møllen er overvejende udført med stråtag.

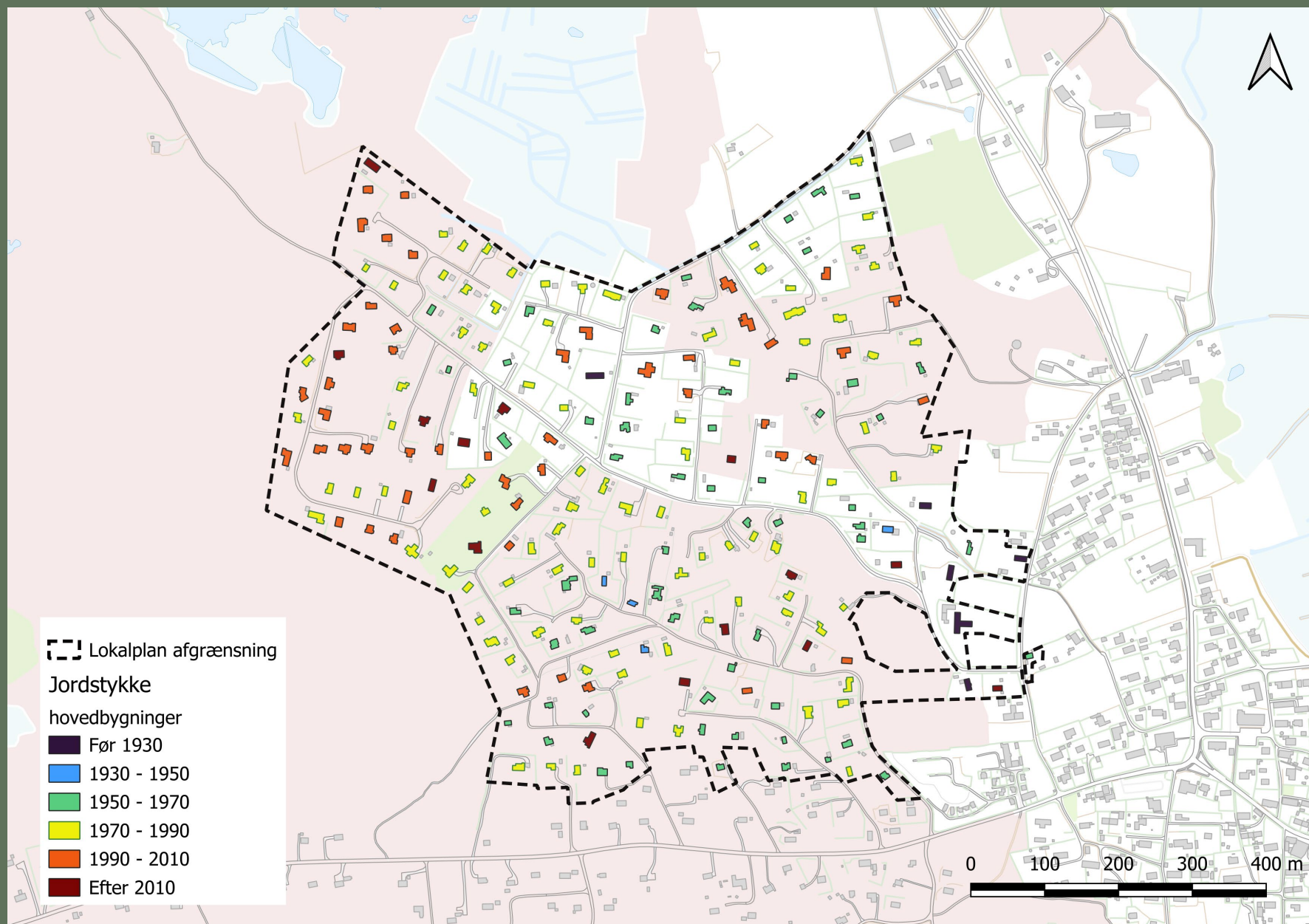


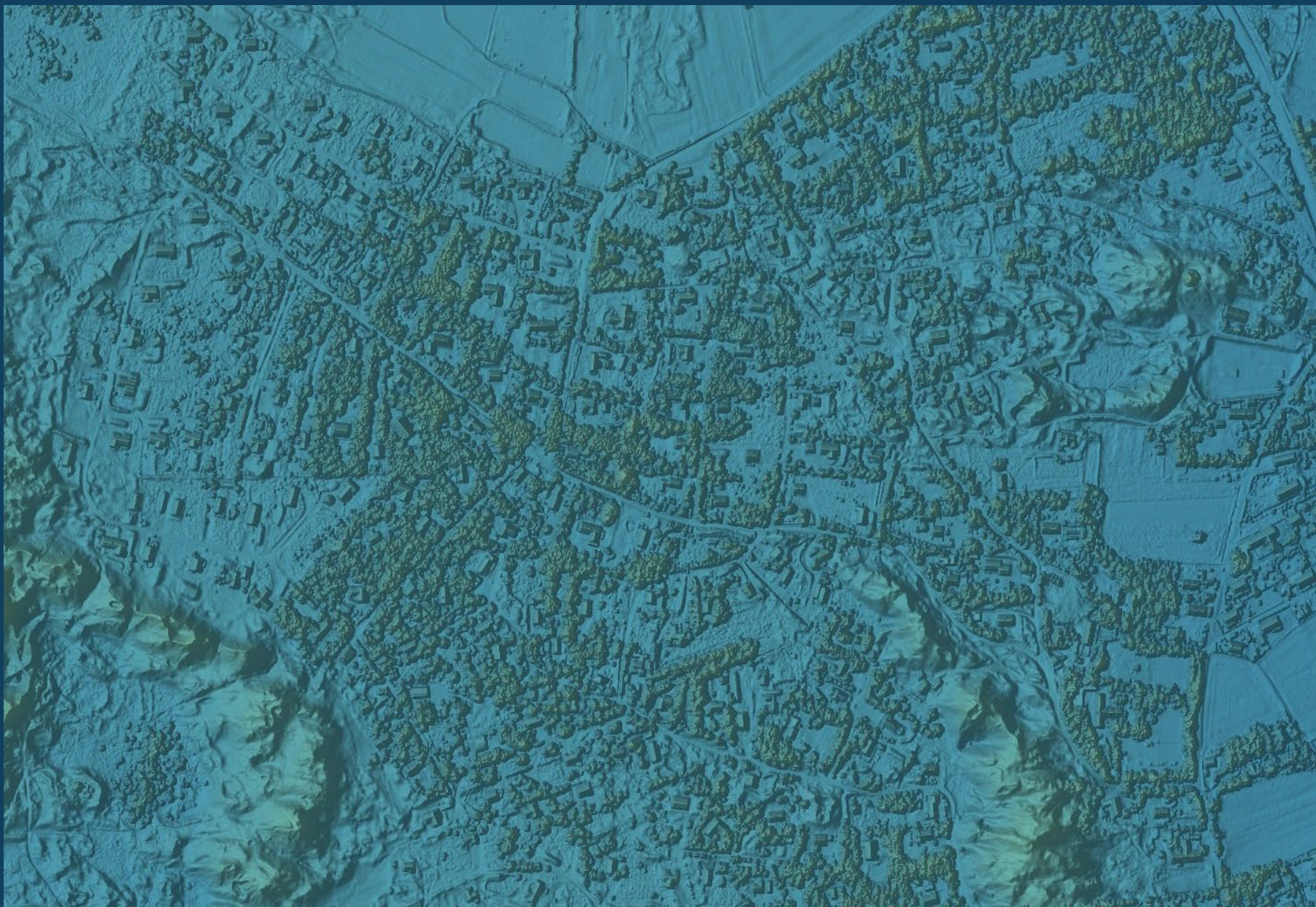


FANØ KOMMUNE

Analyse af bygningsår

Størstedelen af
bygningerne er fra 1970
til 1990.





FANØ KOMMUNE

Kurver & Landskab

Området er forholdsvis delvist fladt til let kuperet.

Med undtagelse af klitrækken mod øst og det markante klitlandskab mod vest.

Udfordringer m. vand.



 Oplandsafgrænsning  Borgerindberetninger



FANØ KOMMUNE

År 1956

Området har tidligere været benyttede til landbrug og har derfor været planeret.



