

REFERAT Teknik- og Miljøudvalget 2018-21 d. 24-01-2019

Mødedato Torsdag d. 24. januar 2019 kl. 13:00

Mødested Mødelokale 11, Ringe

Indholdsfortegnelse

Prioritering af ansøgning om nyudlæg af sommerhusområder.....	3
---	---

Punkt 19: Prioritering af ansøgning om nyudlæg af sommerhusområder

01.01.00-P16-1-17

Resume

Kommunalbestyrelsen vedtog Tillæg til Udviklingsstrategi 2015 for nye sommerhusområder den 9. okt. 2017 som punkt 230 og søgte i forlængelse heraf Staten om udlæg af nye sommerhusområder ved NAB, Bøgebjerglund, Hesseløje og Faldsled/Klintholm. Der skal træffes beslutning om prioritering af ansøgte sommerhusudlæg i henhold til Tillæg til Udviklingsstrategi 2015 for nye sommerhusområder.

Sagsfremstilling

Folketinget vedtog den 1. juni 2017 lov om modernisering af planloven, hvorved der åbnes for nye muligheder i kystnærhedszonen. Loven trådte i kraft 15. juni 2017.

Loven gav bl.a. en enkeltstående mulighed for, at der i 2017 kunne ansøges om udlæg af 6.000 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen mod, at kommunerne tilbageførte 5.000 allerede udlagte sommerhusgrunde. Det var en forudsætning for at kunne søge om at anvende denne mulighed, at der blev vedtaget et tillæg til planstrategien omhandlende kommunens ønske om udlæg af nye sommerhusområder. I Faaborg-Midtfyn Kommune er planstrategien en integreret del af udviklingsstrategien. Som punkt 230 den 9. oktober 2017 vedtog kommunalbestyrelsen Tillæg til Udviklingsstrategi 2015, se bilag 1, og søgte i forlængelse heraf om udlæg af 4 nye sommerhusområder ved NAB, Bøgebjerglund, Hesseløje og Faldsled/Klintholm; i alt 123 nye sommerhusgrunde. I forbindelse med udarbejdelsen af Tillæg til Udviklingsstrategi 2015 blev der i høringsperioden afholdt borgermøde samt dialog med jordejere, ligesom de omkringliggende grundejerforeninger blev orienteret.

Den 20. dec. 2018 modtog borgmesteren tilsagn om, at Faaborg-Midtfyn Kommune får tildelt 40 nye sommerhusgrunde i det kommende landsplandirektiv, der vil muliggøre udlæggene til nye sommerhusområder på baggrund af Aftale om udlæg af sommerhusområder og styrket naturhensyn mellem Regeringen, S og DF, se bilag 2. Kommunen gives en frist frem til 8. februar 2019 for prioritering af, hvilke udlægsønsker, der prioriteres højst.

Med afsæt i de tildelte antal grunde anbefaler forvaltningen, at arealudlæggene prioriteres i nedenstående rækkefølge:

1. Faldsled / Klintholm; 30 grunde
2. Nab omr. A; 8 grunde
3. Nab omr. C; 15 grunde
4. Bøgebjerglund; 8 grunde
5. Hesseløje; 15 grunde
6. Nab Omr. B; 47 grunde

Det har siden sagens start været ejerforeningen omkring ferielejlighederne ved Nab (omr. B), der har udvist størst interesse for omdannelsen til sommerhusområde. De har i fasen mellem kommunens ansøgning og forligspartiernes beslutning været aktive og forsøgt at fremme deres sag. På baggrund af møde med Erhvervsstyrelsen efter tilsagnet om de 40 grunde blev givet, vurderer forvaltningen dog, at det ikke vil være muligt at opnå tilladelse til at omdanne de 47 ferielejligheder til sommerhuse, da størrelsen på det fastlagte tilsagn er en vigtig del af den indgåede politiske aftale. Forvaltningen anbefaler derfor at dette område får den laveste prioritet.

Det er forvaltningens vurdering, at udbygningen af sommerhusområderne ved Faldsled/Klintholm vil bidrage positivt til udviklingen af lokalområdet. En udbygning her giver mulighed for at løse nogle trafikmæssige udfordringer i området. Det var en del af beslutningen omkring tillægget til udviklingsstrategien, at kommunalbestyrelsen kun ville gå videre med planlægningen for dette område, hvis der kunne skabes gode trafikale løsninger for lokalområdet som helhed. I dag oplever sommerhusejerne på Klintholmvej, der fungerer som gennemkørsel, at de påvirkes negativt af trafikken i området efter udbygning af sommerhusområdet øst for på Klintebakkevej og udviklingen af shelterpladsen ved Millinge Klint, der genererer meget trafik. Forvaltningen foreslår, at muligheden for at lukke Klintholmvej mod Assensvej og etablere ny vejadgang gennem et evt. nyt sommerhusområde, hvor vejen dimensioneres til formålet afsøges. Det ønskede areal udlæg ved Faldsled/Klintholm er ansøgningens største og ligger på en attraktiv placering med udsyn til vandet. Der gøres opmærksom på, at en løsning, hvor der etableres en ny adgangsvej til området som helhed, betyder at der vil skulle fastlægges en fordeling af udgifterne til vejanlæg og -drift, da hele denne udgift ikke kan pålægges den private udstykker af de nye sommerhusgrunde alene.

