

Fanø Kommune
Teknik og Miljø
Skolevej 5
6720 Fanø

Sønderho, den 3. september 2025

Vedrørende: Høringssvar til forslag til Lokalplan 138 – Sommerhusområde Sønderho Syd

Kære Fanø Kommune

Jeg anerkender ønsket om at beskytte Fanøs særlige natur- og landskabsværdier og sikre en skånsom udvikling i Sønderho Syd.

Imidlertid finder jeg, at flere af planens virkemidler er unødigt restriktive, retligt problematiske og vil påføre sommerhusejerne uforholdsmæssige begrænsninger. Jeg fremsender derfor følgende bemærkninger:

Udstykning og grundstørrelser

Lokalplan 138 indfører en **bindende regel** om, at grunde ikke må udstykkes til mindre end 1.800 m² netto (§ 4.1). Dermed overføres kommuneplanens hidtil ikke-bindende ramme til et retsligt bindende niveau.

Jeg er kritisk over for denne bestemmelse af følgende grunde:

1. **Afvigelse fra bygningsreglementet:** BR18 § 173, stk. 2 fastsætter, at kommunen ikke kan nægte udstykning af sommerhusgrunde på mindst 1.200 m² alene pga. grundstørrelse. At fastsætte en lokalplanregel på 1.800 m² er en væsentlig skærpelse uden klar planfaglig begrundelse.
2. **Planlovens § 12, stk. 3:** En kommune kan alene modsætte sig forhold, der er i strid med en lokalplan eller byplanvedtægt – ikke alene en kommuneplanramme. Hidtil har 1.800 m²-kravet kun haft status som rammebestemmelse, og det er først med denne lokalplan, at kravet gøres bindende for borgerne.
3. **Proportionalitet:** Planlovens § 15 forudsætter, at lokalplanbestemmelser skal være nødvendige og egnede til at opfylde planens formål. At udelukke udstykning i intervallet 1.200–1.799 m² begrænser ejernes udviklingsmuligheder unødigt, når naturhensyn kan varetages med mindre indgribende midler som f.eks. bebyggelsesprocenter og materialekrav.

4. **Risiko for præcedens:** Selvom Lokalplan 138 ikke omfatter alle sommerhusområder, må det forventes, at en tilsvarende model senere vil blive anvendt andre steder. Dermed vil et generelt 1.800 m²-krav få vidtrækkende konsekvenser for mange grundejere.

Jeg kan derfor ikke støtte indførelsen af et generelt lokalplanfastsat minimum på 1.800 m².

Bebyggelsens omfang og småbygninger

Planen begrænser bebyggelse til 110 m² hovedhus + 30 m² anneks/skur (§ 7.2), samlet 140 m². Dette er markant lavere end kommuneplanrammens 180 m².

Herudover forbydes småbygninger som sauna, drivhus og pergola (§ 3.4). Blanketforbud af denne type er uhensigtsmæssige, savner tilstrækkelig planfaglig begrundelse og vil generere et stort dispensationsbehov.

Jeg støtter ændringsforslaget fra **Liste V**, som foreslår:

- Maks. fodaftryk 180 m².
- Terrasser/belægning i nærzone op til 100 m².
- Tilladelse af terrasser under samme tagflade som huset.

Dette er proportionelt, svarer til gældende kommuneplanrammer og respekterer både naturhensyn og ejernes råderet.

Byggefelter

Lokalplanen opererer med byggefelter, som fastlåser placeringen af bebyggelsen på de enkelte grunde. Jeg stiller mig kritisk over for dette, da:

- Byggefelter kan være mere restriktive end nødvendigt og i nogle tilfælde forhindre en terrænmæssigt eller arkitektonisk bedre placering af huset.
- Området er allerede reguleret af naturbeskyttelseslovens § 3, som begrænser terræningreb. At kombinere dette med faste byggefelter skaber dobbeltregulering og unødvendigt indgreb i ejernes råderet.
- Placeringen af byggefelter fremstår ikke tilstrækkeligt konkret begrundet for den enkelte grund, hvilket rejser proportionalitets- og retssikkerhedsmæssige spørgsmål efter planlovens § 15.

Jeg anbefaler, at byggefelter enten udgår helt eller erstattes af generelle afstands-, højde- og materialekrav, som giver den nødvendige fleksibilitet, samtidig med at natur- og landskabshensyn fortsat varetages.