Kilde: Skråfoto

Beplantningens spredning

Landbrug – ingen beplantning



Luftfoto: 1954

Sommerhusbebyggelse – lidt beplantning



Luftfoto: 1999

Sommerhusbebyggelse – meget beplantning



Luftfoto: 2024

Beplantning

Den oprindelige
lysåbne natur er et
'Fanø kendetegn'



Arealdække, Scalgo

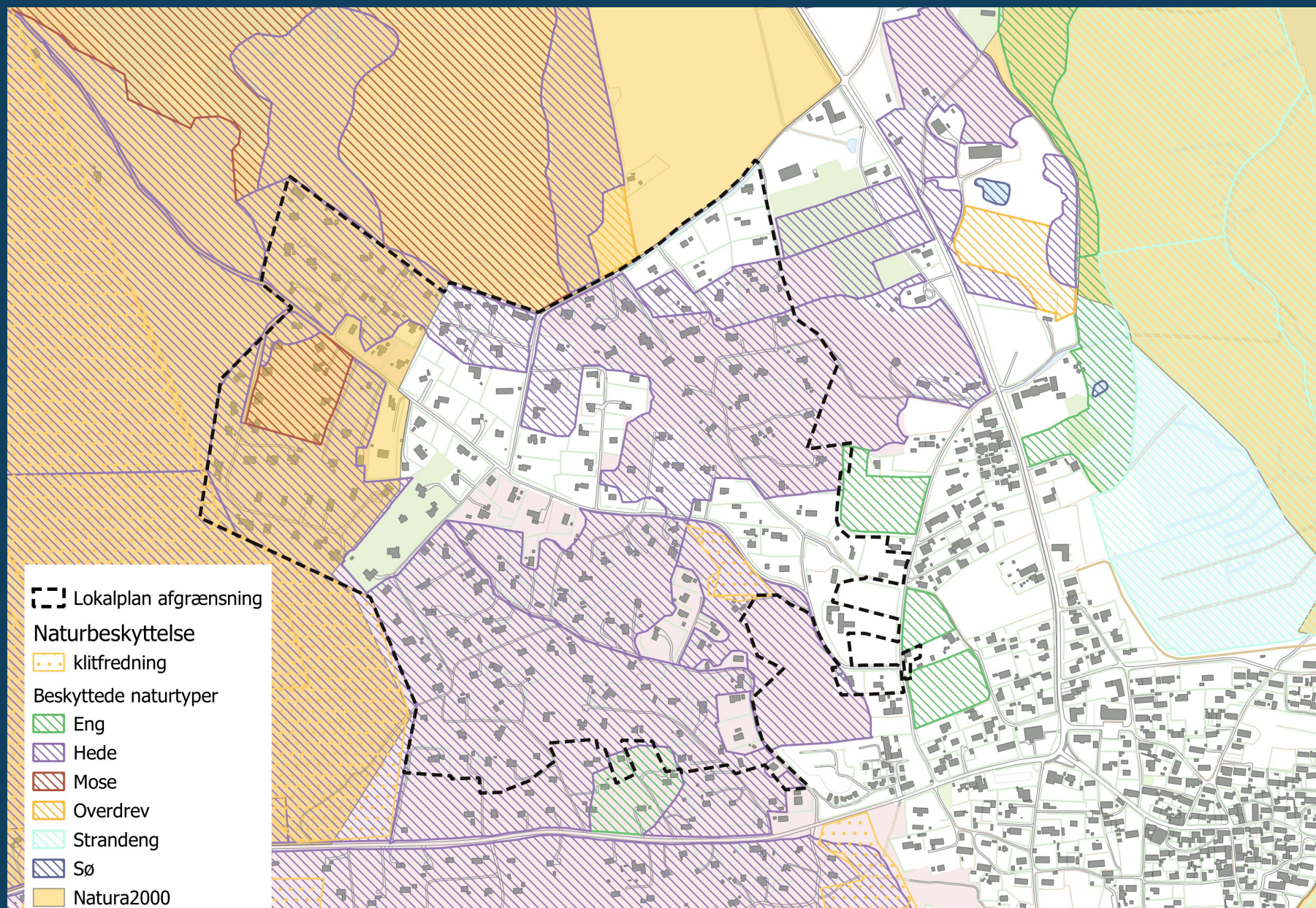


Natur beskyttelse i området

Området består af forskellige naturtyper. Naturen i området er særlig værdifuld og er af denne grund underlagt forskellige naturbeskyttelser.

Området er underlagt den danske naturbeskyttelse §3 hede, mose og eng samt EU- naturbeskyttelsen Natura2000.

De strenge beskyttelser skal sikre områdets høje biodiversitet og bevare værdifulde levesteder for planter og dyr.