Det gamle feriecenter Mosegården (Nab omr. A) ligger uudnyttet hen og er i dårlig forfatning. Det er forvaltningens vurdering, at nedrivning af det eksisterende gårdanlæg og opførelse af 8 nye sommerhuse på stedet vil udgøre en væsentlig forbedring af lokalområdet og højne dets herlighedsværdi til gavn for alle i området. Nybyggeri her vil afhængigt af områdets indretning kunne afbøde en del af det nuværende feriecenters samlede landskabspåvirkning. Området er i dag omfattet af en lokalplan fra 1988, hvis formål det var at give mulighed for udvidelse af det daværende Mosegården hotelpension. Planen er delvis udnyttet med opførelse af de 47 hotellejligheder (feriehuse) bag det oprindelige gårdanlæg. Grundet feriecentrets nuværende indretning vurderes det, at nybyggeri herudover vil kræve ny lokalplan. Ejerforholdet omkring feriecentret ved Nab er relativt kompliceret, da ferielejligheder og det tidligere Mosegården hotelpension er beliggende på samme matrikel og består af en ejerforening.

Både Faldsled/Klintholm og Nab omr. A er behæftet med flere usikkerheder og beslutning om prioritering af disse betyder, at det ikke er sikkert, at forvaltningen kan komme i mål med udnyttelse af de 40 grunde, hvis der udstedes landsplansdirektiv til dem. Det er dog forvaltningens vurdering, at det er disse to udlæg, der vil skabe mest værdi for de omkringliggende lokalområder, og at de bidrager positivt til udbygningen af kommunens overnatningskapacitet.

At udlægge Nab omr. C ved feriecenter Mosegården kan synes løsrevet, når kommunen ikke har mulighed for at udlægge feriecentret i sin helhed. Omvendt vil et mindre sommerhusområde her med krav om beplantning og byggeri i maks. 1 etage betyde, at sommerhusområdet kan tilpasses landskabet, og ved sin foranliggende placering kan afhjælpe feriecentrets markante landskabspåvirkning set fra øst og sydøst. Såfremt Faldsled/Klintholm ansøges som 1. prioritet vil der kun kunne placeres 10 grunde her og ikke 15 som tidligere ansøgt. Omvendt giver det en rummelighed her, såfremt det bliver problematisk at indpasse 30 grunde i Faldsled, når der også skal sikres areal til en større fordelingsvej.

Som alternativ til Nab omr. A kan udlæg af 8 sommerhusgrunde ved Bøgebjerglund prioriteres. Her vil der være tale om udlæg, der vejbetjenes via privat fællesvej til en statsvej. Udstykning til og udvidet brug af eksisterende adgange til statsvejnettet kræver tilladelse efter vejloven. Vejdirektoratet oplyser, at de i forbindelse med eventuelt sommerhusudlæg her vil have særligt fokus på og stille krav til planlægningen, idet områdets adgang til statsvejen sker på en strækning, hvor der er kundgjort adgangsbegrænsning. Samme forhold gør sig gældende ved ovenstående prioritet 5; Hesseløje. Da der fortsat er ca. 20 uudnyttede sommerhusgrunde tilbage fra sommerhusudstykningsen fra 2008 ved Hesseløje vurderer forvaltningen, at Faldsled/Klintholm har større potentiale.

Uanset hvor der åbnes for ny sommerhusbebyggelse, vil det kræve ny lokalplanlægning. Der gøres allerede nu opmærksom på, at planloven indeholder en udløbsklausul for kommunens planlægning for sommerhusområde. Efter udstedt landsplandirektiv skal lokalplanlægning af de potentielle sommerhusområder være tilendebragt inden 8 år.

Indstilling

Forvaltningen indstiller at Teknik- og Miljøudvalget prioriterer at ansøge Staten om at udlægge arealerne ved Faldsled / Klintholm og Nab omr. A i landsplandirektiv for udlæg af nye sommerhusgrunde.

Beslutning

Afbud fra René Dyrberg Jørgensen og Torben Smith.

Lars Tribler erklærede sig inhabil. Dette godkendtes og LT deltog ikke under punktets behandling.

Indstillingen godkendt. Udvalget præciserer dog at forudsætningen for, at arealet ved Faldsled kan udlægges til sommerhuse er, at vejbetjening af det samlede sommerhusområde løses tilfredsstillende.

Bilag

Tillæg til Udviklingsstrategi 2015 - Endelig

Bilag 2 Tilsagnsbrev sommerhuse FMK