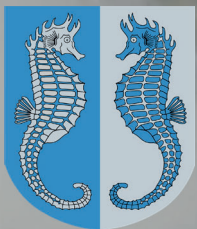


UDKAST



Lokalplan 138

Sommerhusområde Sønderho syd

FANØ KOMMUNE

Oktober 2025

Offentlig høring

Forslag til lokalplan nr. 138 "Sommerhusområde Sønderho syd" offentliggøres på fanoe.dk og plandata.dk og fremlægges i offentlig høring i ti uger fra den 1. september 2025 til den 13. november 2025.

Du er velkommen til i høringsperioden at indsende ændringsforslag, indsigelser eller bemærkninger til planforslaget. Vi skal have dine bemærkninger senest den 13. november 2025.

Du skal indsende dine bemærkninger til Teknisk forvaltning via Fanø Kommunes høringsportal: <https://fanoe.dk/politik/hoeringsportal>

Status	Forslag
Plannavn	Lokalplan nr. 138
Titel	Sommerhusområde Sønderho syd
Forslagsdato	d. 23. juni 2025
Høring start	d. 1. september 2025
Høring slut	d. 13. november 2025
Dato for vedtagelse	d. xx.november 2025
Dato for ikrafttræden	d. xx. november 2025

UDKAST

Hvad er en lokalplan?

Ifølge Planloven skal der udarbejdes en lokalplan, inden der igangsættes et større byggeri, foretages større nedrivninger eller væsentlige ændringer i anvendelse af en ejendom. I øvrigt kan der altid udarbejdes en lokalplan, når byrådet skønner, at det er nødvendigt.

Byrådet fastsætter i en lokalplan bindende bestemmelser om fx et areals anvendelse, bebyggelse og materialer, veje og stiers placering og udformning, friarealers placering og indretning samt bevaring af huse, bymiljøer og landskabstræk mv. En lokalplan er desuden byrådets redskab til at sikre gennemførelsen af kommuneplanen. Lokalplanen kan også indskrænke de muligheder for anvendelse og bebyggelse som kommuneplanen angiver.

Offentlig høring

Inden byrådet vedtager en lokalplan endeligt, offentliggøres et forslag til lokalplan. Længden på høringsperioden kan variere og skal være i overensstemmelse med gældende planlov. På den måde, er det muligt for den enkelte borger at vurdere forslaget og eventuelt fremkomme med bemærkninger eller ændringsforslag, inden byrådet vedtager lokalplanen endeligt.

Lokalplanen indberettes til plandata.dk og får bindende virkning for grundejere og brugere i området.

UDKAST

Handlepligt

Tilvejebringelse af en lokalplan betyder ikke forbud mod fortsættelse af eksisterende lovlig anvendelse af en ejendom, ligesom en lokalplan heller ikke medfører handlepligt til at realisere de anlæg, som er indeholdt i planen. Ændringer af eksisterende forhold, fx ved om- og nybyggeri eller ved ændret anvendelse af bestående ejendomme, skal være i overensstemmelse med lokalplanen.

Hvordan er en lokalplan opbygget?

En lokalplan består oftest af tre dele; bindende bestemmelser, en redegørelse samt kortbilag.

Lokalplanens bestemmelser er bindende og gælder for ejendomme, der omfattes af lokalplanen. Bestemmelserne fastsætter den fremtidige anvendelse og udformning af lokalplanområdet. Det betyder, at eksisterende lovlige forhold må fortsætte uforandrede, men alle fremtidige ændringer af de eksisterende forhold skal være i overensstemmelse med lokalplanen. Tekst i kursiv, illustrationer og billeder, som er opstillet til højre for lokalplanbestemmelserne, har til formål at forklare og illustrere de enkelte bestemmelser, og er derfor ikke bindende.

Lokalplanens redegørelse beskriver baggrunden, formålet og indholdet i lokalplanen. Herudover beskriver redegørelsen de miljømæssige forhold, forsyningsforhold, forhold til anden planlægning, eksisterende forhold i lokalplanområdet og oplysninger om, hvorvidt gennemførelse af planlægningen kræver tilladelse og/eller dispensation fra andre myndigheder.

Lokalplanens kortbilag er en grafisk fremstilling af lokalplanens bestemmelser og principper, og de har derfor bindende virkning.

UDKAST

Indhold

Baggrund og formål

Lokalplanområdet

Lokalplan bestemmelser og redegørelse

- §1 Formål
- §2 Område og zonestatus
- §3 Anvendelse
- §4 Udstykning
- §5 Vej-, sti- og parkeringsforhold
- §6 Ledningsanlæg og belysning
- §7 Bebyggelsens omfang og placering
- §8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden
- §9 Ubebyggede arealer
- §10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse
- §11 Servitutter og ophævelse af lokalplaner
- §12 Retsvirkninger
- §13 Påtaleret
- §14 Vedtagelsespåtegning

UDKAST

Lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan
Lokalplan
Zonestatus
Lokalplanens forhold til kystnærhedszonen
Lokalplanens forhold til Nationalpark Vadehavet
Klimatilpasningsplan
Handicappolitik
Teknisk forsyning

Lokalplanens forhold til anden lovgivning

Lov om miljøvurdering af planer og programmer
Internationalt naturbeskyttelsesområde
Lokalplanens forhold til Naturbeskyttelsesloven
Byggeloven
Vejloven
Jordforurening
Museumsloven

Bilag 1: Lokalplanens afgrænsning
Bilag 2: Delområder
Bilag 3: Stier og veje
Bilag 4: Klitfredning
Bilag 5: §3- beskyttet hede og mose
Bilag 6: Natura 2000
Bilag 7: Fredet areal

UDKAST

Baggrund og formål

I 1992 udlagde Fanø Byråd arealet syd for Sønderho Strandvej til sommerhuszone. I dag er området et etableret sommerhusområde beliggende sydvest for Sønderho by og grænser ud til Fanøs kyst og sydligste spids. Området er kendetegnet som et naturskønt klitområde, hvor små træhuse titter frem mellem klittoppe.

Sommerhusene fremstår forholdsvis ens og størstedelen er opført mellem 1950'erne og 1980'erne som små lette huse, som falder diskret ind i det lysåbne hede- og klitlandskab.

Den unikke natur bevirker, at området er omfattet af §3-beskyttet natur. Hertil indgår en mindre del af området i Natura 2000, hvortil hele lokalplanområdet grænser op. Herudover er lokalplanområdet omkranset af fredningen "Fanø Syd", som omhandler fredning af arealer på den sydlige del af Fanø fra 1985.

På Erhvervs-, natur- og teknikudvalgets møde den 28. november 2024 blev det besluttet at udarbejde lokalplaner for alle sommerhusområder på Fanø. Formålet med lokalplanerne er en hensigtsmæssig udvikling af sommerhusområderne ved at fastholde dem på naturens præmisser. Dette gøres ved at udarbejde bestemmelser, som tager hensyn til natur, landskabelige kvaliteter og klimaændringer.

Formålet med lokalplanen for Sønderho Syd er at fastholde den eksisterende karakter af et sommerhusområde i naturen og fastlægge en bæredygtig udvikling af området. Lokalplanen skal imødekomme Klimaplan 2023 og dens mål om, at lokalplaner i 2025 skal stille krav til bæredygtighed. Ifølge Planlovens §15 (som foreskriver, hvad der kan reguleres med en lokalplan), kan der ikke fastlægges formål eller bestemmelser om bæredygtighed. Grundet Planlovens begrænsninger, har bestemmelser, der adresserer bæredygtighed i denne lokalplan, derfor andre planmæssige begrundelser.



Billede opdateres til sommerbillede af huse i klitlandskabet.

UDKAST

Lokalplanområdet

Lokalplanområdet omfatter cirka 59 ha åbent klithedelandskab beliggende i kote 2,5-16,5 m DVR90. Hele lokalplanområdet er omfattet af beskyttet hede eller mose, jf. Naturbeskyttelseslovens §3. Hertil indgår dele af lokalplanområdet i Natura 2000, som hele lokalplanområdet også grænser op til.

Der er placeret 192 sommerhuse inden for lokalplanafgrænsningen og 200 grunde i alt. Størstedelen af grundene er mellem 1.200 og 3.600 m², og bebyggelsen består primært af træhuse med et fodaftryk under 120 m². Et fællestræk for området er, at grunde fremstår uden ejendomsafgrænsning.

Overordnet vurderer Fanø Kommune, at området kendetegnes som et lysåbent naturområde med mindre lette huse, placeret diskret i klithedelandskabet.

LOKALPLANBESTEMMELSER

I henhold til lov om planlægning (LBK 2024-05-29 nr. 572 af 2025-04-08), fastsættes følgende bestemmelser for det i pkt. 2 nævnte område.

§1 Formål

Lokalplanen har til formål:

- 1.1 At fastholde områdets anvendelse til sommerhusområde.
- 1.2 At fastholde bebyggelse opført som træhuse med diskret ydre fremtræden i materialevalg, højde, udformning, størrelse og placering i hensyn til naturen og kystlandskabet.
- 1.3 At fastholde områdets karakter som lysåbent kystlandskab med mose, hede og klit, ved at ubebyggede arealer skal henligge som uberørte naturgrunde uden synlige ejendomsgrænser.
- 1.4 At sikre en hensigtsmæssig udvikling af sommerhusområdet i overensstemmelse med klimatilpasningshensyn.

REDEGØRELSE

- 1.2 Formålet med denne lokalplan er at fastholde områdets karakter som et lysåbent naturområde med sommerhuse, der titter diskret frem i klitlandskabet.



- 1.3 Fanø Kommune vurderer lokalplanområdet som særlig værdifuldt på grund af dets natur og landskabelige værdier.

Denne lokalplan har til formål at fastholde disse kvaliteter og bevare et attraktivt område for natur og dyreliv – og dermed også for besøgende og grundejere, herunder at sikre den fredede natur i form af lysåben hede, mose, klit og kystlandskab samt Natura 2000-område. For at understøtte dette, fastholdes de ubebyggede arealer som naturgrunde, der, så vidt muligt, skal henligge uberørte. Det betyder, at der kun laves ændringer af naturen eller landskabets tilstand, som er absolut nødvendige.

- 1.4 Herudover har lokalplanen til formål at fremtidssikre bebyggelse mod stigende terrænnært grundvand og øgede mængder nedbør.

§2 Område og zonestatus

- 2.1 Lokalplanen afgrænses som vist på kortbilag 1 - *lokalplan afgrænsning* og omfatter matrikel: 44n, 225p, 308h, 71p, 70s, 85e, 35i, 70v, 299c, 44o, 167a, 213i, 44t, 242d, 70x, 67h, 85f, 67m, 299f, 87n, 49d, 35g, 70c, 76h, 70o, 299b, 27f, 145f, 107c, 299a, 67l, 73ac, 67i, 109e, 71n, 70b, 49p, 70t, 62ao, 149h, 107e, 225k, 149e, 67n, 44s, 213c, 149k, 90i, 67e, 109h, 70r, 225q, 62g, 149g, 299e, 44r, 67f, 67g, 44p, 70u, 109k, 109b, 44v, 214f, 87b, 35c, 67o, 158b, 36c, 70n, 35h, 70p, 149f, 151b, 44m, 308i, 109d, 62aa, 214l, 44e, 67c, 71i, 71k, 44c, 308g, 44l, 220e, 225o, 254d, 44q, 35d, 109i, 214k, 67d, 35p, 204e, 213h, 299d, 38h, 109g, 67p, 67k, 299g, 45f, 109f, 113d, 45c, 299h, 27c, 70q, 151c, 214h, 158h, 149l, 211d, 90a, 73e, 153a, 73p, 214m, 67r, 49o, 100m, 73z, 107b, 73r, 93d, 45p, 100f, 73i, 214n, 45o, 73v, 100k, 44f, 214d, 67s, 38c, 153d, 38i, 70d, 136b, 214c, 257i, 76g, 45q, 45aa, 256d, 73o, 242f, 98h, 93m, 67v, 153f, 301, 98f, 44g, 274, 73u, 93h, 143e, 38e, 45x, 36d, 93b, 131d, 73d, 73q, 46e, 100g, 45t, 7g, 242e, 242i, 93o, 35b, 214o, 113c, 38d, 98g, 143d, 45ø, 273, 98d, 107d, 73b, 100e, 44i, 70h, 100h, 242g, 214p, 243a, 45n, 100b, 272, 44u, 73x, 100c, 73f, 73æ, 153e, 67t, 143a, 100i, 100l, 100d, 73y, 214e, 281e, 67u, 38f, 73n, 67q, 45r, 214g, 45s, 93e, 67x, 242c, 44h, 90e, 44d
- 2.2 Lokalplanområdet fastholdes som sommerhusområde.