Kulturmiljø ved Sønderho Mølle



En stor del af bygningerne tæt på møllen har stråtag og er orienteret med øst-vest retning.

Dette udspringer til dels for den lokalplan som er gældende for området.

Billeder fra lokalplanområdet



Billeder fra lokalplanområdet



Bevaringsværdige huse



Området set med ‘planlægningsbriller’

Styrker :

Et område med en unik natur og landskab, der ‘flyder’ mellem husene og skaber områdets særlige identitet.

Sommerhuse i naturen og ikke omvendt – her er sjældne planter, særligt dyre- og insektliv, stjernehimmel, betagende landskaber lige ude foran døren.

Et område, hvor sommerhusbebyggelsen er tilpasset landskab og natur – det ligner at denne er ‘strøet’ ud i landskabet.

Trusler:

Tilgroning truer den lysåbne natur i området truer biodiversiteten.

Klimaforandringer i form af større vandmængder truer sommerhusbebyggelse i området.

Nedsivningsanlæg – tilførsel af næringsstoffer til en ‘næringsfattig natur’ truer biodiversiteten

Terrænregulering – bearbejdning terrænet kan gøre at landskab og natur går tabt





Lokalplanens formuleringer

En lokalplan er et juridisk dokument, som kun kan håndhæves hvis den indeholder præcise formuleringer

‘Gummiformuleringer’ kan gøre bestemmelser ugyldige eller åbne op for brede fortolkninger.

Klare og præcise formuleringer bidrager til forudsigelighed og ensartet administration - dog kan planen godt læses som rigid og restriktiv.

Lokalplanens formuleringer

Eksempelvis:

”Bebyggelse må kun opføres i naturfarver der harmonerer med områdets karakter”

Giver lov til at male sommerhus i neonpink – da alle farver kan findes i naturen. Om farven harmonerer med områdets karakter bliver op til fortolkning.

”Belysning skal være diskret og må ikke være til gene for omkringliggende omgivelser”

Giver lov til at opføre sommerhus med 48 spots i tagudhæng. Det er et spørgsmål om fortolkning hvad der betragtes som diskret belysning – og hvor går grænsen for hvad der giver gener?

Uddrag af lokalplan 139

- Kig ind i maskinrummet
- Et udkast er et "ufærdig dokument" – der kan ske ændringer, af denne grund udleveres udkastet ikke og bliver ikke offentliggjort med slideshowet.
- Planen har mange fællestræk med Lokalplan 138 for Sønderho Syd, blandt andet som følge af kommuneplanens retningslinjer og det politisk fokus på ubebyggede arealer.

