



Fjerritslev Kommune

Danmarksgade 3, 9690 Fjerritslev

Telefon 96 50 11 00

Telefax 96 50 11 99

adhuset@fjkom.dk

E-mail: raadhuset

Miljø- og Planlægningsudvalget
(2. samling)

MPU alm. del - Bilag 112

Offentligt

Økonomi- og Planforvaltningen

Miljø- og Planlægningsudvalget

Folketinget

Christiansborg

1240 København K.

Dato: 1. marts 2005

J.nr.: 01.07 P16

Init.: MV

Direkte tlf.nr. 96501152

Foretræde for udvalget: Vedrørende loven om udlæg af nye sommerhusområder

Den 1. juli 2004 trådte loven om ændring af lov om planlægning, vedr. udvidelse af eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen i kraft.

I Fjerritslev Kommune er vi meget bekymrede for, om den endelige udmøntning af loven lever op til lovens ånd, herunder om lovens forarbejder inddrages i tilstrækkelig grad under udvælgelsen af nye sommerhusområder.

For at uddybe denne bekymring vil vi gerne have foretræde for Miljø- og planlægningsudvalg, med henblik på at fremføre de synspunkter, der ligger til grund for vores bekymring vedr. den konkrete udmøntning af loven i forhold til vores kommune.

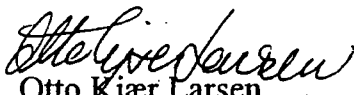
Vores bekymring skyldes, at vi har fået indtryk af, at vi kun tildeles et meget lille antal sommerhuse, til trods for et grundigt udredningsarbejde, hvor vi har holdt os til lovens ånd og bogstav. Vi frygter blandt andet, at vi i Nordjyllands Amts sagsbehandling er blevet sidestillet med kommuner, der har set knap så nøje på lovens krav og ånd. Hertil kommer, at amtets sagsbehandling har været under stort tidspres og derfor er overfladisk og præget af flere grove fejl og mangler. Vi er efterfølgende blevet oplyst om, at behandlingen af sommerhusrapporterne i Miljøministeriet i høj grad bygger på amtets anbefalinger og en generalisering af datamaterialet, hvilket bekymrer os yderligere.

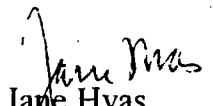
Vores arbejde har taget udgangspunkt i Landsplanafdelingens vejledning af 15. juni 2004 og deres eksempelsamling, som vi mener er overholdt til punkt og prikke, både hvad angår placeringen af sommerhusgrundene og den tilhørende krævede redegørelse (se vedlagte bilag).

Som eksempel kan nævnes, at vi ved udpegningen har respekteret alle fredninger og naturbeskyttede områder i tråd med vejledningsmaterialet fra Landsplanafdelingen. Dette er også dokumenteret i den vedlagte rapport, der er en kopi af den, som er sendt til landsplanafdelingen. Desuden har vi også udarbejdet et mere omfattende afsnit om lokaløkonomi der viser, hvor stor en betydning nye sommerhusudlæg kan have for en udkantskommune som vores.

Afslutningsvis skal fremhæves, at loven er i fin samklang med de store krav til planlægning og respekt for naturen som Fjerritslev Kommune har arbejdet ud fra i mange år, hvilket også fremgår af den vedlagte sommerhusrapport. Dette skal ses i sammenhæng med, at næsten halvdelen af kommunens areal ligger i kystnærhedszonen, og at vor egn er særligt udsat beskæftigelsesmæssigt i disse år.

Med venlig hilsen:


Otto Kjær Larsen
Borgmester


Jane Hvas
Kommunaldirektør

Vedlagt til udvalgsmedlemmerne:

Notatet "Landsplansafdelingens retningslinier sammenholdt med Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport" i 17 eksemplaret til udvalgets medlemmer

Sommerhusrapport i 17 eksemplarer til udvalgets medlemmer

Landsplansafdelingens retningslinier sammenholdt med Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport

1. Væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser

A. Redegørelse for forholdene med beskrivelse, vurdering, kortlægning og visualisering

	Landsplanafdelingens krav	Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport
1	Eksisterende kystnatur, – landskabskarakteristika og kulturhistoriske forhold herunder analyse af, hvad der er sårbart for ændringer samt lov- og planlægningsmæssige bindinger	Redegørelse for hvert område – og dokumenteret ved foto
2	Hvordan udlægges placeres bagved et eksisterende sommerhusområder samt hvordan udlægget tilpasses naturen, landskabet og kulturarven. Planlægningsmæssige og arkitektoniske kvaliteter og evt. natur- og landskabsmæssige forbedringer	Redegørelse for hvert område under overskriften "Forslag til udvidelse" og "Påvirkning af kystlandskabet"
3	Offentlighedens adgang til området før og efter udbygning	Redegørelse for hvert område under overskrifterne "Forslag til udvidelse" og kortskitser

Kommentar til pkt. A2

Udlæg af nye områder bagved eksisterende sommerhusområder kan tolkes vidt forskelligt – især i et område som Jammerbugten, hvor kystlinien ændrer form pga. materialetransport.