- 2.1 Lokalplanområdet omfatter 223 sommerhusgrunde hvoraf omtrent 217 grunde er bebygget.

§3 Anvendelse

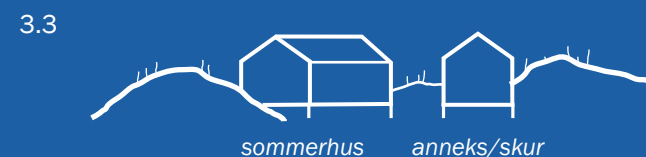
- 3.1 Lokalplanområdet må kun anvendes til sommerhusområde.
- 3.2 Der må kun opføres ét sommerhus pr. sommerhusgrund.
- 3.3 Der må kun opføres én bygning ud over sommerhuset. Dette skal være en af følgende muligheder: Ét anneks eller skur eller ét kombineret skur og anneks i samme bygning.
- 3.4 Der må ikke opføres andre former for småbygninger.
- 3.5 Inden for lokalplanområdet må der opføres mindre tekniske anlæg til lokalplanområdets forsyning og drift. Disse skal følge §8 om bygningers udformning og ydre fremtræden. t

Placering af mindre tekniske anlæg skal ske, så disse indpasses efter omkringliggende bebyggelse og er til mindst mulig gene for natur og landskab.

- 3.6 Matrikel 38d og 70b skal henligge som ubebyggede fællesarealer jævnfør kortbilag 3.

- 3.1 Lokalplanområdet omfatter et eksisterende sommerhusområde som fastholdes til samme formål.

- 3.2 Fanø Kommune vurderer, at der kun må opføres to bygninger pr. sommerhusgrund for at fastholde områdets eksisterende natur- og landskabsmæssige karakter.



Anneks er defineret som en bygning, der indeholder et ekstra værelse, såsom et gæsteværelse.

Skur er defineret som en mindre uopvarmet bygning med opbevaring, værksted og lignende som formål.

- 3.4 Det er ikke tilladt at opføre andre småbygninger, herunder sauna, shelters, drivhuse, poolhuse, pergolaer og lignende. Listen er ikke udtømmende.
- 3.5 Mindre tekniske anlæg kan være nødvendige. De skal derfor indpasses, så de falder naturligt ind i det omkringliggende miljø.

§4 Udstykning

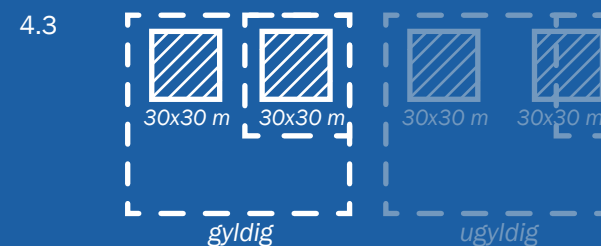
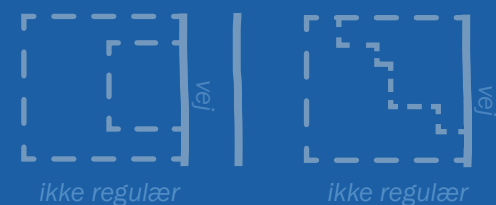
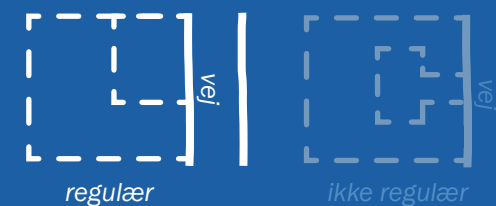
- 4.1 Ingen sommerhusgrunde må udstykkes eller skelreguleres til mindre grundstørrelse end 1.800 m² netto.

Vej- og stiarealer udlagt på matrikelkortet og klitfredet areal må ikke medregnes i grundens nettoareal.

- 4.2 En ny udstykning skal være sammenhængende og regulær. Dette gælder for det nyudstykkede grundstykke og grundstykket, som der udstykkes fra.
- 4.3 Der skal på ny og eksisterende udstykning kunne placeres et kvadrat på 30 x 30 m, for at udstykningen er gyldig.
- 4.5 Udstykning til mindre tekniske anlæg, jf. §3.5, har ingen mindste grundstørrelse.

- 4.1 De store grundstørrelser skal fastholdes for at bevare områdets eksisterende åbne struktur med karakter af sommerhusbebyggelse strøet tilfældigt ud i klitlandskabet.

- 4.2 Med regulært grundstykke menes der:



- 4.5 Fællesforsyningsanlæg skal kunne indpasses og har af denne grund ingen mindste grundstørrelse.

§5 Vej-, sti- og parkeringsforhold

- 5.1 Vejadgang til området fastholdes fra Hønevej, Lodne Bjerger og Peder Aarres Mark jf. kortbilag 3 - *Stier og veje*.
- 5.2 Veje i lokalplanområdet skal ikke være bredere end 4 m, jf. kortbilag 3 - *Stier og veje*.
- 5.3 Stier der er markeret på kortbilag 3 - *Stier og veje*, må ikke nedlægges, indsnævres eller afspærres. Vendepladser skal friholdes for byggeri eller andet som strider imod dets formål jf. kortbilag 3.
- 5.4 Veje i området må kun opføres i grus i brun eller beige farve, jf. figur 1. farvespektrum.

Der må kun etableres belægning i forbindelse med *stier og område ved renovationsspande* samt *overkørsler og parkeringsareal*.

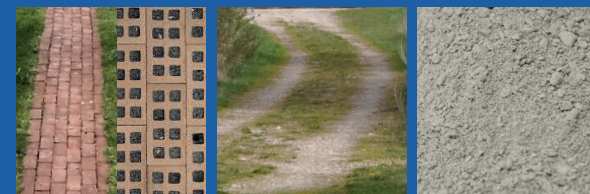
Stier må kun etableres som adgangsareal til sommerhusbebyggelse, renovationsspande og parkeringsareal.

Belægningen må maksimalt udgøre 40 m².

Stier og område ved renovationsspande skal enten etableres i tegl eller stenmel i farver anvist på figur 01. *farvespektrum* eller henligge som trampespor. Stier må have en maksimal bredde på 90 cm.

Overkørsler og parkeringsareal skal enten etableres i stenmel i farverne anvist på figur 1. *farvespektrum* eller henligge som trampespor.

- 5.2 Vej- og stistruktur skal fremstå diskret i det eksisterende landskab og grundstruktur for området.
- 5.4 For at fastholde området på naturens præmisser og friholde arealer til nedsivning af regnvand, skal der anlægges mindst muligt belægning inden for lokalplanområdet.



Tegl/teglamering

Trampespor

Stenmel

Ved blottede arealer efter anlæggelse af belægning, skal disse efterlades, da naturen vil genfinde sig selv over tid. Se bilag 8 natur og- og landskabsvejledning.

Stier i området fremstår som smalle trampespor. Dette udtryk ønskes fastholdt. Der gives mulighed for at anlægge stier med en bredde på op til 90 cm for at tage hensyn til folk med gangbesvær. Belægning skal fremstå inden for følgende NCS-spektrum for at falde naturligt ind i omgivelserne.

figur 1. farvespektrum



- 5.5 Der må kun etableres én overkørsel pr. grund.

Overkørslen skal etableres som kørespor. Denne må have en maksimal bredde på 40 cm pr. spor, jf. *figur 2. kørespor*.

- 5.6 Der må maksimalt opføres tre parkeringsmuligheder pr. grund. Dette udgør et maksimalt befæstet areal på 12 m² pr. parkeringsmulighed og maksimalt 36 m² i alt.

- 5.7 Parkeringsarealer skal etableres minimum fem meter fra skel.

- 5.8 Hvis vand på terræn umuliggør tilgængeligheden af sommerhuset, er det muligt at ansøge om dispensation fra §5.4 til en gangbro i træ med skruefundament, som muliggør tilgængeligheden til sommerhuset.

Dette er under forudsætning af, at overfladevand ikke kan bortledes hensigtsmæssigt, og at gangbroen ikke placeres, så den er i berøring med §3-mose eller placeres uhensigtsmæssigt eller skæmmende for det eksisterende landskab.

Den maksimale bredde på gangbroer er 110 cm. Gangbroen skal opføres i træ og fremstå ubehandlet.

Ansøgning skal ske til Fanø Kommune, som herefter foretager en konkret individuel vurdering. Ansøgning skal indeholde dokumentation og eventuelle billeder af de gældende forhold. Herefter skal den foreslåede gangbro dokumenteres i plan- og snittegning efterfulgt af en skriftlig redegørelse af, hvordan broen ikke påvirker §3-mose eller placeres uhensigtsmæssigt eller skæmmende for det eksisterende landskab.

- 5.5 Overkørsel har samme betydning som indkørsel.

For at begrænse belægning, skal overkørsel anlægges som kørespor som vist nedenfor.

figur 2. kørespor



- 5.8 På grund af klimaændringer, kan der periodevist opleves vand på terræn, særligt i vinterhalvåret. Vand på terræn gør ikke skade på naturen men kan være problematisk for adgangen til sommerhuset. Derfor muliggør Fanø Kommune etablering af gangbro.

Skruefundament er på nuværende tidspunkt den mest skånsomme løsning med mindst påvirkning af den omkringliggende natur og landskab, da skruefundament kan monteres direkte i jorden uden terrænregulering.



Eksempler på gangbro i ubehandlet træ

§6 Ledningsanlæg og belysning

- 6.1 Alle områdets forsyningsledninger skal udføres som jordledninger.
- Bebyggelsen skal tilsluttes kollektive forsyningsanlæg i henhold til bestemmelserne for de enkelte forsyningsområder.
- 6.2 Affaldshåndtering skal ske i henhold til det til enhver tid gældende regulativ for dagrenovation og genanvendelse for Fanø Kommune.
- 6.3 Der må ikke monteres lys på ubebyggede arealer.
- 6.4 Der må kun monteres én lampe pr. bygning på facade ved bygningens hoveddør med maksimal højde på 160 cm fra soklens øverste kant.
- Lamper skal lyse nedadrettet og afskærmes, så det ikke er muligt at se selve lyskilden men kun lyskeglen.
- Lumen må maksimalt være 400 og kelvin skal være mellem 1.000 og 2.700.
- 6.5 Lys skal begrænses i videst muligt omfang.

- 6.3 Lys skal begrænses for at tage hensyn til natur og dyreliv i lokalplanområdet. Kunstig belysning kan påvirke dyrs naturlige adfærd, døgnrytme og navigationsmønstre.

- 6.4 Det vurderes, at det er nødvendigt med lys nær indgange, og derfor begrænses lys til dette formål.

Ved nedadrettet lys menes belysning, hvor lyskeglen lyser mod jorden.

Lumen og kelvin er fastsat efter lav lysstyrke i varm orange nuance, eftersom dette tiltrækker færrest dyr og insekter.

For at begrænse lysforurening i videst mulig omfang, kan det være nødvendigt at etablere en sensor på belysningen.



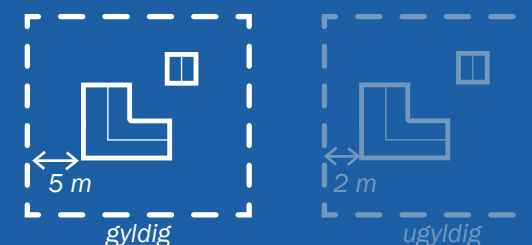
Eksempel på nedadrettet lyskegle i varm nuance, hvor lyskilden er afskærmet.