Vandhåndtering



FANØ KOMMUNE

Oversvømmelse Vinter 2023/24

Den vådeste vinter i de 45 år
der er målt med 1.350 mm nedbør

... efter oversvømmelser

Fanø kommune tilbyder hjælp til
projekter mod oversvømmelser

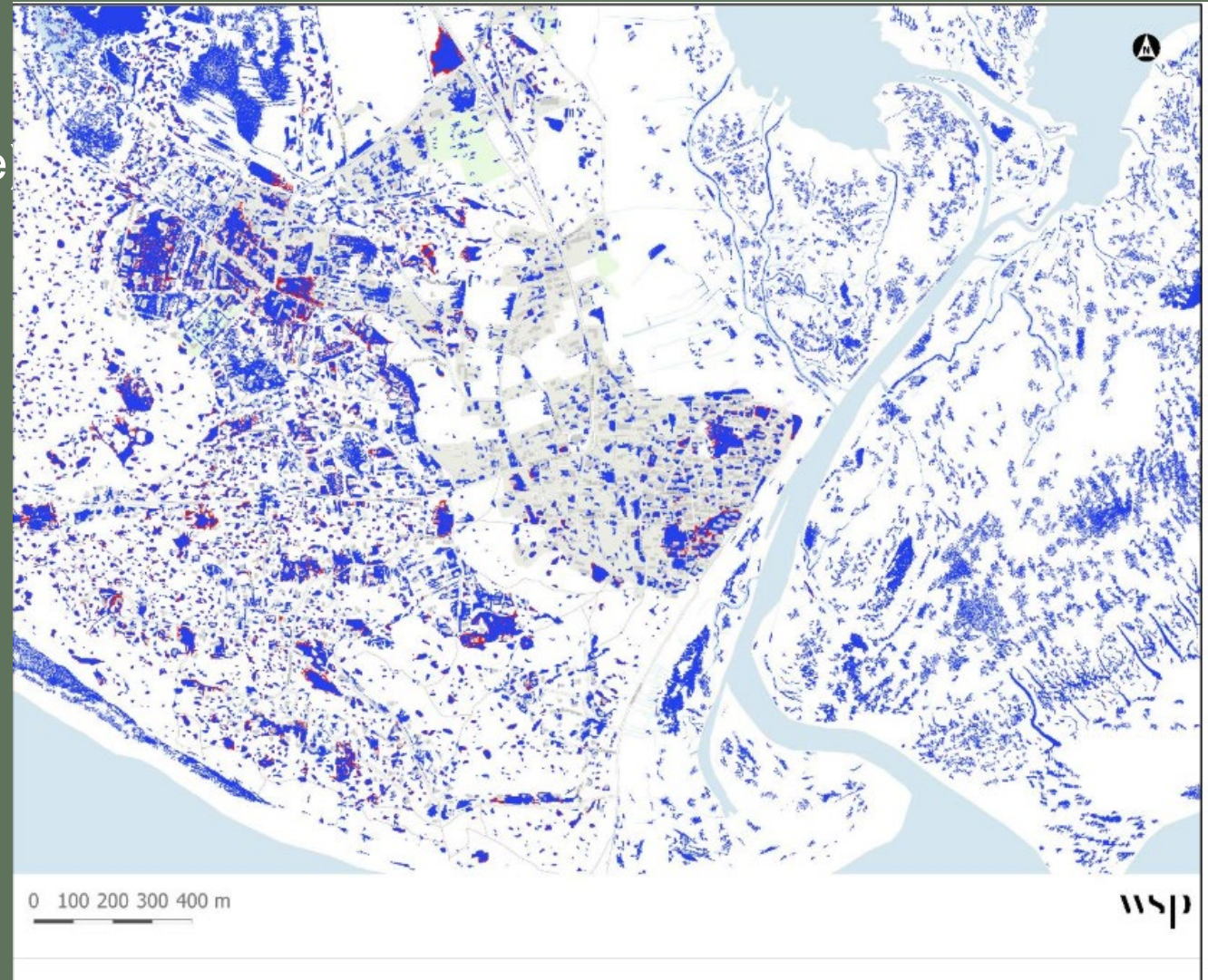
- Både de enkelte husejere
- Grundejerforeninger



Klimatilpasning og vandoplande

Screeningsnotat 2026:

- Indberetning af oversvømmelser (borgere)
- Opmåling af vandløb
- TV og registrering af kloakledninger
- Kortlægning af bindinger
 - Naturbeskyttelse
 - Fredninger
 - LP 139
 - M. fl
- Opdeling i tre vandoplande:
 - Vester Storetoft
 - Bjerges Leje, Ved Bavnen & Sønderho Nord
 - Sønderho Strandvej & Peder Arres Mark
- Strømningsveje
- Oversvømmelsesberegninger



Figur 3-2 Med blå ses områder der potentielt vil opleve vand på terræn ved en 20 årshændelse. Med rødt ses det område der ved en 50-årshændelse potentielt bliver oversvømmet.



