



Dato: 21-11-2024

PROJEKTBEKRIVELSE

Nye lokalplaner for sommerhusområderne på Fanø



Baggrund	1
Formål.....	2
Opgave.....	2
Proces i to spor	4
Områdeinddeling og rækkefølge i planlægningen	4
Succeskriterier	6
Bindinger	6
Organisering	6
Tidsramme	7
Ressourcer	7

Baggrund

Erhvervs-, Natur og Teknikudvalget og Økonomi- og Planudvalget har i denne periode besluttet at der skal laves nye lokalplaner for sommerhusområderne med særlig fokus på de ubebyggede arealer.

Baggrunden er, at der er en tendens til bl.a. øget befæstelsesgrad og hegning i sommerhusområderne. Det betyder en væsentlig ændring af sommerhusområderne, der kan begynde at få karakter af parcelhusområder. Dertil ses en tendens til at der bygges flere større sommerhuse - ofte indebærer det store kældre med omfattende indgreb i terrænet til følge.

Alt noget der udfordrer den målsætning der er vedtaget i Kommuneplan 2021 om at sommerhusområder skal bevare deres særlige præg med store naturgrunde.

Disse tendenser er også en udfordring ift. at Byrådet med Klimaplanen har forpligtet Fanø Kommune til at være klimaneutral i 2050. Med planen er det også besluttet at lokalplaner i 2025 skal have et krav til bæredygtigt byggeri.

Dertil kommer de akutte udfordringer med overfladevand og højtstående grundvand, som udfordrer vores måde at benytte sommerhusområderne på.

Medio 2024 har forvaltningen haft møder med grundejerforeninger og andre nøgleaktører i sommerhusområderne fra hele Fanø og der er her bred opbakning til et arbejde med nye bæredygtige lokalplaner, der har fokus på at områderne skal bevare deres særlige præg og fremtidssikres.

Med afsæt i dette har forvaltningen lavet en indledende screening af sommerhusområderne, de eksisterende lokalplaner og udfordringer og potentialer. På den baggrund er denne projektbeskrivelse med proces- og tidsplan for projektet udarbejdet.

Formål

Det primære formål med de nye lokalplaner for sommerhusområderne er at:

- Sikre sommerhusområdernes kvalitet og attraktivt ved at fastholde områdernes særlige præg, som beskrevet i kommuneplanen.

Sekundært skal der

- Sikres et langsigtet og helhedsorienteret plangrundlag for sommerhusområderne som fremmer bæredygtighed og klimatilpasning og
- Sikres at hvert enkelt sommerhusområde udvikles med afsæt i stedsspecifikke landskabelige og arkitektoniske særkender.

Opgave

Sommerhusområder under forandring

Sommerhusområderne særlige karakter er udfordret af tendenser – som vi også ser på landsplan – mere befæstet areal, flere hegn, mere ikke-hjemmehørende beplantning, etablering af drivhuse, trampoliner osv. Dertil ses en tendens til at der bygges flere større sommerhuse - ofte med store kældre med omfattende terrænregulering til følge.

Det betyder en væsentlig ændring af sommerhusområderne, der i stedet kan få karakter af parcelhusområder. Noget der udfordrer den målsætning der er vedtaget i Kommuneplan 2021:

"sommerhusområder fastholder sit udtryk med forholdsvis store naturgrunde i det naturlige landskab som bærer præg af, at det er sommerhusområder og ikke boligområder." (s. 85)

Derfor er der et stort potentiale i at regulere ovenstående ved at udforme nye lokalplaner med robuste bestemmelser, herunder bl.a. for:

- Befæstelsesgrad og samlet fodaftryk af byggeri
- Omfang af hegning/hække
- Omfanget af terrænregulering, herunder udformning og omfang af kældre
- Hjemmehørende beplantning
- Placering af byggeri på grunden
- Bæredygtige facade- og tagmaterialer

Vandhåndtering er også i fokus i lokalplanarbejdet

På grund af klimaforandringer oplever Fanø flere kraftige regnhændelser og længerevarende nedbørsperioder end nogensinde før. Det betyder, at jorden er mættet med vand det meste af året.