§7 Bebyggelsens omfang og placering

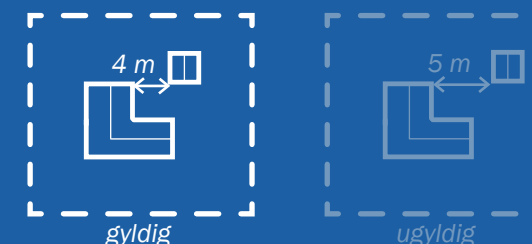
- 7.1 Bebyggelsesprocenten på grunde under 1.800 m² er maks. 15 procent. Bebyggelsesprocenten på grunde over 1.800 m² er maks. 10 procent.
- Undtagelsesvist må der på eksisterende sommerhusgrunde under 500 m² tillades bebyggelse på op til 75 m².
- 7.2 Sommerhusets fodaftryk må maksimalt udgøre 110 m².
- Sekundær bygning, i form af anneks, skur eller kombineret skur og anneks, må maksimalt have et fodaftryk på 30 m².
- 7.3 Der må ikke opføres kælder.
- 7.4 Sommerhus, anneks og skur skal placeres minimum 5,0 m fra skel, vejskel og naboskel.
- 7.5 Afstand mellem sommerhus og anneks og/eller skur må ikke overstige 4,0 m.
- 7.6 Bebyggelse relateret til mindre tekniske anlæg må maksimalt udgøre 10 m² og skal opføres med en maksimal bygningshøjde på 2,5 m målt fra terræn.
- Disse småbygninger skal placeres i hensyn til omgivelserne og den øvrige bebyggelse i lokalplanområdet.

- 7.2 Bygningers fodaftryk er defineret ved den samlede bebyggelses aftryk på terræn. Med samlet bebyggelse menes der; sommerhus, anneks og/eller skur. Det vurderes, at 140 m² er det maksimale fodaftryk for at fastholde det eksisterende udtryk af sommerhusbebyggelse for området.
- 7.3 Kælder er defineret som etagen under stueetagen, som kan ligge helt eller delvist under jordniveau. Kældre er ikke tilladt, da de medfører uønsket terrænregulering i naturen og er uhensigtsmæssige i forhold til gældende problematikker med terrænnært grundvand og øgede mængder nedbør.

7.4 Figur 3. afstande til skel



7.5 Figur 4. afstande til anneks/skur

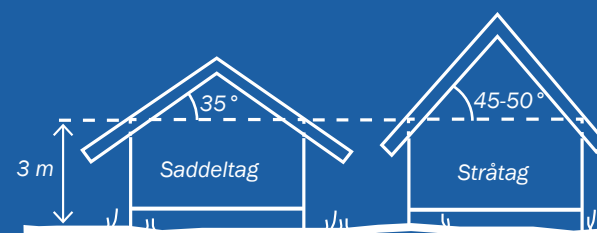


UDKAST

- 7.7 Sommerhuse må ikke opføres i mere end én etage i delområde 2. Sommerhuse må ikke opføres i mere end 1,5 etage med udnyttelig tagetage i delområde 1 jf. kortbilag 2 - *Delområder*.
- Hvis der opføres mere end én etage i delområde 1, skal disse opføres med stråtag. Alle øvrige bygninger må kun opføres med én etage.
- 7.8 Sommerhuse må maksimalt have en bygningshøjde på 5 m i delområde 2. Sommerhuse må maksimalt have en bygningshøjde på 6,5 m i delområde 1, jf. kortbilag 2 - *Delområder*.
- Alle øvrige bygninger må kun have en bygningshøjde på 3 m.
- 7.9 Facadehøjde på al bebyggelse må ikke overstige 3 m, målt fra terræn.
- 7.10 Hvor der ikke forefindes en tilstrækkelig jævn flade for udførelse af det påtænkte byggeri, skal byggeri etableres i forskudte plan, såfremt højdeforskellen mellem overkant gulv i nederste plan til overkant gulv i øverste plan ikke overstiger 2 m, jf. figur i redegørelse.
- Hvis højdeforskellen overskrider 2 m, kan der ansøges om dispensation fra §7.10 til højdeforskel større end 2 m, dog maksimalt 3 m. Ansøgning sendes til Fanø Kommune, som herefter foretager en konkret individuel vurdering.

- 7.7 Ifølge kommuneplanen må der bygges med stråtag i delområde 2. For at muliggøre dette, tillades det at opføre sommerhuse i 1,5 etage med en højde på 6,5 meter.
- 7.9 Facadehøjden defineres som højden fra eksisterende naturligt terræn til punktet, hvor ydervæg og tagflade mødes.

Figur 5. princip om facadehøjde



UDKAST

7.11 Al bebyggelse skal opføres på skruefundament. Der skal benyttes jordskruer i stål.

7.11 Fanø Kommune vurderer, at skruefundament er den mest skånsomme løsning med mindst påvirkning af områdets natur og landskab, da skruefundament kan skrues direkte i jorden uden terrænregulering.

Stålskruerne kan herudover genanvendes direkte i andet byggeri og har af denne grund et væsentligt lavere klimaaftryk end beton, som ikke kan genanvendes i samme grad.

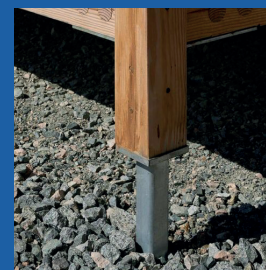
Ved montering af jordskruer er det nødvendigt at føre en installationslog for at sikre sig, at skruerne er installeret korrekt.



Monteret jordskrue



Skruefundament



Skruefundament



Skruefundament

UDKAST

- 7.12 Beklædes skruefundamentet med skørt, skal det udføres i listebeklædning i træ.
- Skørtet skal fremstå ubehandlet eller i samme farve som sommerhusbebyggelsen. Skørtet skal være perforeret, så dette tydeligt bryder med facaden.
- 7.13 Bebyggelsen kan dyresikres med etablering af et lag marksten under bebyggelsen i farver, jf. figur1. *farvespektrum*.

7.12



Perforeret skørt

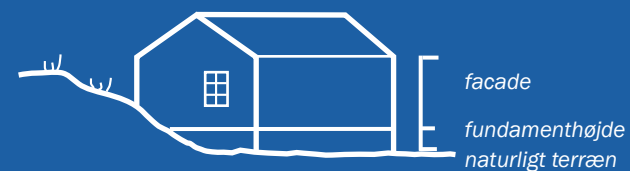
7.13



Sikring m. marksten

Det anbefales, at listebeklædning monteres, så denne bryder med facaden, for at sikre proportionalitet i bebyggelsens udtryk.

Store marksten vil afskrække dyr for at tage ophold og derved fungere som dyresikring.



UDKAST

- 7.14 Al byggeri skal placeres på lavest liggende terræn.
- 7.15 Al bebyggelse må maksimalt have en fundament højde på 56 cm over terræn.
- 7.16 Hvis der påvises vand på terræn til skade for bebyggelsen i mere end tre tilfælde på et år, er det muligt at dispensere fra §7.15 til en højere sokkelhøjde op til 70 cm, såfremt de øvrige bestemmelser i lokalplanen overholdes.

Ansøgning sendes til Fanø Kommune, som herefter foretager en konkret individuel vurdering. Ansøgning skal indeholde dokumentation af vand på terræn til skade for bebyggelsen i mere end tre tilfælde inden for et år, redegørelse af eksisterende forhold såsom kotekort og tegning af eksisterende eller foreslåede byggeri.

- 7.14 Bebyggelse skal placeres på lavest liggende terræn for ikke at dominere det eksisterende landskab.

- 7.15 Der er observeret problemer med vand i
- 7.16 lokalplanområdet, som forårsages af terrænnært grundvand og stigende nedbørsmængder. Dette forventes at forværres i takt med klimaforandringer.

Af denne grund tillades det at hæve bebyggelsen 56 cm over terræn. Især i områder med terrænnært grundvand eller i lavninger, anbefales det at hæve bebyggelsen for at undgå problematikker med vand.

Hvis bebyggelse placeres med risiko for oversvømmelse i fremtiden, anbefales det at bygge i materialer og placere installationer, så den udvendige og indvendige bebyggelse kan tåle periodevis oversvømmelser.

Med fundament højde menes der afstanden fra terræn til punktet, hvor ydermuren begynder.

Hertil gøres der opmærksom på, at vand på terræn, som ikke er til skade for bebyggelse, er godt for naturen og må af den grund ikke drænes.

§8 Bebyggelsens udformning og ydre fremtræden

- 8.1 Alle facader i lokalplanområdet skal opføres med træbeklædning.

Træbeklædning skal være udført som *ubehandlet* eller behandlet som *brændt*, *malet*, *bejdset*, *olieret* eller *trætjæret*.

Facadebeklædning skal fremstå i farver som anvist i redegørelse, herudover må tag i træ også fremstå i dets naturlige farve.

- 8.2 Der må ikke opføres facader af træbjælker, plader beklædt med træ eller lignende.

- 8.3 Tagbeklædning skal enten opføres i:

Træ i træspåner eller træbrædder. Disse skal enten fremstå *ubehandlede* eller behandlet som *brændt*, *malet*, *bejdset*, *olieret* eller *trætjæret*.

Skifer.

Metal i stål udført som trapez-, sinus- eller pandeplade eller klikfalsplade. Der må også opføres ståltag med integrerede solceller.

Strå kan kun opføres i delområde 1 jf. bilag 2 - *Delområder*.

Tagebeklædning skal fremstå i farver som anvist i redegørelse. Undtagelsesvist må tag i skifer, strå og træ fremstå i dets naturlige farver.

- 8.1 Det eksisterende udtryk af træhuse, som falder diskret ind i landskabet, ønskes fastholdt.

Af den grund fastsættes følgende NCS-farvekoder for facade- og tagbeklædning, som falder ind med den eksisterende natur for området:



- 8.2 Træbeklædning, som er atypisk for området er uønsket.

- 8.3 Tagmaterialerne er defineret ud fra eksisterende tagmaterialer for området, den omkringliggende natur og bæredygtighed i forhold til materialernes levetid og mulighed for genanvendelse.

UDKAST

- 8.4 Vinduer og dørpartier skal udføres i træ eller aluminium. De skal fremstå enten ubehandlede, hvide, sorte eller, jf. farver for facader- og tagbeklædninger, som vist i redegørelse på s. 21.
- 8.5 Facader skal fremstå med glans 10 eller derunder. Vinduer og dørpartier skal fremstå med glans 30 eller derunder.
- 8.6 Tage skal opføres i materialer under glans 10.
- 8.7 Alle sommerhustage inden for lokalplanområdet skal udføres med taghældning på 10-30 grader, på nær delområde 1 jf. bilag 2 - *Delområder*, hvor der må opføres tag med strå. Dette må ikke overstige 50 grader.
- 8.8 Skur og/eller anneks skal udføres med taghældning på maksimalt 30 grader.
- 8.9 Ved opsætning af tagrender og nedløbsrør, skal disse være udført i zink eller kobber.
- 8.10 Der må ikke opføres tagterrasser, altaner, rytterlys, balkoner eller altaner.
- 8.11 Der må kun udføres kviste på stråtaget i delområde 1.
- 8.12 Der må ikke opføres parabolantennener, skilte, antenner eller markiser i lokalplanområdet.
- 8.13 Tag-/ovenlysvinduer skal udføres i samme farve som taget samt nedfældes plant med tagfladen. Tag-/ovenlysvinduer må maksimalt udgøre et areal på 10 m² pr. sommerhusgrund.

