

Fanø Kommune
Teknik og Miljø
Skolevej 5
6720 Fanø

Sønderho, den 27. september 2025

Supplerende høringsbemærkning til forslag til Lokalplan 138 – Sommerhusområde Sønderho Syd

Kære Fanø Kommune

(tillæg til høringssvar af 3. september 2025)

Nyt faktum – optælling af konsekvensen af 30 x 30m-kravet

Min gennemgang af matrikeldata i lokalplanområdet viser, at ca. **52 ud af ca. 208** eksisterende matrikler/udstykningsgrunde **ikke** kan rumme et kvadratisk byggefelt på 30 x 30 m (900 m²).

En del af disse matrikler er **under 1.800 m²**, men en væsentlig del er **over 1.800 m²** og udelukkes alene pga. matrikelgeometri (smalle/aflange grunde).

Det bemærkes i øvrigt, at vejbyggelinjer i min gennemgang ikke er fratrasket og at antallet af matrikler der ikke kan rumme et byggefelt på 30 x 30m derfor kan være større. Denne kvantificerede effekt fremgik ikke af mit første høringssvar.

Se yderligere i bilag 1 "Oversigtskort med matrikler", som medsendes som dokumentation.

Retlig ramme

- **Hjemmel:** Lokalplan kan fastsætte bebyggelsesregler, jf. Planlovens § 15, stk. 2, nr. 6. Saglighed/proportionalitet følger af Planlovens § 1 og de almindelige forvaltningsretlige grundsætninger.
- **Udstykning:** BR18 §173, stk. 2 fastlægger som udgangspunkt **1.200 m² for sommerhuse** (med mulighed for anden regulering i lokalplan), hvilket jeg allerede har påpeget i mit første høringssvar; dette nævnes her alene som reference.

Vurdering

1. **Urigtig faktuel forudsætning:** 30 x 30m-kravet forudsætter, at matrikler kan rumme et kvadratisk felt. I Sønderho Syd vil **næsten 25 %** ikke kunne det – herunder flere matrikler **>1.800 m²**. Kravet hviler derfor på en **urigtig forudsætning** om områdets geometri.

2. **Uforholdsmæssig:** Når et enkelt geometrikrav udelukker en så stor andel af i øvrigt lovlige grunde, er reguleringen **uforholdsmæssig** i forhold til formålet.
3. **Konsekvens for grøn energi (ny præcisering):** Som allerede anført i mit første høringssvar om solceller, indebærer kombinationen af **mindre tagflade** (pga. areal-/geometrikrav/bebyggelseskrav med reduktion fra 180m² til 110m²) og **forbud mod terrænmonterede solceller** (jf. solcellebestemmelserne i forslaget) en reel **indsnævring af mulighederne for egen vedvarende energi**.

Dette harmonerer dårligt med **Planlovens § 1, stk. 1** og **§ 1, stk. 2, nr. 5** (bæredygtigt grundlag; forebyggelse af drivhusgasudledning). *(Jeg henviser i øvrigt til de specifikke solcelleparagraffer i forslaget, som anført i mit første høringssvar).*

4. **Praksis:** Planklagenævnets linje er, at **urigtige forudsætninger** og **uforholdsmæssige** krav ikke kan bære indgreb i byggeret/udnyttelse. Jeg henviser til tidligere anførte afgørelser i mit første høringssvar.

Anmodning

På den baggrund anmoder jeg om, at **kravet om 30 x 30m byggefelt udgår** af lokalplan 138, eller at der udformes en fleksibel, funktionsbaseret regulering, der tager konkret højde for områdets matrikelgeometri (f.eks. retningsbestemte byggefelter, afstands- og indpasningskrav), så lovlige matrikler ikke udelukkes af rene geometriårsager, og mulighederne for egen vedvarende energi ikke undermineres.

