



Fjerritslev Kommune 2004

Nye sommerhusområder Fjerritslev



Indhold

Forord	3
Nye sommerhuse - et led i en samlet turistpolitik	4
Thorupstrand	6
Kollerup Strand	16
Svinkløv	26
Slettestrand - Hjortedal	34
Lokaløkonomiske effekter	42
Bilag 1 Eksisterende sommerhusområder	50
Bilag 2 Ønsker om nye sommerhusområder	52

Planen er udarbejdet af:

Fjerritslev Kommune i samarbejde med Sven Allan Jensen as

Forord

Fjerritslev Kommune hilser regeringens initiativ med udlæg af 8.000 nye sommerhuse velkommen.

I Fjerritslev ved vi, at vi selv skal igangsætte nye initiativer for at kunne bremse den stagnation, som ellers indfinder sig i områder som vores, fjernt fra landsdelscentre i vækst.

Inden for de seneste år har vi i kommunen arbejdet med formulering af planstrategier, så vi nu har fået en erkendelse af, hvilke områder vi skal satse på i fremtiden. Vi kender vores styrker og svagheder – særpræg, værdifulde naturområder og kulturhistoriske perler. Vi har i de seneste år opprioriteret vores indsats på planlægningsområdet blandt andet med indførelse af en helhedsplan i 2003 og formulering af en landdistriktspolitik i 2004.

Udlæg af nye sommerhusområder vil på denne baggrund være med til at understøtte projekter, som allerede er sat i gang i vort område.

Fjerritslev Kommune ønsker med de nye sommerhusområder at understøtte udviklingen af turismen, erhvervslivet og lokalområderne på en bæredygtig måde. Kommunalbestyrelsen lægger vægt på, at sommerhusområderne i kommunen får en høj kvalitet, og at en udbygning af sommerhusområderne sker i harmoni med omgivelserne uden at værdifulde kystlandskaber eller naturområder berøres.

Udvidelsen af sommerhusområderne sker i tæt dialog med ejere og naboer – ligesom Fjerritslev Kommune vil gøre en stor indsats for at inddrage offentligheden i de kommende høringer om nye sommerhusområder. På grund af de knappe tidsfrister har der endnu ikke været offentlig debat om områderne i kommunen.

Udlæg af de nye sommerhusområder skal også ses i sammenhængen med kommunens og amtets indsats vedrørende etablering af nye stier, der alt sammen styrker de rekreative kvaliteter på egnen.

Analyser viser, at de fire udpegede områder vil have positive lokaløkonomiske effekter både på kort og langt sigt. Der forventes ca. 170 engangsarbejdspladser ved byggemodning og ca. 40 varige jobs efter, at områderne er udbygget. For områdets detailhandel, kunsthåndværkere, restauranter og de mange andre turismerelaterede erhverv vil de nye sommerhuse ligeledes få en positiv indflydelse på udviklingen, fremtidige investeringer og forventningerne til fremtiden.

I disse tider med anlæg af nye motorveje, investeringer og udbygning af jernbanenettet, udbygning af lufthavne og omdannelse af tidligere erhvervsområder og havnearealer i storbyerne - ser vi udlæg af nye sommerhuse som vores mulighed for stadig at udvikle os og være markeret på landkortet.

I håb om velvillig behandling af vore arealudlæg til nye sommerhuse.

Otto Kjær Larsen
borgmester

Nye sommerhuse

Turistpolitik er i fokus i Fjerritslev Kommune og i Nordjyllands Amt.

Regionalt

I 2003-2004 har Nordjyllands Amt sat fokus på friluftsliv og turisme gennem regionplantillæg nr. 129 Friluftsliv og Turisme. Der har især været interesse for at etablere sammenhængende stier og sætte fokus på de kvaliteter og særpræg områderne rummer. Der er enighed om at udviklingen skal ske på et bæredygtigt grundlag og med respekt for arealbindinger og naturbeskyttede områder. Amtets vision er:

Udviklingen af turismen og friluftslivet skal gå hånd i hånd og ske på et bæredygtigt og kvalitativt højt niveau til gavn for både lokalbefolkningen og de mange turister, der besøger Nordjylland. Derfor skal turismen betragtes som et erhverv, der er til at leve af og leve med, og der skal kunne udfolde sig et alsidigt friluftsliv, som er tilgængeligt for hele befolkningen og for gæster udefra.