- 8.4 Materialer er defineret ud fra levetid og mulighed for genanvendelse og reparation. Det ønskes ikke at benytte PVC eller plast inden for lokalplanområdet.
- 8.5 Bebyggelses glans må ikke dominere
- 8.6 det eksisterende udtryk af diskrete sommerhusbebyggelser. Af denne grund fastsættes en 'mat' glans.
- 8.7 Stråtag kræver hældning over 30 grader og tillades af denne grund.
- 8.10 De oplyste bygningselementer er atypiske for den eksisterende bebyggelse i området og er dermed uønskede.
- 8.11 Kviste på stråtaget er egnetypiske og er derfor tilladte.
- 8.12 De oplyste elementer er ikke observeret i området og vil derfor fremstå skæmmende.
- 8.13 Tag-/ovenlysvinduer skal fremstå som en integreret del af tagfladen.

- 8.16 Der må ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet.
- 8.17 Der må kun opsættes solenergianlæg på tage uden strå.
- 8.18 Solceller og solenergianlæg på tage skal enten fremstå som ét solcelletag eller opsættes samlet på tagfladen. Disse skal integreres i tagfladen eller med tagmaterialet, så de fremstår plant med taget.
- Hele solcelleanlægget skal udføres i samme farve som taget. Solcelleanlægget må maks. have en genskærsværdi på 4% og materialer skal fremstå under glans 10. Anlægget skal antirefleksbehandles.
- 8.19 Skorstene skal udføres i stål, jf. farver for facader og tag, eller i røde håndstrøgne tegl.
- Hvis skorstene inddækkes, skal dette være i zink, kobber eller stål, jf. farver for facader og tag.
- 8.20 Varmepumper og andre tekniske installationer skal monteres på facade og inddækkes i træ i samme farve som facade.

8.16 Solcelleanlæg er forbeholdt tage, da de ubebyggede arealer skal fremstå uberørte, jf. §1.3 og §9.12. Af den grund må der ikke etableres fritstående solenergianlæg i lokalplanområdet.

8.17 Det vurderes at være skæmmende med solceller på stråtag.

8.19 Det tillades at opføre skorstene i tegl, da dette er observeret i lokalplanområdet.

8.20 Varmepumper og andre tekniske installationer kan være skæmmende og af den grund ønskes disse inddækket, så de fremstår mindre synlige.

Det anbefales at placere og støjsikre tekniske installationer og varmepumper, så disse frigiver mindst mulig støjforurening i hensyn til naboer og natur.

§9 Ubebyggede arealer

- 9.1 Der må ikke plantes eller udsås nogen former for beplantning i lokalplanområdet.

Pånær i forbindelse med etablering af miler, jf. §9.5, hvor der må plantes med sandhjelme (*ammophila arenaria*).

- 9.2 Det er ikke tilladt at fjerne den tilhørende beplantning men derimod tilladt at fjerne invasive og ikke-tilhørende beplantning, jf. bilag 8 - *Natur- og landskabsvejledning*.

- 9.3 Det er ikke tilladt at fjerne eller tilføre jord inden for lokalplanområdet.

Med undtagelse af terrænregulering i forbindelse med anlæggelse af indkørsel, opstilling af renovationsspande, anlæggelse af nedsivningsanlæg under terræn og inden for nærzone. Dette er under forudsætning af, at §9.5 om terrænregulering følges.

- 9.0 Området består af fredede naturtyper af mose og hede. Hertil indgår dele af området i Natura 2000 – se kortbilag 4-7 for overblik.

- 9.1 For at fastholde den lysåbne vegetation, er det ikke tilladt at plante eller udså nogen form for beplantning i lokalplanområdet pånær miler.

- 9.2 For at fastholde den lysåbne vegetation, må den tilhørende vegetation ikke fjernes. Derimod opfodres det til at fjerne invasive og ikke-tilhørende arter, da disse udkonkurrerer arter tilhørende den lysåbne natur.

Se bilag 8 *Natur- og landskabsguide* for yderligere vejledning.

- 9.3 Det er ikke tilladt at ændre på jordforholdene inden for lokalplanområdet. Dette betyder, at det ikke er tilladt at terrænregulere, hverken ved at tilføje eller fjerne jord/sand.

Den næringsfattige sandjord i lokalplanområdet er "grobund" for den lysåbne natur og må af denne grund ikke ændres.

- 9.4 Hvis det ikke er muligt at etablere nedsivningsanlæg under terræn på grund af terrænnært grundvand, er det muligt at ansøge om dispensation fra §9.3 til at etablere én eller flere miler til placering af nedsivningsanlæg eller minirensningsanlæg.
- Dette er under forudsætning af, at der kan etableres miler under 100 m². Hvis dette ikke er muligt, skal milen opdeles i to.
- Herudover er dette under forudsætning af, at §9.5 om terrænregulering følges.
- Ansøgningen skal indeholde en redegørelse for, hvordan milen kan indpasses i forhold til det eksisterende terræn, udformning, størrelse, placering og beplantning.
- 9.5 Ved terrænregulering jf. 9.3 og 9.4 skal der altid genanvendes stedstilhørende jord i videst mulig omfang, hvis dette er tilgængeligt. Hvis dette ikke er tilgængeligt, må der benyttes flyvesand som påfyldning.

- 9.4 Afstandskrav skal sikre, at der ikke udsiver urensset spildevand til vandmiljøet i lokalplanområdet. Udsivning af spildevand vil være ødelæggende for naturen i området.
- 9.4 På grund af klimaændringer står det terrænnære grundvand højt i dele af lokalplanområdet. Dette kan betyde, at det ikke er muligt at etablere nedsivningsanlæg under terræn. Derfor er det muligt at etablere nedsivningsanlæg, delvist eller helt over terræn, hvis disse etableres skjult i miler, som indpasses i det naturlige terræn.
- Med mile menes der en pude af sand, lignende en sandklit.
- Det er undtagelsesvist **kun** tilladt ved miler at beplante blottet jord for at sikre det tekniske anlæg.
- 9.5 Hvis der undtagelsesvist terrænreguleres, påvirkes eksisterende jordforhold. I sådanne tilfælde skal påvirkningen minimeres til det absolut nødvendige. Det anbefales, at jordlag "løftes af" og "på" igen for at genbruge eksisterende jord/sand og ligeledes skåne den eksisterende vegetation.
- Ved "ar" eller blottet jord i landskabet, skal dette efterlades åbent. Naturen vil genfinde sig selv med ny vegetation inden for en årrække. Se bilag 8 - *Natur- og landskabsvejledning*.

UDKAST

- 9.6 Udendørs oplagring eller henstilling af campingvogne, lystbåde og lignende må ikke finde sted.
- 9.7 Der må ikke opføres trampoliner, sportsbaner, saunaer, bassiner eller andre former for anlæg i lokalplanområdet.
- 9.8 Det er ikke tilladt at befæste ubebyggede arealer med undtagelse af nærzonen, indkørsel og ved opstilling af renovationsspande.
- 9.9 Renovationsspande skal inddækkes. Inddækning af renovationsspande skal opføres i træ, jf. §8.1 farver for facader og tag. Inddækningen må have en maksimal højde på 140 cm.
- 9.10 Ingen form for skiltning og reklamering må finde sted ud over almindelige husnumre, navneskilte og husnavne.

- 9.6 For at friholde areal til natur og nedsivning af
- 9.7 regnvand, vurderes det, at ubebyggede arealer
- 9.8 skal fremstå uberørte som naturgrunde, på nær bebyggelse om nærzonen omkring denne.
- 9.9 Det ønskes, at inddækningen af skraldespande har samme udtryk som den øvrige bebyggelse.

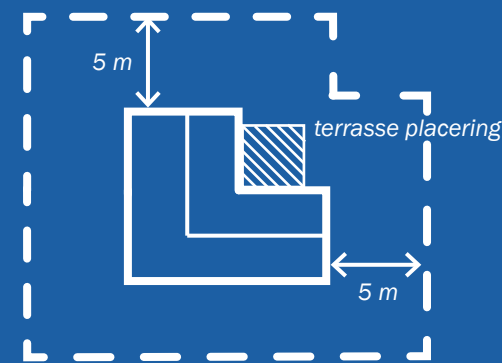


Eksempel på inddækning af renovationsspande.

UDKAST

- 9.11 Nærzone er gældende inden for 5 m fra sommerhusets facade.
- Nærzone er ikke gældende, hvis den er placeret inden for udvalgte vej- og stiareler eller under 5 m fra skel.
- 9.12 Det ubebyggede areal uden for nærzone skal fremstå som uberørt natur.
- 9.13 Belægning i nærzonen må ikke overstige mere end 50 m². Belægning skal opføres i permeabel belægning i enten træ, tegl eller stenmel, jf. figur 01 farvespektrum.
- 9.14 Inventar, i form af terrasser, platforme, legeredskaber, flagstang og lignende i forbindelse med udendørs ophold, kan kun opstilles inden for nærzone.
- 9.15 Hegn må kun opføres inden for nærzone. Der må maksimalt opføres 18 m hegn pr. grund. Dette skal opføres i træ, og farver skal følge §8.1 om farver for facader og tag. Den maksimale højde på hegn er 110 cm.
- 9.16 Terrasser inden for nærzone må ikke opføres over sommerhusets sokkelhøjde.
- 9.17 Det er ikke tilladt at overdække terrasser.
- 9.18 Det er ikke tilladt at opføre trapper på ubebyggede arealer på nær inden for nærzonen. Hvis der opføres trapper skal disse være i træ og fremstå ubehandlet eller behandlet, jf. sommerhusets facade.

- 9.11 Grundene i lokalplanområdet fremstår som uberørte naturgrunde som skal fastholdes.
- 9.12 Derfor introduceres "nærzonen", som samler udendørs inventar og opholdsarealer nær sommerhusbebyggelse.



figur 6. nærzone

- 9.13 Belægning begrænses for at friholde areal til nedsivning af regnvand. Også derfor skal belægning opføres som permeabel.
- 9.14 Med inventar menes der faste og flytbare genstande.
- 9.15 Grundene skal fremstå som naturgrunde uden synlige ejendomsskel. Derfor må der kun opføres hegn inden for nærzone til for eksempel afskærmning eller læhegn nær sommerhusets bebyggelse.
- 9.18 Det ønskes, at trapper integreres, så de indgår harmonisk med bebyggelse og omkringliggende natur.

§10 Forudsætning for ibrugtagning af ny bebyggelse

- 10.1 Der er etableret nedsivningsanlæg, minirensningsanlæg eller tilslutning til offentlig kloak

§11 Grundejerforening

- 11.1 Ved udstykning af nye grunde er der medlemspligt i en grundejerforeningen "Grundejerforeningen Sønderho sommerhusområde".

§12 Servitutter og ophævelse af lokalplaner

- 12.1 Der foreligger ingen tidligere lokalplan i området
12.2 Følgende servitutter aflyses:

14.03.1962-943704-49	14.03.1962-943715-49
14.03.1962-943708-49	12.11.1974-20225-49
14.03.1962-943710-49	27.11.1974-21474-49
14.03.1962-943712-49	27.11.1974-21473-49
14.03.1962-943713-49	30.01.1975-2362-49
14.03.1962-943711-49	15.04.1975-7939-49
14.03.1962-943714-49	24.11.1975-29377-49
14.03.1962-943706-49	01.04.1976-9898-49
14.03.1962-943698-49	04.12.1978-38433-49

Følgende servitutter aflyses delvist. De bebyggelsesregulerende dele samt bestemmelser omkring områdernes anvendelse i nedenstående servitutter aflyses, mens rådighedsbestemmelser fastholdes:

22.12.1972-21516-49
15.03.1976-8048-49
04.11.1976-29531-49

- 10.1 For at opnå en ibrugtagningstilladelse, skal krav i bygningsreglement være opfyldt og etableret anlæg for spildevandshåndtering.

- 11.1 Der findes én grundejerforening ved lokalplanens udarbejdelse.

- 12.2 For at sikre en mere ensartet administration i området, aflyses de servitutbestemmelser, der optages bestemmelser om i denne lokalplan.

Ved lokalplanens vedtagelse, ophæves alene privatretlige tilstandsservitutter. Tilstandsservitutter er servitutter, der bestemmer, at et område skal anvendes eller se ud på en bestemt måde, typisk bestemmelser omkring byggeriets placering og udseende, beplantning og andre fysiske tilstande.