En 90 graders vinkelret tolkning (som amtet har anvendt) synes urimelig i vort område, hvor kystlinien ændres fra år til år – dette ses af matrikelkortet i forhold til kystlinien, se kortbilag 1 og 2 i sommerhusrapporten.

Desuden vil tolkningen være forskellig afhængig af hvilket målforhold vurderingen foretages i. Et tredje synspunkt er hvordan sommerhusområdet opleves fra de normale adgangsveje, fra adgangsvejene til kysten. Dette begrundes efter vores vurdering visualiseringerne og de landskabelige vurderinger – som der formodentligt ikke ville være stillet krav om, hvis områderne alene skulle udpeges på baggrund af den strikse 90 graders metode.

B. Landskabsanalyse ved visualisering

	Landsplanafdelingens krav	Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport
1	Områdets lokalisering i forhold til eksisterende sommerhusområde, landskab, natur, kulturarv, infrastruktur, rekreative interesse og adgangsforhold	Redegørelse for hvert område
2	Kortlægning i 1:10.000 af eksisterende sommerhusområde, det omgivende landskab med vigtige karakteristika, bindinger og en strukturskitse af udvidelsen	Ortofoto med eksisterende forhold og teknisk kort med bindinger. Desuden er alle temaer fremsendt på digital form i MapInfo-format.
3	Visualisering af området før og efter udvidelsen, både fra kysten og fra land	Foto før og efter med indtegnede sommerhuse.
4	Vurdering af landskabets, naturens og kulturarvens sårbarhed og hvordan udvidelsen kan tilpasses uden at tilsidesætte væsentlige interesser	Redegørelse i afsnittet "Påvirkning af kystlandskabet"

Kommentar til pkt. B3

Vi har fået professionel hjælp til visualiseringerne.

Lokaløkonomiske effekter

A. Redegørelse

	Landsplanafdelingens krav	Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport
1	Lokalområdet situation med befolkningsudvikling, indkomstforhold, bymønstre og serviceforsyning	Redegørelse under afsnittet lokaløkonomiske effekter, s. 42-44
2	Hvordan udvidelsen bidrager til at fremme regionens strategi for turismeerhvervet	Redegørelse under afsnittet Nye sommerhuse – et led i en samlet turistpolitik
3	Nuværende, antal og antal udlagte men pt. ubebyggede sommerhusgrunde	Bilag 1

B. Opgørelse af lokaløkonomiske effekter

	Landsplanafdelingens krav	Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport
1	Forventninger om de nye grundens salg og bebyggelse	Redegørelse under afsnittet lokaløkonomiske effekter, Forventninger til salg
2	Lokale håndværksevirkomheders mulighed for opførelse af huse og i hvilket omfang nærliggende større byer vil stå for byggeriet af sommerhuse	Redegørelse under afsnittet lokaløkonomiske effekter, Lokal kompetencer
3	Sommerhusenes forbrug i helt lokale nærområde, i kommunens hovedby, i nabokommuner eller i amtets hovedbyer	Redegørelse under afsnittet lokaløkonomiske effekter, Omsætning
4	Lokale og regionale potentialer kan udnyttes til fremme af lokal økonomi, særligt turismeerhvervet	Redegørelse under afsnittet lokaløkonomiske effekter, s. 44.
5	Om udvidelsen kræver kommunale eller regionale udgifter, f.eks. anlæg af ny infrastruktur	Redegørelse under afsnittet lokaløkonomiske effekter, Kommunale følgeinvesteringer

Kommentar til pkt. B1 – B5

Krav om opgørelserne om de lokaløkonomiske effekter har givet Fjerritslev Kommune en forventning om at disse afsnit ville blive tillagt en vis værdi, da det har stor sammenhæng med kommunens planstrategi at satse på de lokale byggefirmaer, lokal handel i sommerhalvåret, lokale turistattraktioner og udnyttelse af hidtidige investeringer i infrastruktur i områderne. Derfor blev ejendoms-mæglere, byggefirmaer og ejere inddraget tidligt i processen.

Ad B3

Vi har fået professionel hjælp til lokaløkonomiske effekter.