Af amtets strategi fremgår, at områdets særpræg giver gode muligheder for natur- og kulturbaseret turisme. Amtet har som opfølgning på den overordnede politik igangsat arbejdet med at etablere et nyt stiforløb – »Nortrail« gennem Fjerritslev Kommune. Nordjyllands Amt forventer, at indvie første etape fra Bulbjerg til Blokhus i 2005.

Lokalt

Fjerritslev Kommune har gennem de seneste to år som noget nyt arbejdet med helhedsplanlægning. Kommunalbestyrelsen har formuleret visioner, mål og opgaver inden for en lang række politikområder, blandt andet inden for området erhverv og turisme.

Kommunens helhedsplan omfatter planstrategi, kommuneplan, planredegørelse

og den er tæt knyttet til budgetlægningen. Kommunens helhedsplan blev vedtaget i efteråret 2003 samtidig med budget 2004.

I kommunens overordnede udviklingsstrategi er der blandt andet formuleret følgende:

Fjerritslev Kommune skal også om mange år være et godt sted at leve. Fremtiden skal baseres på en erkendelse af, at vi selv må skabe udviklingen i samarbejde med omkringliggende kommuner, der deler vores interesser.

Områdets turisme skal udvikles og skabe grobund for flere aktiviteter. Der skal være længere turistsæson, bedre indtjening og flere arbejdspladser. Den stigende efterspørgsel på sundhed, velvære, fred og ro falder fint i tråd med de kvaliteter, der findes i vores område.

Vi skal være et helt samfund. I modsætning til sovebyerne skal vi fastholde muligheden for at leve et helt liv lokalt. Vi skal fastholde handel, kultur og foreningsliv lokalt, og vi skal have lokale arbejdspladser. Vi skal have alt det, der skal til for at leve et helt liv i vores område.

I kommunens politik for erhverv og turisme er der bl.a. angivet:

Turisme baseret på områdets styrker skal yde et stigende bidrag til beskæftigelse og indtjening i kommunen og være i samklang med borgernes ønsker til den turistmæssige udnyttelse.

Fjerritslev Kommune skal være det oplagte sted at placere kurser og temadage og være stedet for korttidsferie som bondegårdsferie, cykelturisme, »overlevesture i naturen« og lignende.

Hoteller, restauranter, bondegårdsferier, kunstnere, museer mv. markedsføres, så navne som Han Herred, Slettestrand, Thorupstrand, Lien og Svinkløv bliver alment kendte i hele Danmark.

Der skal være stor opmærksomhed på kultur og turisme, fx i Slettestrand-Lien området, hvor der er et fremtrædende kunstcenter, kunsthåndværkere mv. Borgernes kendskab til områdets naturværdier skal fremmes og adgangsmulighe-

derne skal forbedres.

Udviklingen af erhverv og turisme skal udnytte områdets naturgivne potentialer og samtidig fastholde de naturgivne kvaliteter, der skaber potentialet.

Etablering af nye sommerhuse vil være med til at understøtte de arbejdspladser og de aktiviteter, der allerede er igangsat i kommunen.

Vi befinder os i et område, fjernt fra motorveje, byudviklingsområder og større landsdelscentre. Vi forventer at kunne opretholde befolkningstallet og antallet af arbejdspladser under forudsætning af, at der sker en vækst inden for turisterhvervet.