Lokalplanen kan ikke ophæve rådighedsservitutter, hvorved blandt andet færdselsret og andre rettigheder til at råde over anden jord består.

Lokalplanen gælder forud for servitutterne i de tilfælde, hvor planen og servitutten regulerer overlappende.

§13 Retsvirkninger

- 14.2 Efter byrådets endelige vedtagelse og offentliggørelse af lokalplanen til 8 ugers høring, må ejendomme, der er omfattet af planen, efter Planlovens §18 kun bebygges eller anvendes i overensstemmelse med planens bestemmelser.

Lovlig eksisterende bebyggelse eller lovlig anvendelse, som er etableret før offentliggørelsen af planforslaget, kan fortsætte som hidtil. Byrådet kan ifølge Planlovens §19 meddele dispensation fra lokalplanens bestemmelser, hvis dispensationen ikke er i strid med principperne i planen eller tidsbegrænses til maksimalt tre år – dog ti år for studieboliger. Mere væsentlige afvigelser fra planen kan gennemføres ved tilvejebringelse af ny lokalplan.

Private byggeservitutter og andre tilstandsservitutter, der er uforenelige med lokalplanens formål, fortrænges af planen. Andre servitutter kan eksproprieres, når det er nødvendigt for planens virkeliggørelse. I henhold til §47 i Planloven, kan der foretages ekspropriation af privates ejendomme eller rettigheder over ejendomme, når ekspropriation vil være af væsentlig betydning for virkeliggørelsen af lokalplanen.

Såfremt byggeforholdene i øvrigt ikke er reguleret i nærværende lokalplan, gælder Planlovens og Byggelovens bestemmelser. Fanø Kommune har påtaleret for overtrædelse af bestemmelserne i nærværende lokalplan.

UDKAST

§14 Påtaleret

14.1 Påtaleberettiget ifølge nærværende lokalplan er Fanø Byråd.

§15 Vedtagelsespåtegning

15.1 Forslag til Lokalplan 138 er vedtaget til offentliggørelse på byrådets møde den 18. august 2025.

15.2 Lokalplan 138 er endeligt vedtaget på byrådets møde den xx.xx 2025

Frank Jensen
Borgmester

Søren Abildtrup
Kommunaldirektør

Redegørelse af lokalplanens forhold til anden planlægning

Kommuneplan

Kommuneplanens rammer er forudsætningen for indholdet af lokalplanen.

Lokalplanområdet for Sønderho Syd er beliggende inden for kommuneplanens rammeområde 4.S.3- og 4.S.4 – Sommerhusområde i *Kommuneplan 2021*. Lokalplanen er i overensstemmelse med de rammer, der er fastlagt for området.

Lokalplan

Der foreligger ingen tidligere lokalplan inden for lokalplanområdet.

Zonestatus

Lokalplanområdet har zonestatus som sommerhusområde. Dette fastholdes i lokalplanen for området.

Kystnærhedszonen

Efter Planlovens bestemmelser, ligger hele Fanø i kystnærhedszonen. Dette er ligeledes gældende for lokalplanen for Sommerhusområde Sønderho syd, hvis afgrænsning ligger ud til Fanøs sydligste spids.

Lokalplanen inddrager ikke nye arealer eller udvider byggeretten for området. Lokalplanens hovedtræk er at bevare det eksisterende område og fastholde dette på naturen og klithede- og kystlandskabets præmisser.

Nationalpark Vadehavet

Området ligger inden for nationalpark Vadehavet, som tager afsæt i §1 "Lov om Nationalparker" og fremgår af §3 i bekendtgørelsen om Nationalpark Vadehavet. Lokalplanen er ikke i strid med målsætningen for nationalparken som beskrevet i Plan for National Vadehavet 2025-2030.

Klimatilpasningsplan

Lokalplanområdet er præget af et kuperet klitterræn, som ligger i kote 2,5-16,5 m DVR90. Ifølge Klimatilpasningsplanen 2021 vil kysten nær lokalplanområdet, på længere sigt være udsat for erosion, dog vurderes det at området ikke oversvømmelses truet i forbindelse med stormflodhændelser trods dele af området er placeret under kote 4,5 DVR90. Af denne grund må der opføres ny bebyggelse under kote 4,5 DVR90, da området ikke forventes at blive påvirket af stormflodhændelser.

I nuværende stund er der inden for afgrænsningen observeret betydelige forskelle i grundvandstande. De lavt liggende områder og lavninger forventes at være mest udsat for generelle grundvandstigninger.

Udfordringer med vand på terræn er især gældende for lavningerne mellem klitterne, hvor vandet vil samle sig efter nedbørshændelser. Da området er meget kuperet, varierer udfordringerne, som er særdeles stedsspecifikke. Af denne grund anbefales det at foretage individuelle konkrete vurderinger af klimatilpasningstiltag for lokalplanområdet. Nedbør skal som udgangspunkt håndteres lokalt på matriklen og er den enkelte grundejers ansvar.

Lokalplanen imødekommer vandproblematikkerne ved at fastsætte forskellige tiltag, som Fanø Kommune vurderer kan afhjælpe udfordringer med vand på terræn. Dette fremgår i bestemmelser om at friholde areal til nedsivning, forbud mod kældere og mulighed for at hæve bebyggelse over terræn med skruefundamenter.

Fanø Kommune kan ikke forudse udviklingen af klimaforandringerne og kan ligeledes ikke garantere klimatilpasning af byggeri gennem lokalplaner.

Handicappolitik

Der henvises til den enhver tid gældende handicappolitik for Fanø Kommune.

Teknisk forsyning

Lokalplanområdet forsynes af Fanø Vand A/S.

Lokalplanområdet el-forsynes via N1 ledningsnet.

Lokalplanområdet er omfattet af det til enhver tid gældende regulativ for dagrenovation og genanvendelse for Fanø Kommune. Lokalplanområdet skal opvarmes via individuelle løsninger, som fx varmepumper.

Lov om miljøvurdering af planer og programmer

Lokalplanen er miljøscreenet, og det vurderes, at der ikke skal udarbejdes en miljøvurdering efter lov om miljøvurdering af planer, programmer og konkrete projekter, da screeningen viser, at lokalplanen ikke ville kunne få en væsentlig indvirkning på miljøet og af denne grund ikke er omfattet af krav om miljøvurdering.

I screeningen lægges der vægt på, at der planlægges for et eksisterende sommerhusområde, hvor anvendelse fortsættes. Hertil har lokalplanen til formål, at fastholde eller indskærpe de gældende forhold fra kommuneplanen. Herudover tilgodeser lokalplanen natur, klit- og kystlandskab i planens formålsparagraf. Det vurderes, at ingen bilag IV-arter vil blive påvirket væsentligt af lokalplanens gennemførelse.

Det vurderes, at lokalplanen varetager hensyn til natur, klit- og kystlandskab i højere grad end kommuneplanen, som hidtil har dannet rammen for sommerhusområdets udvikling.

Internationalt naturbeskyttelsesområde

Hvis en lokalplan i sig selv eller i sammenhæng med andre planer og projekter kan påvirke et Natura 2000-område væsentligt, skal redegørelsen til planforslaget indeholde en vurdering af planforslagets virkninger, jf. Habitatbekendtgørelsen §6, stk. 1 (bekendtgørelse nr. 4008 af 1. maj 2007). Lokalplanen kan kun vedtages, hvis det vurderes, at planen ikke skader Natura 2000-området.

Natura 2000-område nr. 89 indgår i den sydligste del af lokalplanområdet. Lokalplanen er screenet og skal ikke konsekvensvurderes efter direktiv 92/43/EØF af 21. maj 1992 fra Rådet for de Europæiske Fællesskaber.

Begrundelsen er, at planen ikke skønnes at kunne medføre aktiviteter eller forhold, som kan påvirke et Natura 2000-område, herunder beskyttede arter på Habitatdirektivets bilag IV eller disse arters levesteder. Her lægges der vægt på, at der planlægges for et eksisterende sommerhusområde, hvor byggeretten ikke bliver udvidet. Tværtimod indeholder lokalplanen bestemmelser, som værner om natur, klit- og kystlandskabsværdier inden for lokalplanområdet.

Bilag IV-arter

Lokalplanområdet kan potentielt levested for bilag IV-arterne strandtudse, spidssnudet frø og flere arter af flagermus. Området fremstår velegnet som levested for markfirben, men Fanø Kommune kender ikke til observationer af den art i området og har ikke kunnet finde dokumentation for, at den skulle være fundet på stedet nogensinde. Det er Fanø Kommunes vurdering, at der ikke findes markfirben i planområdet.

Strandtudse og spidssnudet frø vil primært være tilknyttet fugtige områder og deres umiddelbart omgivelser, da disse steder bruges til fødesøgning og rast uden for yngleperioden. Der vil antageligt kunne påtræffes vandrende paddler i hele planområdet uden for ynglesæsonen. Udstykning, nybyggeri og renovering af bygninger i området vurderes ikke at kunne medføre påvirkning af paddler i området. Det skyldes, at padderne oftest er tilknyttet de fugtige lavninger, som ikke umiddelbart fremstår egnede til byggeri. Padder, som opholder sig i de mere tørre områder, vil være på vandring eller midlertidigt ophold på disse steder, og opførelse af en bygning vil ikke forhindre paddernes muligheder for vandring eller overvintring i området.

Flagermus vil sandsynligvis bruge det meste af planområdet til fødesøgning og kan benytte bygninger til overvintring og rast. Flagermus vil i den forbindelse primært findes i tilknytning til fugtige lavninger omkring bygninger og i områder med beplantning og opvækst af træer.

UDKAST

Omfattende rydning af træer vil potentielt kunne påvirke flagermusenes fødesøgning og spredning i området. Det er Fanø Kommunes vurdering, at fældning af enkelte træer ikke vil medføre negative påvirkninger – sålænge der ikke er tale om træer med hulheder eller revner, som kan bruges af flagermus til overvintring eller rasteområde. Renovering og nedrivning af bygninger vil potentielt kunne påvirke yngleområder og overvintringssteder for flagermus.

Naturbeskyttelsesloven

Inden for lokalplanområdet er der registreret §3-beskyttet hede og mose samt klitfredet areal.

Byggeloven

For forhold, der ikke er reguleret af lokalplanen, gælder de almindelige bebyggelsesregulerende bestemmelser i byggeloven og bygningsreglementet. Byggelovens krav om byggetilladelse og anmeldelse samt krav til konstruktioner og brandforhold gælder uanset lokalplanen

Vejloven

Der skal i forbindelse med plangrundlaget ikke søges om tilladelser ved vejmyndigheden.