Med venlig hilsen,

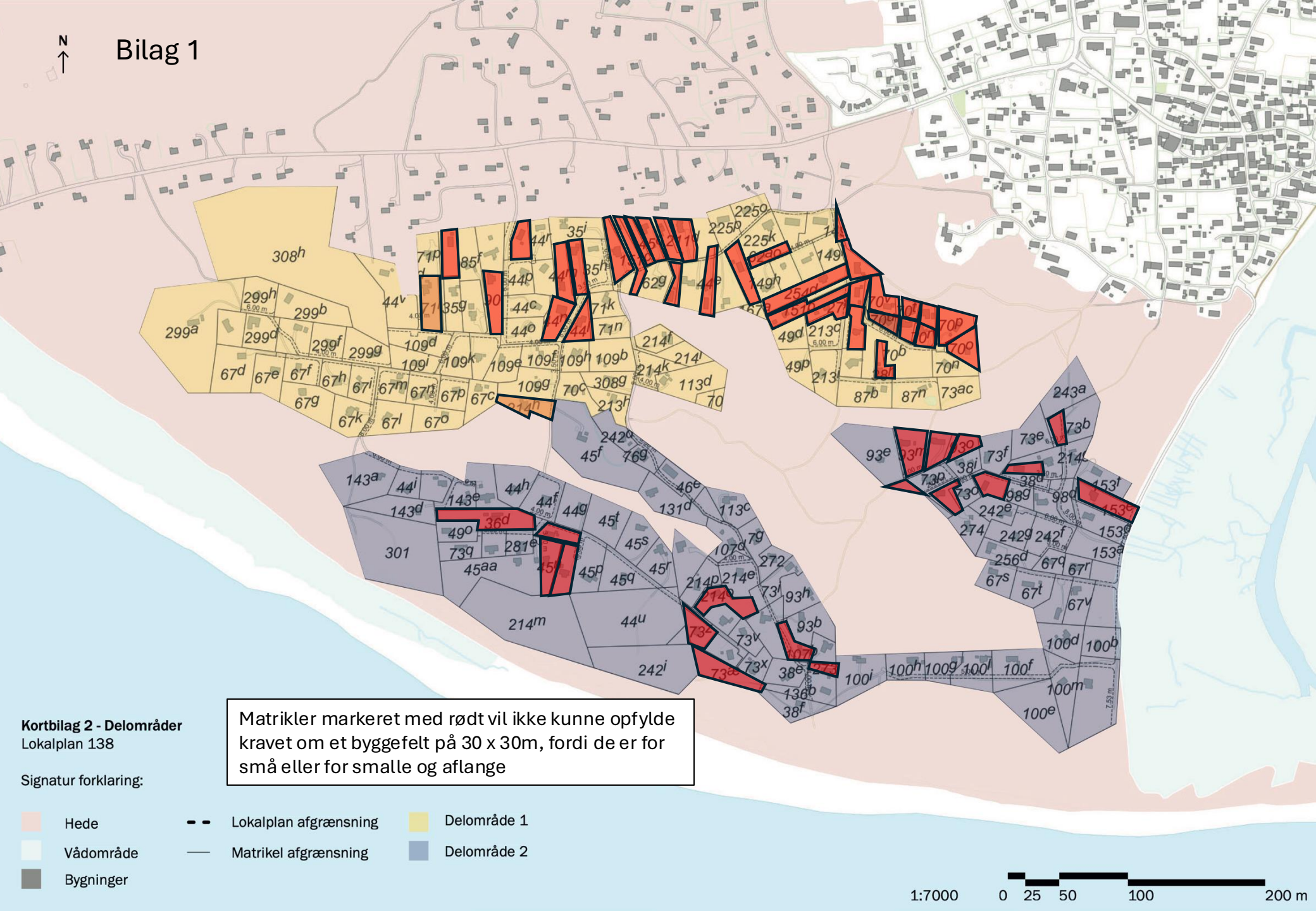


Jonas Nielsen

Vesten Sandene 45
Sønderho
6720 Fanø



Bilag 1



Kortbilag 2 - Delområder
Lokalplan 138

Signatur forklaring:

- | | | |
|---|---|---|
|  Hede |  Lokalplan afgrænsning |  Delområde 1 |
|  Vådområde |  Matrikel afgrænsning |  Delområde 2 |
|  Bygninger | | |

Matrikler markeret med rødt vil ikke kunne opfylde kravet om et byggefelt på 30 x 30m, fordi de er for små eller for smalle og aflange