Turisme

Inden for turisterhvervet har vi i kommunen flere hoteller, kroer og campingpladser som udvikler sig positivt. Samtidig sker der en opblomstring af kunstcentre, åbne værksteder og gallerier der alt sammen er med til skabe optimisme inden for turismen i kommunen. Befolkningen engagerer sig i arbejdet med etablering af nye stier, og nu er både amt og kommune gået aktivt ind i arbejdet med at lave en sammenhængende stiplan for kommunen.

Alt tyder således på, at Fjerritslev Kommunes udviklingspotentialer ligger inden for turismeområdet.

Aktiviteter i kystområdet

Mange af kommunens sommerhusområder blev etableret midt i 1970'erne. Områderne har udviklet sig, således at de forskellige områder henvender sig til forskellige målgrupper. Sommerhusområderne er fordelt på 5-6 forskellige lokaliteter, idet områderne ligger enten tæt ved Fjerritslev by, ved stranden, ved kystlandingspladser eller ved de mange varierede klitplantager i området.

Gennem de sidste årtier er små bysamfund

- et led i en samlet turistpolitik

som Thorupstrand og Slettestrand blevet fornyet i takt med, at helårsbeboelser og sommerhusområder har lært at leve tæt op ad hinanden. I mange år lejede fiskere eksempelvis deres beboelser ud til feriegæster – og der er indgået mange ægteskaber mellem fastboende og sommerhusgæster. Dette har alt sammen været med til at forny områderne i mere end én forstand.

I Fjerritslev Kommune er det ligeledes en tendens, at mange sommerhuse er ejet af folk fra Fjerritslev-området. Mange opretholder forbindelsen til fødeegnen ved at have et sommerhus i området. Enkelte vælger endda at flytte permanent til fødeegnen i seniorlivet, hvilket giver basis for en begrænset tilflytning til kommunen.

I kommunen opføres ca. 20-25 sommerhuse om året. Det giver baggrund for at flere byggefirmaer og serviceerhverv kan have en basisindtjening ved siden af andre forretningsområder. Desuden er udlejning af sommerhuse til turister med til at skabe indtjening og beskæftigelse inden for detailhandelen og for de lokale attraktioner, der findes i området.

Fjerritslev Kommune er derfor afhængig af attraktive sommerhusområder med et bredt udbud af sommerhuse og byggemuligheder.

Forventninger til udviklingen

I løbet af de sidste 5-8 år har der ikke har været udbudt grunde til salg i Slettestrand og Svinkløv eller kystnære grunde ved Thorupstrand eller Kollerup Strand. Den primære udbygning af nye sommerhuse har været i området Thorupstrand Øst og i Brøndum-området tæt ved Fjerritslev by.

Fjerritslev Kommune ser derfor frem til at kunne få udbygget de eksisterende sommerhusområder, således at efterspørgslen

efter sommerhusgrunde til forskellige målgrupper kan efterkommes. Når udbygningen sker jævnt fordelt i alle kystnære områder vil der være overensstemmelse med kommunens og amtets overordnede planlægning for udviklingen af turisterhvervet.

En fortsat udvikling af turisterhvervet og udlæg af nye mindre sommerhusområder vil samtidig være i overensstemmelse med kommunens landdistriktspolitik, som blev formuleret i 2003/04. Her er der fokus på, at butikker skal bevares i lokalområderne, og at der skal etableres nye kiosker eller café i Thorupstrand og i Slettestrand.

Udpegning af områder

Ved udpegning af nye sommerhusområder har det været vigtigt, at områderne har ligget bag eksisterende sommerhusområder, at der ikke var beskyttede naturtyper, og at områderne ud fra en samlet vurdering ikke vil give anledning til konflikter med andre interesser i det åbne land.

Fjerritslev Kommune har udpeget de nye sommerhusområder bag de eksisterende sommerhusområder i områder, hvor rummeligheden enten er opbrugt, eller hvor der ikke har været nogen omsætning i mange år pga. at mange af de ubebyggede grunde har været ejet af den oprindelige udstykker eller af familie, som ønsker at bebygge grunden på et senere tidspunkt.