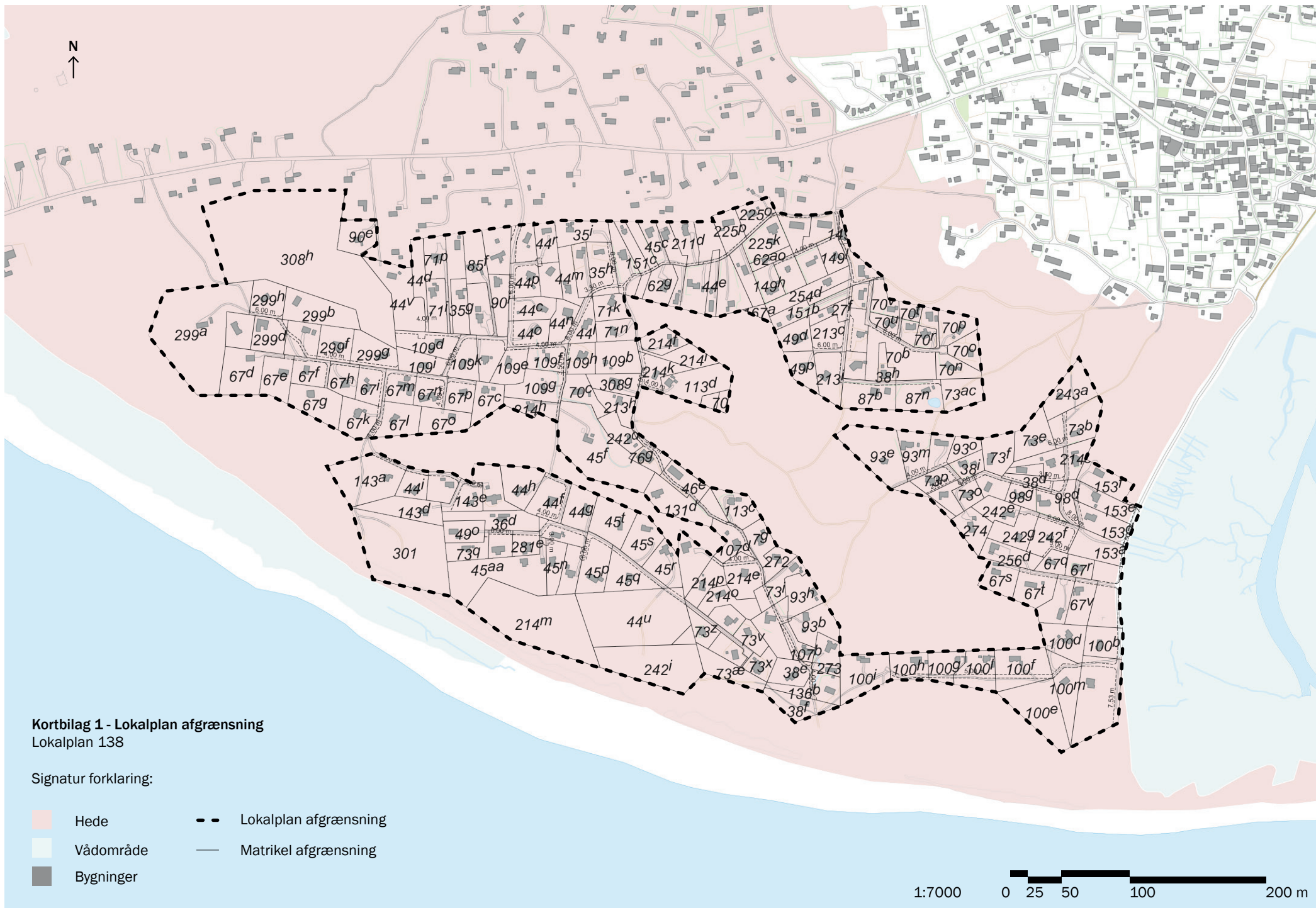
Jordforurening

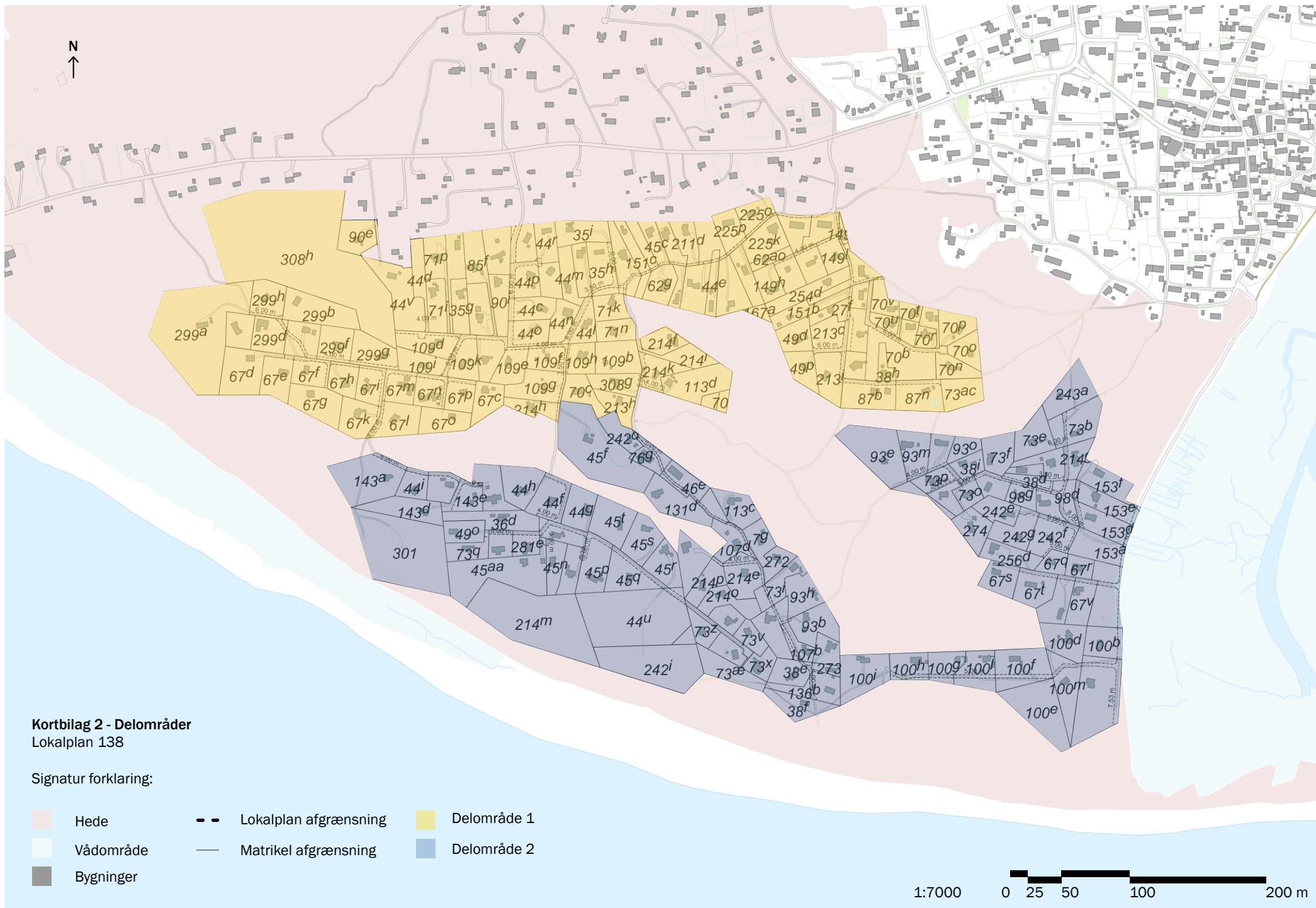
Der er ikke registreret jordforurening i området.