Særligt sommerhusområderne ved Sønderho og Rindby Strand har oplevet, at det øger risikoen for fugtskader og oversvømmelser af både bygninger og veje.

Proaktive bestemmelser i lokalplaner kan være med til at forberede sommerhusområderne på øgede vandmængder og også derfor er det vigtigt at have fokus på den samlede befæstelsesgrad og omfang af byggeri og placering på grunden, men derudover skal der også kigges på bestemmelser for bl.a. søkkelhøjde.

Fremadrettet bliver det et krav at der ifm. alle nye lokalplaner i Fanø Kommune skal udføres vandhåndteringsplaner for at afværge eksisterende og fremtidige udfordringer med overfladevand. Det gælder således også for de nye lokalplaner for sommerhusområderne.

Klimaplan 2023: Bæredygtighed skal integreres i lokalplaner

I Klimaplan 2023 er det defineret, at der fra 2025 skal arbejdes med et krav om bæredygtigt byggeri i lokalplaner. I de nye lokalplaner for sommerhusområderne bliver bæredygtighed derfor også en gennemgående rettesnor.

Lokalplanværktøjet er endnu forholdsvis begrænset når det kommer til hvad det kan regulere og påvirke direkte ift. bæredygtighed. Det er i høj grad op til den enkelte grundejer at træffe bæredygtige valg om bl.a. klimatilpasning, energi og varme og byggeri. Noget der derfor er vigtigt at understøtte når vi tager tendenser som f.eks. øget befæstelsesgrad in mente.

Det bliver en udfordring, når Fanø Kommune med Klimaplan 2023 har forpligtet sig til at indfri væsentlige CO2-reduktioner i de kommende år. Det er derfor oplagt at se processen med udarbejdelse af nye lokalplaner som en mulighed for også at klæde grundejerne og andre aktører bedre på ift. at træffe bæredygtige valg og dermed være med til at realisere CO2-reduktionerne.

Proces i to spor

Nogle forandringer kan skabes gennem bestemmelser og retningslinjer i robuste lokalplaner, mens andre forandringer må skabes ved at arbejde med kulturen i sommerhusområderne.

For at opnå de ambitiøse mål der ligger bag arbejdet med nye lokalplaner for sommerhusområderne er det væsentligt at skabe et stærkt lokalt ejerskab til planerne. I en kommune med en lille forvaltning, med meget begrænsede ressourcer til tilsyn, skal lokalplanerne have ambassadører ude i områderne – der f.eks. også sørger for at sætte nye grundejere ind i hvordan man bygger og ferierer på Fanø.

En bred borgerinddragelse, et tæt samarbejde med nøgleaktørerne og etablering af et fælles vidensgrundlag er afgørende. Processen vil derfor bestå af to gensidigt afhængige og parallelle spor;

- et *lokalplanspor*, der omfatter selve udarbejdelsen af de nye lokalplaner, og
- et *borgerinddragelses- og vidensspor*, som underbygger lokalplansporet med bred proaktiv borgerinddragelse og udbredelse af viden om hvordan aktørerne er med til at løfte den grønne omstilling.

Den brede borgerinddragelse består af borgermøder, fælles vandringer/ture i sommerhusområderne, offentlige høringer o.lign.

Videnssporet kobler sig på den brede borgerinddragelse således at der ifm. borgermøder, fælles vandringer osv. også vil være oplæg fra eksperter, åbent hus med gode eksempler på bæredygtig byggeri/renovering eller lign.. Forvaltningen har været i dialog med både Nationalpark Vadehavet og Fællesskabet Fanø, som er positive ift. at samarbejde om denne del.

I tillæg til den brede borgerinddragelse kan Klimatilpasningsforum tilknyttes som følgegruppe til lokalplanprocesserne.

Områdeinddeling og rækkefølge i planlægningen

Der findes i dag 13 sommerhuslokalplaner på Fanø, som strækker sig fra perioden 1978-2015 (se oversigt nedenfor). Det betyder meget forskelligt omfang og fokus i lokalplanerne. Der er sket en stor udvikling siden de første sommerhuslokalplaner blev udarbejdet og flere af dem er derfor ikke tidsvarende.