Naturbeskyttede §3 områder i naturbeskyttelsesloven er respekteret fuldt ud ligesom beskyttelseslinier omkring fortidsminder er respekteret. Skovbyggelinier omkring plantager er dog ikke altid respekteret, da der på naboejendomme enten tidligere er givet dispensation eller at skovbyggelinien har fået et andet forløb ved planlægningen.

Områderne er desuden udpeget ved en skånsom tilpasning i forhold til landskabet. Områderne er beliggende bag helårsbeboelser og eksisterende sommerhusområder eller bag helårsbeboelser.

Nøgletal for de nye områder

De nye områder omfatter i alt 70 ha. inklusive ubebyggede arealer til fællesareal, beskyttelseslinie og eksisterende bebyggelser. Når sidstnævnte områder fradrages, er der tale om ca. 44 ha. til opførelse af ca. 220 nye sommerhuse.

De største udlæg sker ved Svinkløv og Kollerup. Områderne ved Slettestrand og Thorupstrand er mindre ved blandede områder med både sommerhuse og helårsbebyggelser.

Oversigt over de ønskede områder

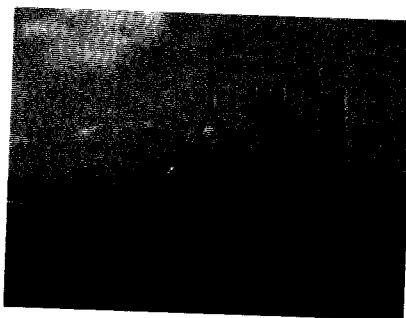
	Totalareal	Nettoareal	Sommerhuse
Thorupstrand	5,3 ha	3,6 ha	20
Kollerup Strand	22,4 ha	15,6 ha	80
Svinkløv	35,0 ha	18,2 ha	70
Hjortdal	7,3 ha	6,7 ha	50
I alt	70,0 ha	44,1 ha	220

Thorupstrand

Det eksisterende sommerhusområde

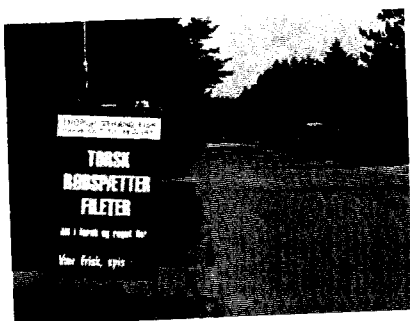
Thorupstrand er et gammelt fiskerleje, hvor det karakteristiske og levende fiskermiljø stadig kan iagttages i byen og særligt ved landingspladsen. På landingspladsen hales fiskerbådene op på forstranden, og de indfangede fisk klargøres i erhvervsbygninger nede ved stranden inden de fragtes videre til salg i de større byer. Omkring landingspladsen findes en gammel redningsstation og en offentlig parkeringsplads. De oprindelige beboelser er trukket tilbage i læ i Thorupstrand.

I det eksisterende område i Thorupstrand er der i dag 243 sommerhuse og der er bygget 70 sommerhuse i området siden 1996. De ældste sommerhuse, der typisk er opført i træ, ligger spredt rundt i byen. Hele området ved Thorupstrand blev i slut-



Kystfiskeriet, kystlandingspladsen og flere af byens huse er en stor attraktion og et værdifuldt kulturmiljø.