Kort og datagrundlag

A. Eksisterende sommerhusområder

	Landsplanafdelingens krav	Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport
1	Eksisterende sommerhusområder indtegnet på kortbilag med matrikelkort som referencekort	Bilag 1
2	Antal bebyggede og ubebyggede sommerhusgrunde i enkelte sommerhusområder opgjort i tal. Ubebyggede grunde indtegnet på kortbilag med matrikelkort som referencekort	Bilag 1
3	Kortbilag og opgørelser sendes i analog form – og så vidt muligt også på digital form.	Materiale fremsendt til amt, der ville videresende materiale til Landsplanafdelingen. Alle temaer er registreret digitalt i Mapinfo-format

B. Ønsker til nye sommerhusområder

	Landsplanafdelingens krav	Fjerritslev Kommunes sommerhusrapport
1	Ønsker til nye sommerhusområder indtegnet på kortbilag med matrikelkort som referencekort	Bilag 2
2	Antal nye sommerhusgrunde i enkelte sommerhusområder opgjort i tal. Nye sommerhusgrunde indtegnet på kortbilag med matrikelkort som referencekort	Bilag 2
3	Kortbilag og opgørelser sendes i analog form – og så vidt muligt også på digital form.	Materiale fremsendt til amt, der ville videresende materiale til Landsplanafdelingen. Alle temaer er registreret digitalt i Mapinfo-format

Fjerritslev Kommune har i flere år brugt flere ressourcer på at få en digital registrering af hidtidig byggeri og byggemuligheder i planlægningsøjemed. Derfor har vi haft mulighed for at fremsende materiale på digital form.

Beskrivelse af kommunens øvrige planlægningsinitiativer i forhold til udlæg af nye sommerhusområder

Planstrategi arbejde Vi har fulgt landsplanafdelingens anbefalinger mht. arbejdet med visioner og mål, planredegørelse, borgerinddragelse, miljøhensyn og konsekvensvurderinger. Vi har udarbejdet planer og sommerhusrapporter med et højt kvalitetsindhold.

Vor strategi Vi ønsker at Fjerritslev skal være et helt samfund, hvor det er muligt at leve et godt liv. Derfor sætter vi kvalitet i både bolig- og sommerhusområder i højsædet. Vi ønsker ikke længere byudvikling (boliger og erhverv), men vi vil i højere grad satse på en synliggørelse af særpræg og natur/kulturressource samt på ferie- og fritidsområdet. Vi ønsker ikke store sommerhusudstykningsområder på alle tilgængelige arealer, men en naturlig udvidelse af hidtidige områder, så turistpresset stadig kan være jævnt fordelt på de forskellige målgrupper og lokalområder. Såfremt vi ikke får flere sommerhusgrunde i kystnærhedszonen vil vi søge at udlægge nye områder uden for kystnærhedszonen – med koncentration af sommerhuse i ét sommerhusområde til følge.

<i>Borger- inddragelse</i>	Vi inddrager borgere i beslutninger og har en høj grad af åbenhed i det politiske selvstyre. Ved udlæg af nye sommerhusområder har vi fra start af inddraget ejere, grundejerforeninger, ejendomsmæglere, byggefirmaer mv., og vi har offentliggjort sommerhusrapporten på vor hjemmeside. Borgerengagementet er stort i de initiativer vi sætter i gang. Eksempler gives gerne.
<i>Infrastruktur</i>	Manglende infrastruktur inden for vej- eller telesektor, nedslidte broer og landeveje gør, at vi har svært ved at få fokus både regionalt og på landsplan. Vi ligger langt væk fra vigtige motorveje og færgeforbindelser. På regionalt niveau er fokus fortsat på traditionelle turistområder langs de vigtige færdselsårer – og ikke i vores yderområde.
<i>Miljøhensyn</i>	Vi har ofret store ressourcer på at have en effektiv og kvalitetsbevidst miljøadministration i form af en dialogbaseret sagsbehandling og høj kvalitet i miljøregistreringen. Derfor udbyggede vi også sommerhusrapporten med lugtberegninger og redegørelse i forhold til landbrugsejendomme i områderne.
<i>Fredning og naturbeskyttelse</i>	Fra 1950'erne er der fredet store områder i vor egn. Derfor er hele vor kystzone ikke bebygget med bolig og sommerhusområder – og dette ønsker vi heller ikke i fremtiden. Vi har derfor foreslået nye sommerhusområder i stor respekt for §3 områder, fredninger og eu-beskyttelsesområder.
<i>Natur- og kulturressourcer</i>	Vi vil bevare og beskytte – samtidig med at vi ønsker at åbne dem for offentligheden gennem stiplanlægning, naturpleje og fortællere – så vi tør også bruge naturen under visse forudsætninger. Vi bakker en igangværende revision af en fredning i Lien-Fosdalen op, og vi er i vor fremtidig administration parat til at gå længere med plejeplaner af de unikke områder i vor kommune.
<i>Dataindsamling</i>	Vi har styr på vores arealer, arealudlæg, restrømmelighed, hidtidig byggeri mv. – og har derfor leveret et gennemarbejdet kvalitetskontrolleret datamateriale også til sommerhusrapporten.
<i>Regionplan 2005</i>	Ny regionplan 2005 ændrer vor by fra "egnscenter" til "områdeby", så vi ved fremtidige prioriteringer inden for fritids- og kulturområdet får færre muligheder. Derfor har vi stor behov for de nye sommerhusområder nu !

Fjerritslev Kommune, 22.2.2005