Dertil dækker de kun godt 60% af sommerhusområderne på Fanø - i Sønderho kun ca. 33%.

Eksisterende lokalplaner	nummer	område	år	antal matr.	m2
"For et område af Rindby og Nørby Byer, Nordby Sogn"	1	RB, NB	1978	12	79.000
"Klitarealer i sommerhusområder Fanø Bad og Rindby Strand"	8 (&30)	FB,RS	1979	17	684.000
"Sommerhusområde i Peder Jensens toft, Grøndalsvej - Strandvej"	28		1986	5	28.000
"Lokalplan for et sommerhusområde i Sønderho - Mathiases Toft"	29	SH	1987	40	108.000
"For et sommerhusområde i Norges Fjelde"	47		1994	17	24.000
"For et sommerhusområde i Sønder Gregerses dal ved Torp plantage"	52		1995	4	40.000
"For et sommerhusområde ved Bjerges Leje og Præstemarken i Sønderho, Fanø"	65	SH	2001	7	26.000
"For et sommerhusområde "Schmidts Camping" ved Strandvejen"	80		2005	5	43.000
"Sommerhusområde v. Fanø Bad"	101	FB	2013	220	470.000
"Sommerhusområde ved Rindby Strand"	103	RS	2015	400+	2.960.000
"Område beliggende indenfor en afstand af 100 m. fra Sønderho Strandvejs midte"	7.1	SH	1979/2024	96	245.000
"Sommerhusområde i Nørre Meldbjergdal, Skovsletten (Skovstien)"	34.1	FB	1988/2022	14	38.000
"Bevaringsværdigt sommerhusområde v. Sønderlit Fanø Bad"	90	FB	2008/2021	39	93.000

Seks nye lokalplaner for sommerhusområderne

Udgangspunktet er at skabe en enklere struktur med færre, men større lokalplanområder. Områderne er defineret ud fra både geografi, landskabskarakter og arkitektur.

Der arbejdes foreløbigt med seks nye lokalplanområder, som vil omfatte alle eksisterende sommerhusområder - både med og uden lokalplan. Det forventes at de nye lokalplanområder skal finjusteres og tilpasses i processen.

Den foreløbige områdeinddeling er (se også kort th.):

1. Sommerhusområde Sønderho Syd
2. Sommerhusområde Sønderho Nord og Sønderho Strandvej
3. Sommerhusområde Rindby Strand Syd
4. Sommerhusområde Rindby Strand Nord
5. Sommerhusområde vest for Nordby
6. Sommerhusområde Fanø Bad

Det forventes, at der i flere af lokalplanerne skal arbejdes med delområder, bl.a. i lokalplanen for Sønderho Nord, hvor området, som i dag udgøres af Lokalplan 7.1, adskiller sig væsentligt pga. arkitekturen.



Rækkefølge: Fra syd til nord

Da store dele af sommerhusområderne i Sønderho ikke er lokalplanlagt og samtidig er særlig udfor-

dret ift. overfladevand er den første lokalplan der igangsættes Sønderho Sommerhusområde Syd (Lokalplan 138).

Det forventes derefter at planlægningen fortsætter fra syd mod nord, dvs. Sønderho Sommerhusområde Nord, Rindby Strand, Nordby og Rindby Strand. Rækkefølgen revurderes løbende. Se også tidsplanen nedenfor.

Succeskriterier

Målene for de nye lokalplaner for sommerhusområderne er langsigtede, og resultaterne skal derfor måles over en lang periode.

Det er dog afgørende at de kortsigtede succeskriterier bliver en realitet for at bevirke de langsigtede.

Det kortsigtede succeskriterium vil overordnet være:

- Sommerhusejere og -lejere forstår at bygge og feriere med respekt for natur og ressourcer.