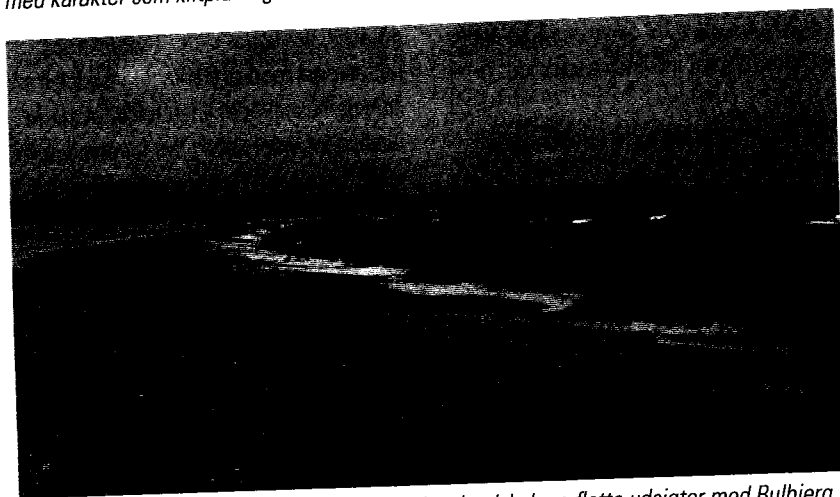




Thorupstrand har ikke dagligvarebutik, men der er kort afstand til dagligvarebutikker i naboområdet. Der er en sæsonkiosk ved stranden, en fiskehandler og mange »fortovsbutikker«.



Sommerhusene i det eksisterende sommerhusområde ligger i et tæt beplantet område med karakter som klitplantage. Husene har varierende standard og byggestil.



Stranden er stenet, men der er et storslået kystlandskab og flotte udsigter mod Bulbjerg, som vist på billedet, og mod øst mod Slettestrand.

ningen af 1960'erne vurderet som egnet sommerhusudviklingsområde. Siden er mange nye sommerhuse opført.

Der er ingen dagligvarebutik i Thorupstrand, men der er en dagligvarebutik ved Klim Strand Camping, som ligger kun 2,5 km øst for Thorupstrand og i Vester Thorup er der en Dagligbrugs, som ligger 3,5 km syd for Thorupstrand. Der arbejdes på etablering af kiosk og toilet i den gamle redningsstation samt etablering af café i en netop lukket købmandsbutik i Thorupstrand.

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet ligger mellem to sommerhusudstyknings fra 1960'erne vest for Thorupstrandvej, som er den gennemgående vej fra V. Thorup til Thorupstrand.

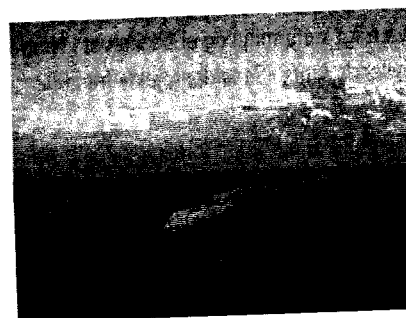
Landskab, natur og kulturmiljø

Thorupstrand ligger ud til Jammerbugten mellem Bulbjerg i vest og Svinkløv i øst.

Bulbjerg og Thorup Klitplantage giver læ for vestenvinden.

Langs kysten er der kraftig materialelevandring, og det resulterer i, at betydelige mængder af ral og grus aflejres.

Der har været sandflugt i området, især vest for Thorupstrand, og det var grunden til, at et stort område blev tilplantet i 1800-tallet – V. Thorup Klitplantage.



Set fra Bulbjerg er de store åbne kyst- og klitstrækninger fremtrædende.

Ved Thorupstrand har der været skudehandel i 1800-tallet, mens fiskerlejet i dag er Danmarks største kystfiskerleje med ca. 20 både og ca. 50 fiskere.

Stranden ved Thorupstrand er forholdsvis smal, og der er langs stranden en enkelt klitrække, der gennem de sidste 30 år langsomt er vokset højere og højere.

Området, der ønskes udlagt til sommerhuse anvendes i dag til landbrug for den gamle »Toldergaard« eller »Strandgaard«, som den også benævnes. Området på ca. 5,3 ha er velafgrænset med læhegn. Mellem kysten og den ønskede udvidelse af sommerhusområdet er der sommerhuse, helårsbeboelser og erhvervsbygninger til brug for kystfiskeriet. Området ligger umiddelbart nord for klitplantagen. Ved områdets sydsideligger et bevaringsværdigt sommerhus, det er opført omkring 1919, som det første sommerhus i Thorupstrand. Området rummer et »Havstadion« (boldbane) og lige syd for området er der en skovlegeplads.