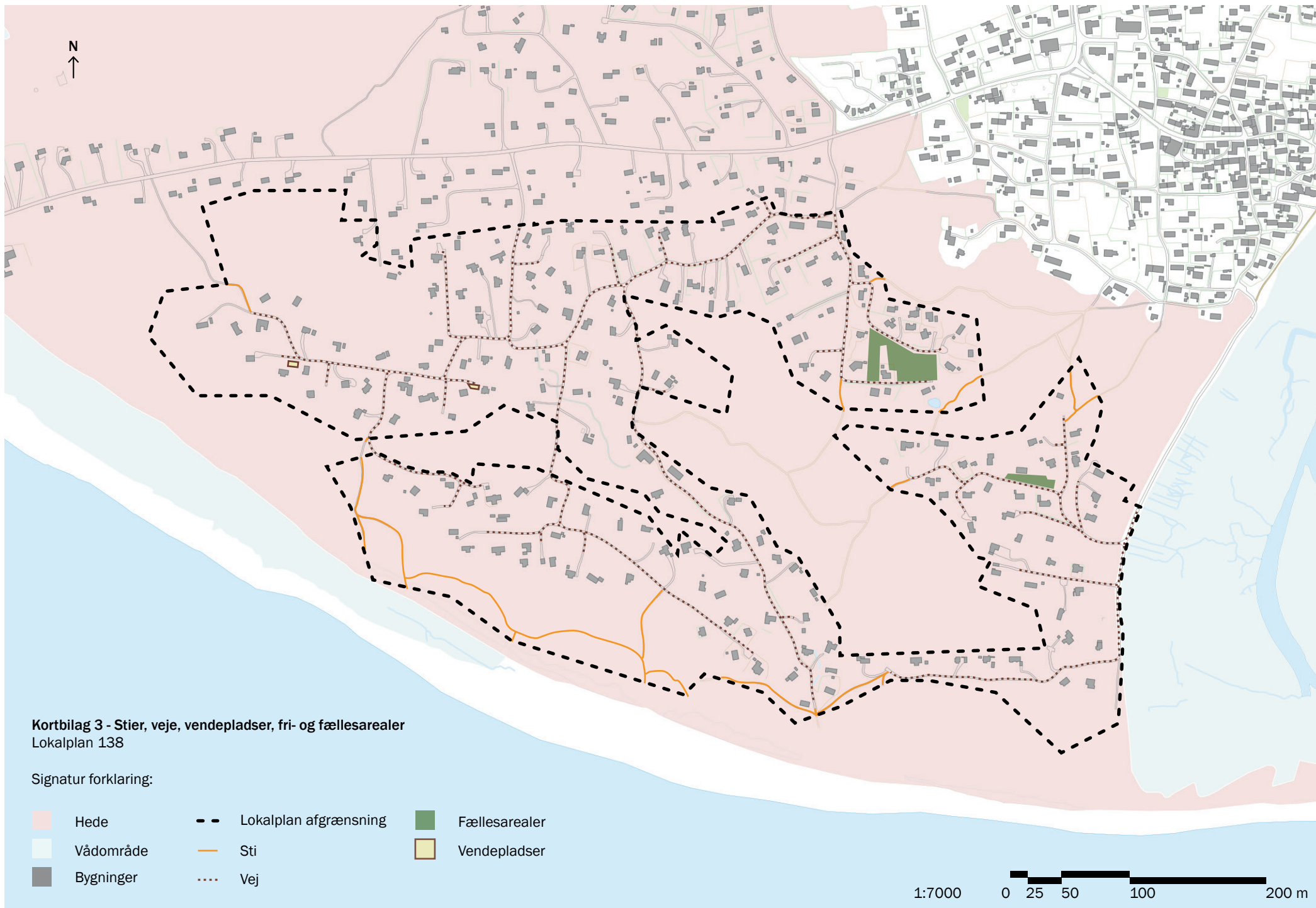
UDKAST

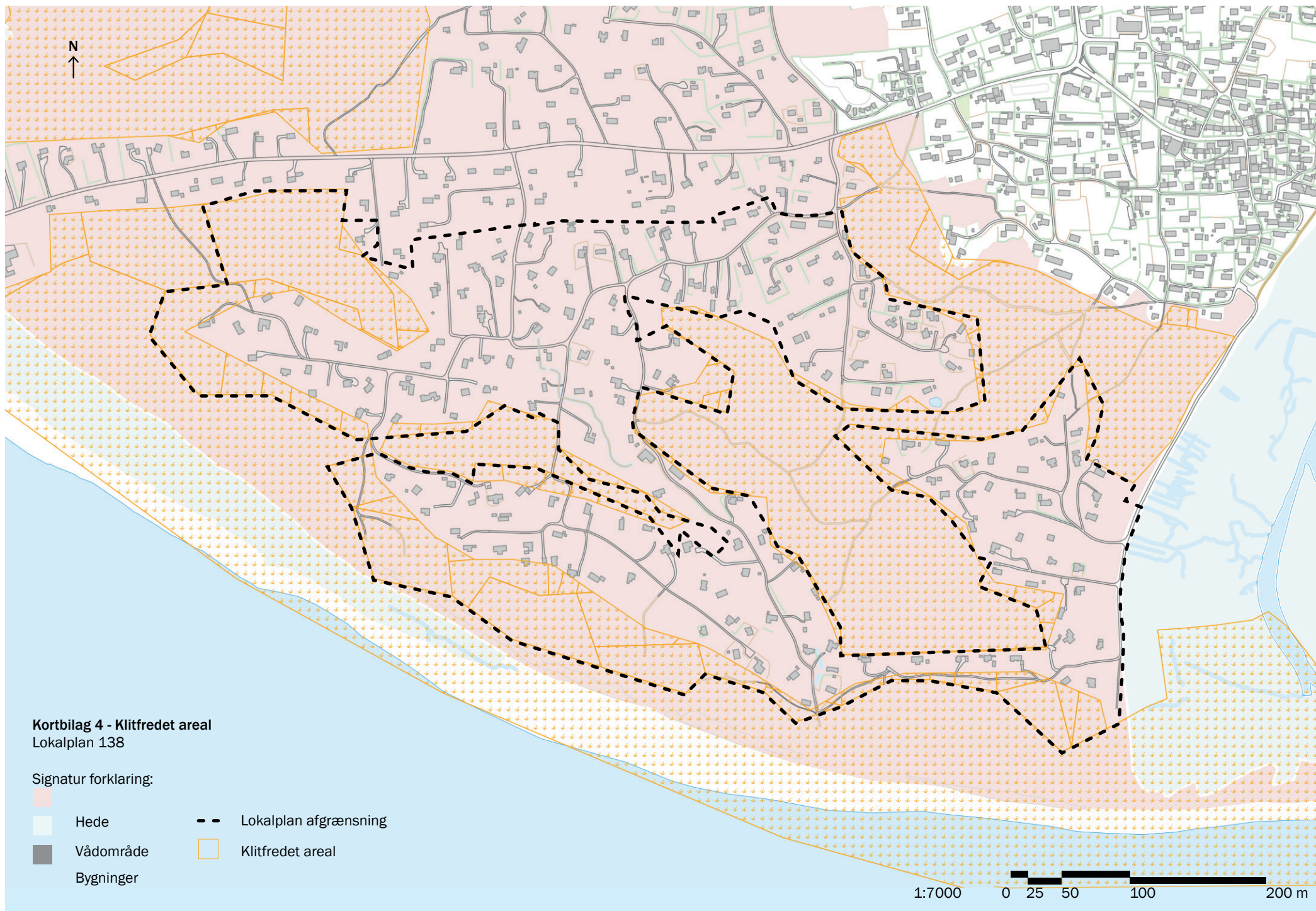
Museumsloven

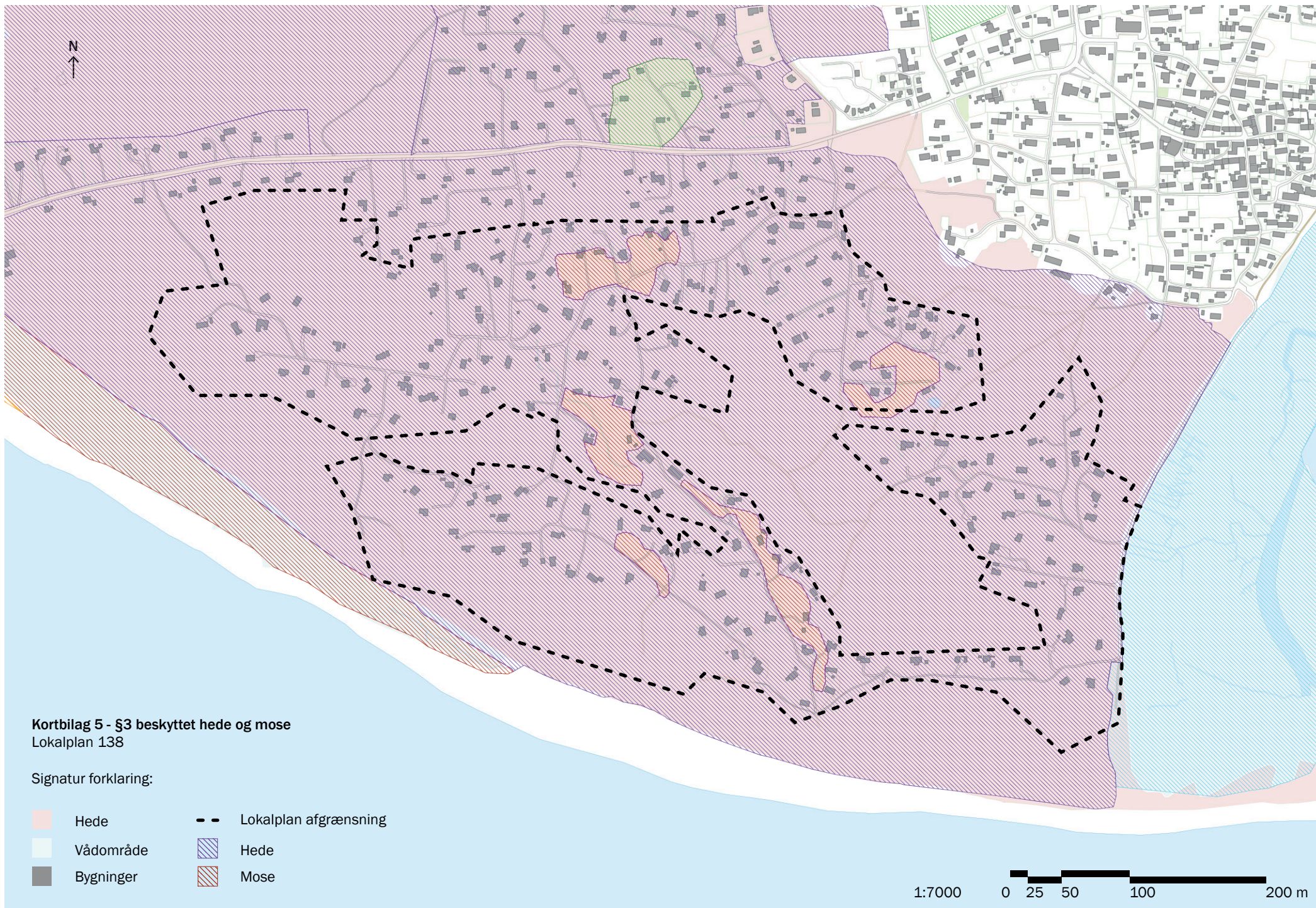
Efter Museumslovens §23 skal kulturministeren og de statslige og statsanerkendte museer gennem samarbejde med plan- og fredningsmyndigheder sørge for, at væsentlige bevaringsværdier sikres for eftertiden. I forbindelse med jordarbejde, fx ved bygge- og anlægsarbejder, kan der dukke spor af fortidsminder op, som ifølge Museumsloven kan forlanges undersøgt for bygherres regning. Med henblik på at undgå forsinkelser af anlægsarbejde og uforudsete udgifter, har bygherre mulighed for at anmode Museum VEST om at få foretaget en forundersøgelse, før anlægsarbejdet igangsættes.