Det langsigtede succeskriterium vil være:

- Sommerhusområderne forbliver attraktive da det særlige præg med sommerhuse placeret på store naturgrunde i det naturlige landskab opretholdes.

Dertil forventes flere afledte effekter ift. at levere på klimaplanens mål særligt ift. energi, varme, turisme og byggeri og klimatilpasningsplanen.

Bindinger

Bindingerne for planlægningen er Kommuneplan 2021, Klimaplanen 2023 og Klimatilpasningsplan 2022.

Organisering

For at gennemføre nye lokalplaner for sommerhusområderne, er der en række vigtige aktører som alle bidrager til processen:

- *Byrådet* har som politiske ledelse det endelige ansvar for vedtagelse af lokalplaner.
- *Den Tekniske direktør* har ansvar for den strategiske retning samt ressourcer og gennemførelse.
- *Teknisk forvaltning* har ansvar for udførsel og kvalitet af lokalplaner i henhold til gældende planer og politikker.
- *Nøgleaktører (Klimatilpasningsforum)* har mulighed for at få et dybere indblik i processen og kan dermed kvalificere undervejs i processen.

- *Borgere og fritidsborgere* har mulighed for at deltage med input ifm. offentlig høring, borgermøder og dertil få ny viden ifm. videnssporet.

Tidsramme

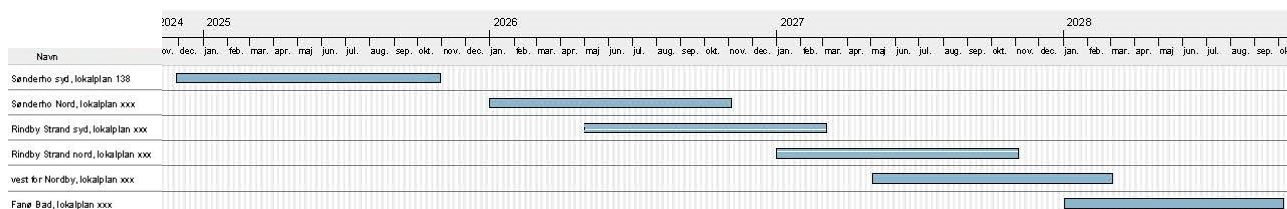
Tidsplanen tager udgangspunkt i udarbejdelse af seks nye lokalplaner. Hver enkelt lokalplan, er et selvstændigt projekt med tilhørende faser. En lokalplan tager 10-12 måneder fra igangsættelse til endelig godkendelse.

Den første lokalplan forventes igangsat i december 2024 og udarbejdes i løbet af 2025.

Der er sat ekstra tid af til den første lokalplan, da der sideløbende med denne skal udarbejdes en redegørelse for tinglyste servitutter alle sommerhusområderne – planlagte som uplanlagte. Det er nødvendigt når der skal udarbejdes nye lokalplaner, da der kan være servitutter som skal indtænkes eller aflyses ifm. planlægningen. I forbindelse med den offentlige høring skal de berørte borgere, desuden have mulighed for at komme i dialog om deres servitutter.

Når den første lokalplan er godkendt, evalueres der på processen således at læring videreføres til de efterfølgende lokalplanprocesser. Her kan både det nuværende og kommende byråd med fordel indtages. Herefter forventes det, at de følgende fem lokalplaner gennemføres med delvist overlap.

Alle seks nye lokalplaner forventes vedtaget ultimo 2028, forudsat at der ikke sker ændringer i fokus og omfang etc.



Ressourcer

Lokalplanarbejdet udføres i teknisk forvaltning, men der forventes fra 2026 at skulle afsættes en årlig pulje på 100.000 kr. til lokalplansporet til supplerende ekstern rådgivning og kvalitetssikring vedr. bl.a. servitutter, miljøvurdering, vandhåndteringsplaner mv.

Dertil skal der afsættes 35.000 kr. årligt til borgerinddragelses- og videnssporet, hvilket omfatter forplejning, lokaleleje, oplægsholdere og tryk mv.

I 2025 findes midlerne til realisering af Lokalplan 138 – Sommerhusområde Sønderho Syd i XX.