Højdemæssigt er terrænet i kote 6 m. Området er ganske fladt med en højdeforskel på ca. 1,50 m. Det omkringliggende terræn ligger i samme niveau som planområdet, hvorfor planområdet ikke vil virke dominerende i forhold til den eksisterende bebyggelse.

Kystfiskeriet ved Thorupstrand og de ældste helårsbeboelser udgør et bevaringsværdigt kulturmiljø og er beskrevet i Nordjyllands Amts »Seasideprojekt« fra 2002.

Området er ud fra de foreliggende oplysninger ikke et vigtigt levested for truede eller almindeligt forekommende plante-, fugle eller dyrearter.

Adgang til kysten/stranden kan finde sted ad stier fra den nuværende sommerhus-



Den ønskede udvidelse på venstre side af Thorupstrandvej set ind mod byen.

bebyggelse og helårsbebyggelse, der fører gennem klitterne.

blemer for nye sommerhuse i området.

Regionale planbindinger

Hele området ved Thorupstrand er beliggende i kystnærhedszonen. Den ønskede udvidelse er i region- og kommuneplanen udlagt til ferieboligformål.

Der findes i området ingen synlige forekomster af overfladevand. Indenfor den planlagte udvidelse af sommerhusområdet er der ingen drikkevandsinteresser, men ca. 200 m sydøst for selve området findes et nitrattfølsomt indvindingsområde.

Der er ingen beskyttede fortidsminder i området.

Beskyttet natur

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet er ikke omfattet af amtets udpegning af naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3.

Miljø

Fiskesorteringen ved kystlandingspladsen giver ikke anledning til miljømæssige pro-

Ejeren af de nye arealer har et mindre husdyrhold med ca. 10 ammekøer beliggende i området ved Thorupstrand. Ellers er der ingen husdyrhold i en afstand af 1-2 km fra området.

Der er ikke registreringer om affaldsdeponier eller forurenede grunde i området.

Nuværende ejere

Den ønskede udvidelse ejes af »Strandgården«, der ligger midt i Thorupstrand, lidt nordøst for den planlagte udvidelse af sommerhusområdet. Ejeren ejer et større ubebygget areal øst og syd for ejendommens bygninger. Ejeren er informeret om planerne og vil være interesseret i at få ejendommen udstykket til sommerhuse. Det er dog en forudsætning, at et areal friholdes til afgræsning, fællesareal for Thorupstrand, afholdelse af strandfest mv.