Nærzone og ubebyggede arealer

Planen indfører en 5 m "nærzone", hvor al aktivitet skal samles (§ 9.11–9.12). Resten af grunden skal henligge som uberørt natur.

Forbuddet mod trapper, hegn, terrasser og almindelige haveanlæg uden for nærzonen er urealistisk i et kuperet klitlandskab. Det skaber praktiske problemer (f.eks. adgang og sikkerhed) og indskrænker ejers råderet urimeligt.

Tekniske krav – skruefundament og belysning

- Kravet om skruefundament (§ 7.11) er teknisk vidtgående og bør ændres til en mulighed frem for et ubetinget krav.
- Reglerne om belysning (§ 6.4–6.5) er for restriktive af hensyn til trafiksikkerhed. Lavintens, afskærmet stibelysning på sensorstyring bør tillades.

Solceller og vedvarende energi

Lokalplanen (§ 8.16–8.18) forbyder fritstående solceller på terræn og tillader kun integrerede solceller i tagflader. Dette er uforholdsmæssigt:

- Små, lavt placerede terrænsolceller kan etableres diskret i klitter eller læhegn uden at forringe landskabsoplevelsen.
- Forbuddet står i kontrast til nationale klimamål, hvor der netop ønskes fremme af vedvarende energiløsninger.
- At kræve bygningsintegrerede solceller kan i praksis være dyrt og teknisk vanskeligt og udelukker mange ejere fra at bidrage til den grønne omstilling.

Jeg anbefaler, at lokalplanen ændres, så terrænmonterede solceller kan tillades, når de placeres lavt, skærmes effektivt og anvender ikke-reflekterende overflader.

Miljøscreening og Natura 2000

Miljøscreeningen konkluderer, at planen ikke kræver en miljøvurdering. Dette er retligt tvivlsomt, da:

- Hele området er dækket af § 3-natur (hede og mose) og grænser op til Natura 2000.
- Bilag IV-arter (strandtudse, spidssnudet frø, flagermus) er dokumenteret i området.
- Der mangler konkrete feltundersøgelser og baseline-data.

Efter **habitatdirektivets artikel 6, stk. 3** skal der foretages en konsekvensvurdering, hvis et projekt eller en plan kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt. At undlade miljørapport og konsekvensvurdering under disse forhold kan derfor være i strid med både miljøvurderingsloven (§ 8, § 10) og EU-retten.

Jeg anmoder om en skriftlig redegørelse for fravalget af miljørapport. Hvis høringssvar rejser nye naturfaglige oplysninger, bør der gennemføres en fornyet screening eller konsekvensvurdering.

Konsekvenser for ejere

Lokalplan 138 vil i sin nuværende form:

- Afskære fremtidig udstykning mellem 1.200 og 1.799 m².
- Begrænse husenes størrelse til under kommuneplanens rammer.

- Fastlåse placering via byggefeltet uden konkret proportional begrundelse.
- Forbyde almindelige småbygninger og anlæg.
- Forbyde terrænmonterede solceller trods klima- og energimål.
- Skabe praktiske problemer med adgang, belysning og sikkerhed.
- Påføre uforholdsmæssige indgreb i ejendomsretten og risikere at reducere ejendomsværdier.

Konklusion

Jeg anbefaler, at Fanø Kommune:

1. Ikke fastholder et generelt lokalplanfastsat minimumskrav på 1.800 m².
2. Vedtager Liste V's ændringsforslag om fodaftryk og terrasser.
3. Ophæver blanketforbud mod småbygninger og erstatter dem med klare kvalitetskrav.
4. Undlader at fastlægge byggefeltet eller erstatter dem med fleksible afstands- og højdekrav.
5. Ændrer skruefundamentkravet til en mulighed, ikke et absolut krav.
6. Reviderer belysningsreglerne, så sikkerhed og naturhensyn balanceres.
7. Ændrer solcellebestemmelserne, så terrænmonterede solceller kan tillades under passende landskabstilpasning.
8. Udarbejder en egentlig miljøvurdering/konsekvensvurdering i lyset af områdets § 3-natur og bilag IV-arter.

Kun gennem ovenstående ændringer kan planen blive retligt holdbar, proportional og rimelig for sommerhusejerne.

Jeg opfordrer derfor Byrådet til at ændre forslaget, så lokalplanen både beskytter naturen og respekterer grundejernes retssikkerhed og råderet.

Med venlig hilsen,



Jonas Nielsen
Vesten Sandene 45, Sønderho