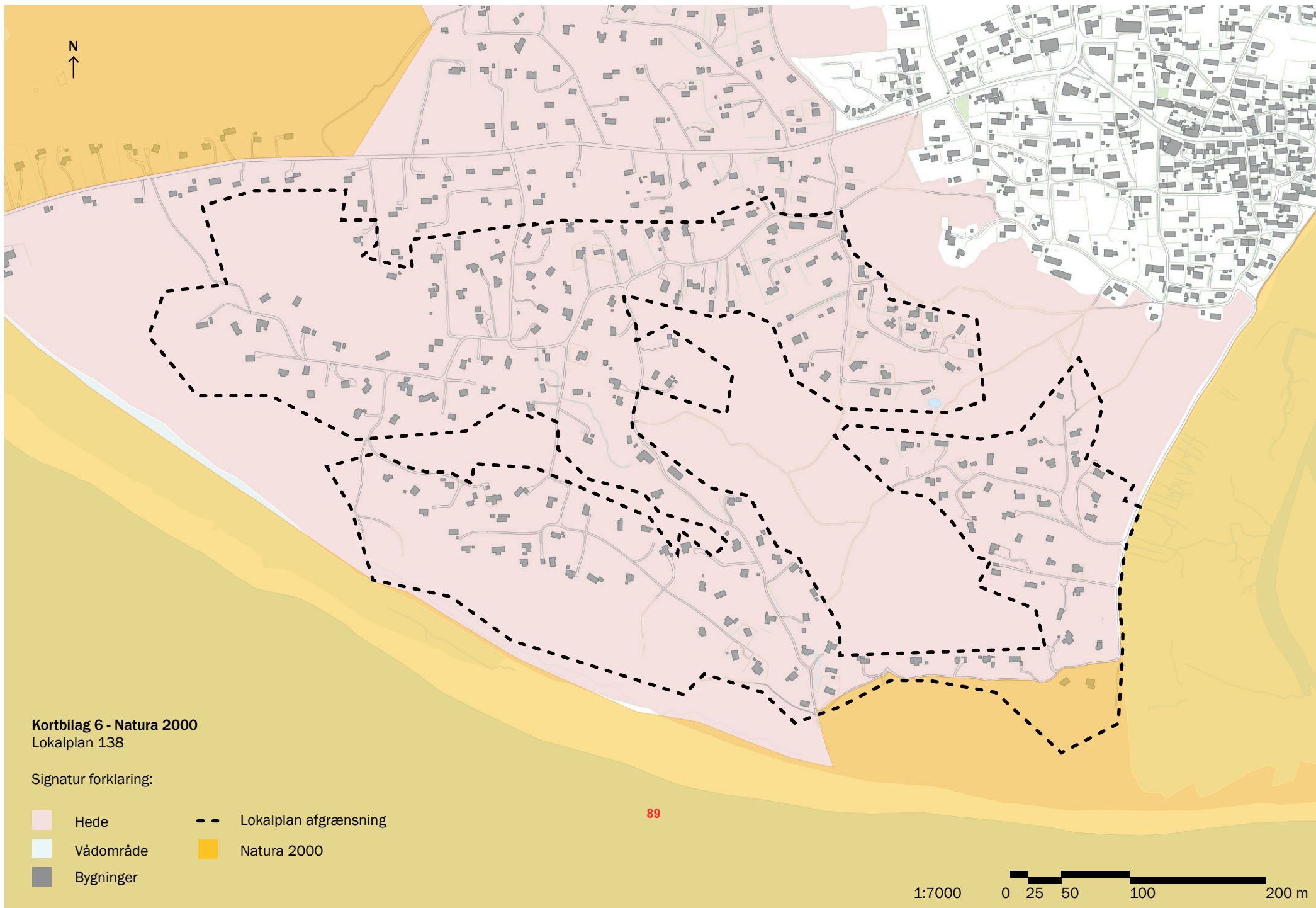


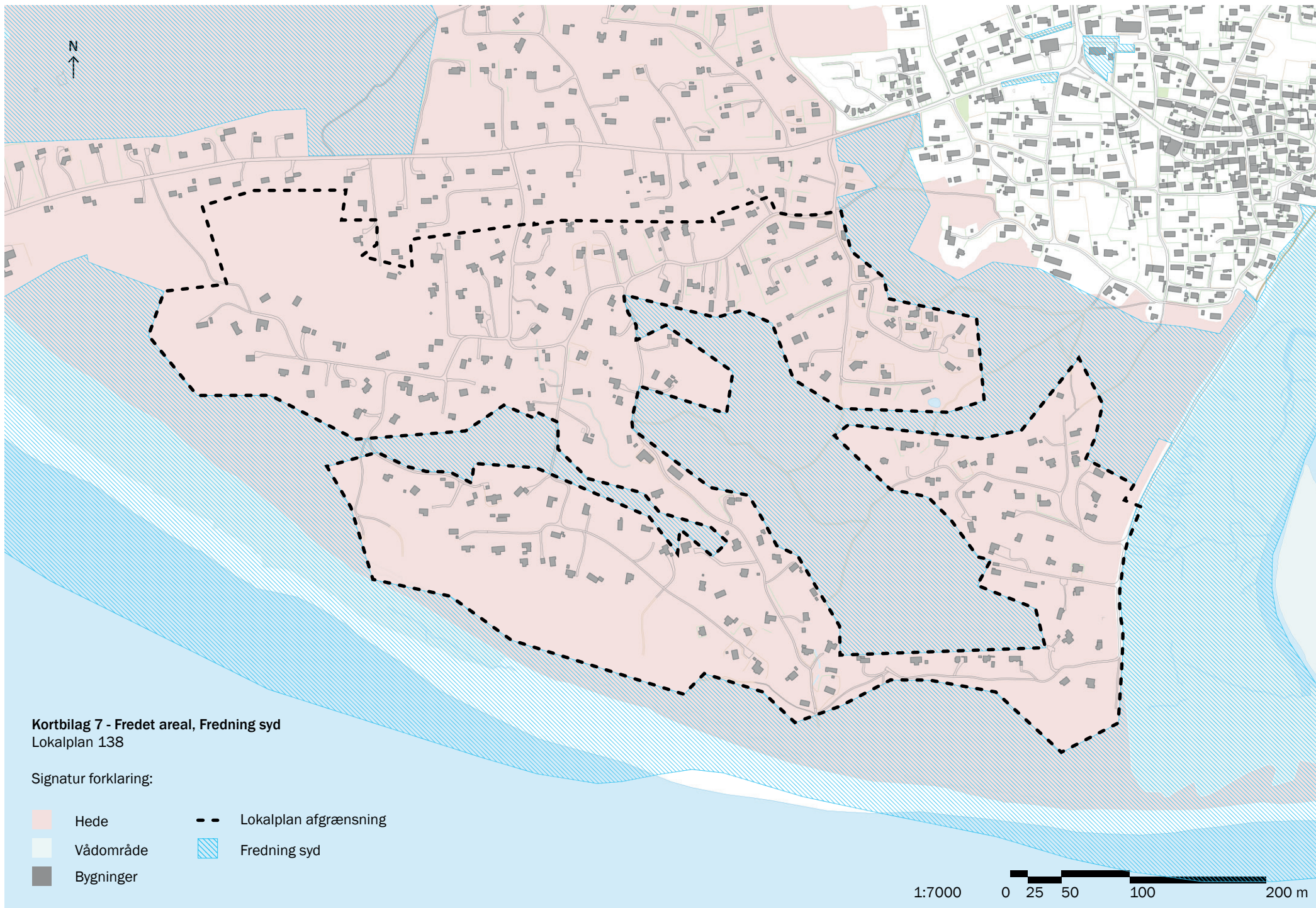












UDKAST

Gør mindre og få mere biodiversitet

Bilag 8, Natur- og landskabsvejledning.

Denne vejledning er gældende for Lokalplan 138, sommerhusområdet Sønderho Syd.

Vejledningen har til formål at oplyse om de gældende natur- og landskabsforhold med udgangspunkt i år 2025, samt fortælle hvordan man værner om naturen, som besøgende eller grundejer i området. Vejledningen må forventes løbende at skulle revideres, da naturen og landskabet er dynamisk.

Klitlandskabet er et særkende for området, af denne grund skal der foretages så få terrænændringer som muligt i det eksisterende landskab.

I lokalplanområdet findes der forskellige typer hede og mose som er §3-beskyttet natur, hertil indgår en mindre del i Natura2000. Naturtilstanden bør bevares og forbedres, og ændringer som påvirker naturen negativt minimeres.

Som udgangspunkt skal man derfor ikke

- *tilføje eller fjerne jord fra området,*
- *gøde eller sprede gift,*
- *plante eller udså ny vegetation,*
- *fjerne eksisterende hjemmehørende planter for området eller*
- *foretage andre indgreb i naturen, som forårsager tilstand-ændringer.*

Disse tiltag er vigtige for at beskytte den eksisterende natur, klitlandskabet og biodiversiteten.

Undtagelsesvis tilskyndes det på hedearealer at fjerne *problemarter*, da disse arter udkonkurrerer den tilhørende natur i området. Disse arter ses på næste side under "Her kan du hjælpe naturen - vegetation som bør fjernes".

Hvis det ønskes at fjerne problemarter eller foretage andre ændringer i moseområder, skal dette ske gennem en ansøgning - kontakt Fanø Kommune for yderligere vejledning.

Der findes følgende natur og -landskabstyper for Sønderho Syd:

Den lysåbne hede

Den lysåbne hede er kendetegnet af lav vegetation uden træer og større buske, jorden er næringsfattig hvilket gør at få men sjældne plantearter trives.

Mose

Mosen er kendetegnet af fugtige og sumpede arealer som ofte findes i lavninger hvor grundvandet står højt. Moser i sommerhusområder er beskyttet, derfor må der ikke foretages ændringer i områderne.

Klitlandskab

Området består af klithede og gamle kystklitter, som på europæisk plan er meget sjældne. Klitter dannes når sand aflejres af havet eller vinden, dette landskab er truet af større indgreb i landskabet såsom terrænreguleringer eller kørsel med store maskiner.

UDKAST

Her skal du lade naturen være
- Tilhørende arter -

Her kan du hjælpe naturen
- Vegetation som bør fjernes -

Den lysåbne hede

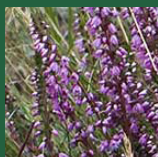
I området Sønderho Syd, kan man finde følgende vegetation på heden.

Den lysåbne hede og de tilhørende plantearter i området regenererer sig selv og har ikke brug for pleje.

Heden er truet af tilgroning af træer og buske.

Rydning af opvækst/skud af selvsåede træer og buske kan ske hele året. Rydning af træer og buske skal ske mellem 1. august - 30. april af hensyn til dyreliv.

Planter der er markeret med (s) er vurderet til at være sjældne og i fare for at uddø.



Hedelyng



Engelsk Visse



Revling



Klokkelyng (t)



Sandstar



Hunde-hvene



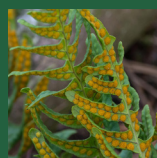
Kohorns-tørvemos



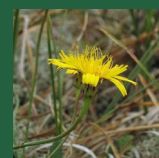
Gråris



Sand-hjælme



Engelsød



Almindelig kongepen



Blåmunke



Katteskæg



Frynset tørvemos



Håret høgeurt



Flipkrave



Mark-fyrtil



Smalbladet høgeurt



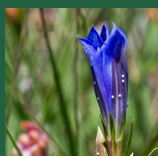
Mose-bølle



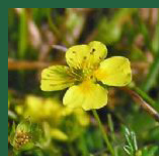
Rensdyrlav



Stump tørvemos



Klokke-ensian (s)



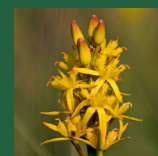
Tormentil



Tranebær



Smalbladet kæruld



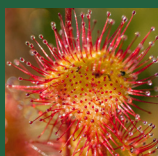
Benbræk



Sod-tørvemos



Udspærret tørvemos



Rundbladet soldug



Lyng-øjentrøst (s)



Hjertelæbe (s)



Liden soldug (s)



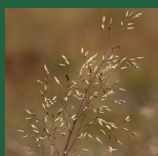
Stor Skjaller (s)



Rødbrun tørvemos



Almindelig hvidmos



Bølget bunke (t)



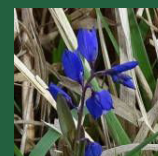
Sandskæg (t)



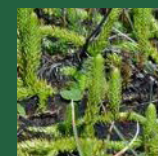
Blåtop



Klit-Star (s)



Spæd mælkeurt



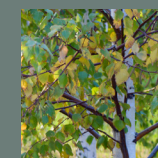
Liden Ulvefod



Fin bunke (s)



Rynket rose



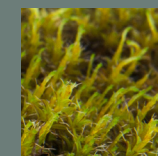
Birk



Bjerg- og Klitfyr



Sitka-gran



Stjerne-bredribbe



Glansbladet hæg

UDKAST

Her skal du lade naturen være
- Tilhørende arter-

Mose

I området Sønderho
ka a e l-
gende vegetation i mo-
serne.

Der må ikke foretages
ændringer i moseom-
råder.

Hvis det ønskes at fjer-
ne arter såsom gråpil,
tagrør, gråris og gyvel
skal dette ske på bag-
grund af en ansøgning
- kontakt Fanø Kommu-
ne for yderligere vejled-
ning.

Planter der er marke-
ret med (s) er vurderet
til at være sjældne og i
fare for at uddø.



Sump-hullæbe (s)



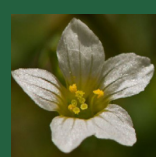
Blågrøn star



Frynset tørvemos



Klokkelyng



Vild Hør



Hunde-hvene



Mangestænglet Sumpstrå



Gråris



Tandbælg



Leverurt



Tagrør



Klit-vintergrøn



Eng-troldurt (s)



Liden siv



Brun næbfrø (s)



Knode-firling (s)



Strandtusind gylden (s)



Kongebregne



Mosetroldurt



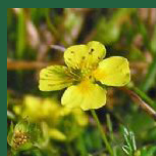
Mose-Vintergrøn (s)



Top-star



Klokke-ensian (s)



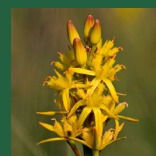
Tormetil



Flydende kongleaks (s)



Stump tørvemos



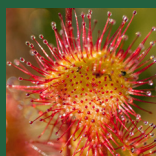
Benbræk



Sod-tørvemos



Udspærret tørvemos



Rundbladet soldug



Blåtop



Liden soldug (s)



Brodspids-tørvemos



Rødbrun tørvemos



Almindelig hvidmos



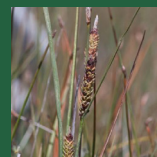
Kødfarvet gøgeurt



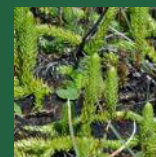
Plettet Gøgeurt



Klit-Star (s)



Almindelig tørvemos



Liden Ulvefod



Fin bunke (s)

UDKAST

Her skal du lade landskabet være

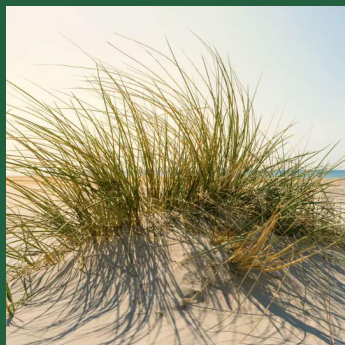
Klitlandskab

Klitlandskabet er dynamisk og kan ændre sig efter vind og vejr.

For at bevare dette landskab, skal man som udgangspunkt lade klitlandskabet være uden at foretage ændringer.

Det er muligt at finde forskellige varitationer af klitlandskabet:

**Fælles for alle klitter gælder at man kun må færdes i klitlandskabet til fods.*



Den begyndende klit

En klit opstår når vinden blæser sandkorn til en "top" som herefter samler mere og mere sand hvorefter klitten opstår. De begyndende klitter må ikke fjernes eller ændres.



Den eksisterende klit

Den eksisterende klit har ofte til-egnet sig beplantning som hjælper med at holde på sandet. Eksisterende klitter skal påvirkes mindst muligt.



Den blottede klit

Den blottede klit kan opstå af vind og vand, er en del af det dynamiske landskab. Det blottede areal må ikke tilplantes, da der på kort tid vil indfinde sig nye planter som bidrager til meget høj biodiversitet.



Ar i klitlandskabet

Hvis der opstår "ar" i klitlandskabet, skal disse efterlades og må ikke beplantes. Ligesom den blottede klit vil der indfinde sig nye planter som bidrager til meget høj biodiversitet.

Her kan du hjælpe landskabet



Genskab klitlandskabet

Ved anlæggelse af tekniske anlæg såsom nedslivningsanlæg, kan det være nødvendigt at terrænregulære i landskabet.

Ved terrænregulering tilskyndes det at benytte en nænsom metode, hvor jordlag bliver "løftet af" og herefter "løftet på" efter anbringelse af anlæg. Med denne metode kan man genskabe terræn og muligvis bevare beplantningen for det givne område.

Ved ansøgning af tekniske anlæg placeret over terræn, skal disse indpasses i det eksisterende landskab.

I forbindelse med genskabelse af terræn, må der kun benyttes flyvesand som herefter beplantes med sandhjelme for at holde på sandet.

Det er ikke hensigtsmæssigt at benytte net eller lignende.