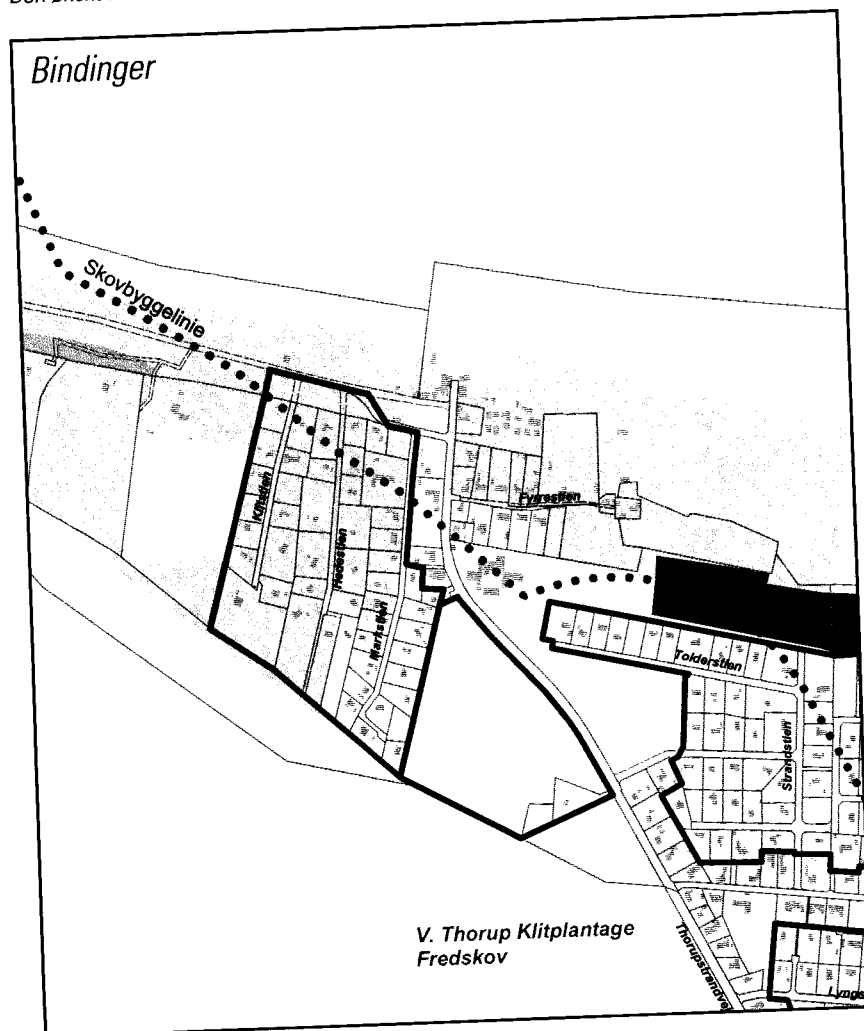
Sårbarhed og hensyn

Det vurderes, at området samlet set er robust, og at nye sommerhuse vil falde



Den ønskede udvidelse på højre side af Thorupstrandvej set inde fra Thorupstrand og ud.

naturligt ind med de omkringliggende anvendelser. Afgrænsningen af den ønskede udvidelse er foretaget efter en omhyggelig vurdering af landskabet, eksisterende bebyggelse og beplantninger. Ved friholdelse af et større areal langs Thorupstrandvej til fællesareal, nyt »Havstadion« mv. sikres fortsat ubebyggede arealer omkring »Strandgården«, hvormed områdets oprindelige historie kan spores.



Signaturforklaring



Beskyttelse ved gravhøj 100 m

Beskyttede naturtyper § 3



Sø

Overdrev



Natureng



Mose



Kultureng

Hede



Strandeng



Kystnærhedszone



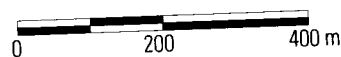
Fredning



Udvidelse af sommerhusområder



Hidtidige sommerhusområder



Bebyggelsesskitse



A Fotostandpunkt for visualisering

1. Fællesareal til byfester o. lign.
2. Areal til butik, kiosk, cafe o. lign.
3. Eksisterende hegn, der bevares
4. Adgangsvej i eksisterende sommerhusområde giver adgang til stier over klitten til stranden
5. Stiforbindelse til klitplantagen
6. Areal udlagt til boligbyggeri
7. Kraftigt plantebælte

Forslag til udvidelse

På baggrund af en vurdering af områdets landskab, beplantning og nuværende bebyggelse ønsker Fjerritslev Kommune at udvide de eksisterende sommerhusområder ved Thorupstrand med et område på ca. 5,3 ha. De eksisterende sommerhusområder er på ca. 80,3 ha.

Området er stort set fladt og er inddelt i 4 nord-sydgående markfelter. Det anvendes i dag til landbrug og »Havstadion«.

Med den foreslåede udformning af området er der plads til ca. 20 nye sommerhuse i området med grundstørrelser på ca. 1.200 til 2.000 kvm.

Området foreslås udformet, så den nye bebyggelse indpasses mellem de eksisterende hegn, der bevares. Den eksisterende

beplantning vil efterhånden blive suppleret af ny beplantning i området.

Den nordvestlige del af området, som ligger centralt ved svinget på kystvejen, friholdes i overensstemmelse med ønsker fremsat under udarbejdelsen af landdistriktpolitik til byfester og andre fælles aktiviteter for borgerne i Thorupstrand. En del af arealet kan bebygges med en ny dagligvarebutik, kiosk, café eller lignende.