FANØ KOMMUNE



Bjerges Leje, Ved Bavn & Sønderho Nord

Oplandsafgrænsning Borgerindberetninger

wsp

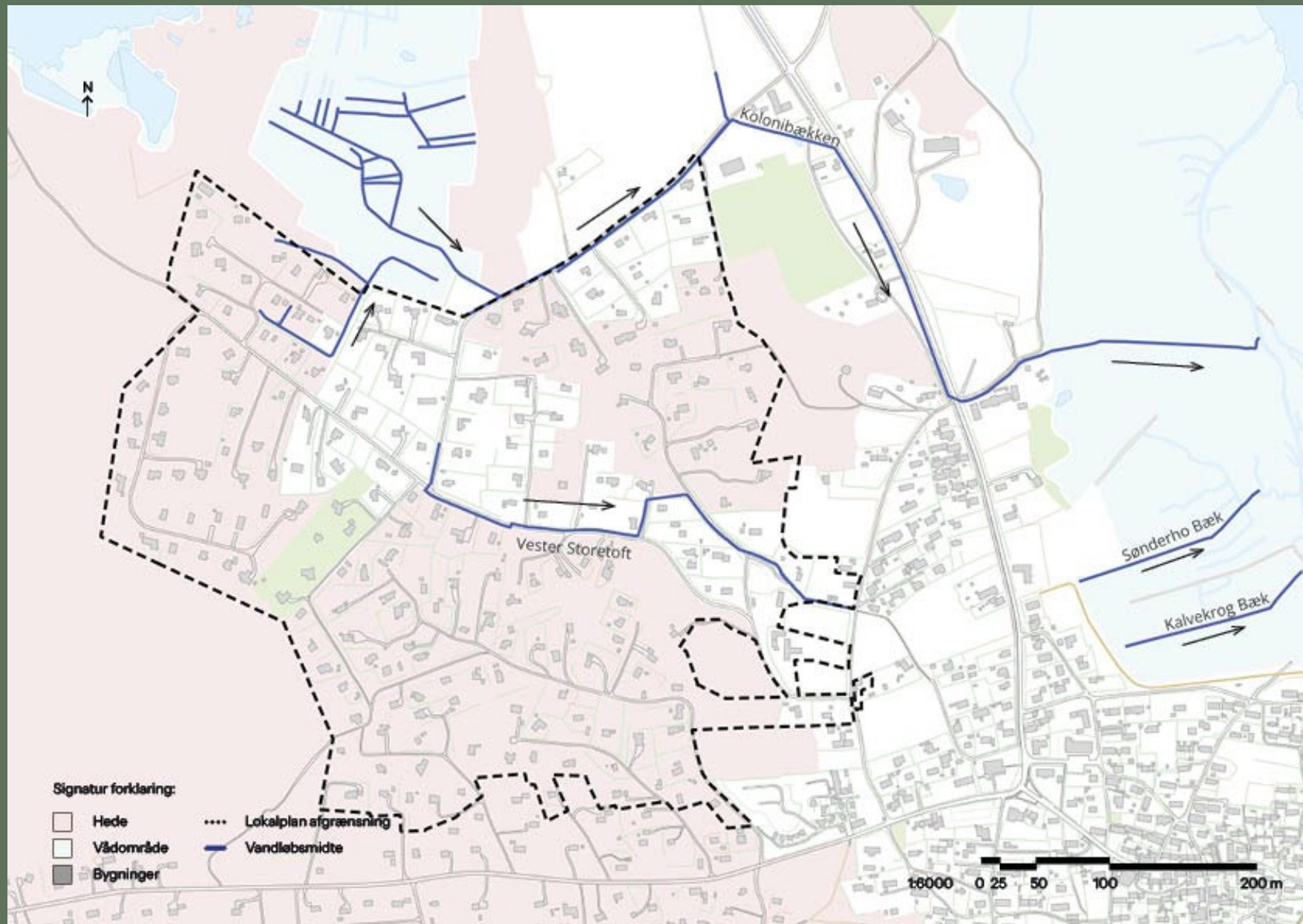
Indberetninger:

- Vand op ad hus
- Vand på grund
- Vand på vej
- Ingen vand.

Du kan stadigvæk
nå at indberette på
klima@fanoe.dk

.. Også nul
indberetninger dvs
"ingen vand
udfordringer"

Vandløb



..Det regnvand fra grundene, der ikke nedsiver ender i vandløbene

- Kolonibækken
- Vester Storetoft*
- Sønderho Bæk'
- Kalvekrog Bæk

.. Og til sidst i Vadehavet

* Privat vandløb som bredejere selv skal oprense/vedligeholde

Samarbejde med grundejerforeninger FANØ KOMMUNE

Vi har et tæt samarbejde med de lokale

Grundejerforeninger:

- Sønderho Sommerhusområde
- Bjerges Leje

Fælles klimatilpasningsprojekter der berører flere/mange sommerhusejere:

- Dialog
- Sparring og rådgivning
- Vidensdeling
- Møder
- Evt



Kontakt os



FANØ KOMMUNE

Har du spørgsmål eller er der noget du er i tvivl om
så besøg vores hjemmeside:

[https\www.fano.dk](https://www.fano.dk)

(Siden har en god søgefunktion, hvis det er svært
at finde rundt)

Kan du ikke finde svar, så skriv til os på mail

Teknisk@fano.dk

klima@fano.dk

Eller ring i vores teleforntid

Mandag, tirsdag og torsdag i tidsrummet kl. 10-12