Området tilsluttes Thorupstrandvej med en enkelt adgangsvej, som også tjener som adgangsvej til en eventuel dagligvarebutik, café eller lignende.

Der er kun ca. 400 m til stranden via Thorupstrandvej, og der er adgang til stranden via veje og stier i det eksisterende sommerhusområde nord for.

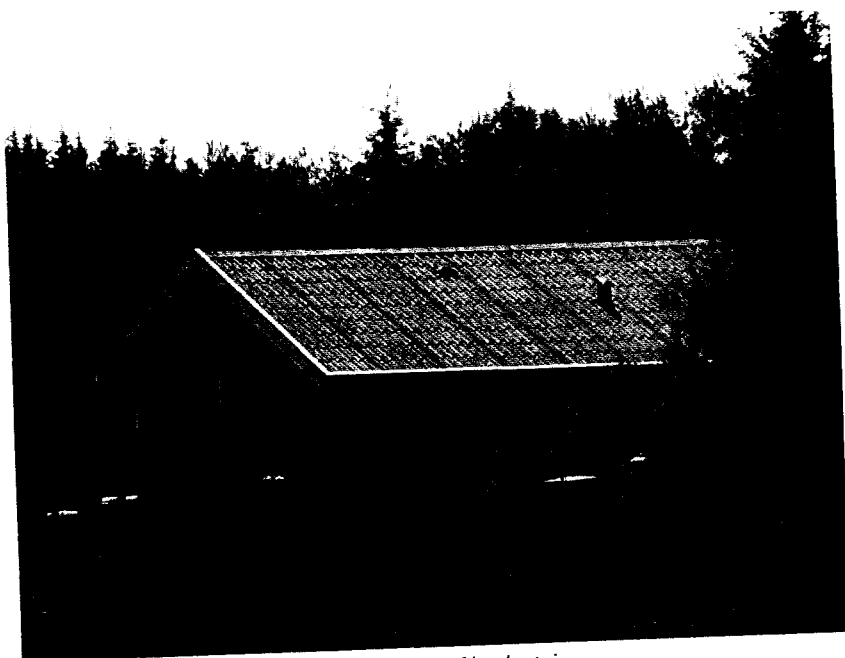
I områdets sydlige del anlægges stiforbindelse til vej og stier i klitplantagen.

Den nye bebyggelse må gerne være synlig fra Thorupstrandvej, da området er med til at samle bebyggelsen i Thorupstrand ved at udfylde i hullet i byens bebyggelse ud. Sammen med arealet på den modsatte side af Thorupstrandvej, som er udlagt til opførelse af helårsboliger, vil det nye sommerhusområde udfylde hullet mellem bebyggelsesklyngen omkring stranden og bebyggelsen lidt længere ude af Thorupstrandvej. Det forudsættes, at der i en kommende lokalplan stilles krav til udformning og placering af ny sommerhusbebyggelse ud til Thorupstrandvej.

Etablering af den nye sommerhusbebyggelse forudsætter ikke anlæg af offentlig vej, da vejadgangen sker direkte til Thorupstrandvej.

Udvidelsen af sommerhusområdet i Thorupstrand vil ikke påvirke offentlighedens adgang til kyst og strand, som fortsat kan ske ad Thorupstrandvej.

De nye sommerhuse forudsættes opført som luksussommerhuse udstyret med sauna og spa for via en høj udlejningshyppighed at øge udlejningen. En høj standard passer til områdets præg af levende kystsamfund, hvor der typisk er interesse for at opholde sig over en længere sæson end i de rene badebyer. Det understreges af, at en større del af den nyere sommerhusbebyggelse i Thorupstrand har tilsvarende høj standard.



Nyt sommerhus i Thorupstrand - tæt omgivet af beplantning.

Påvirkning af kystlandskabet

Det nye sommerhusområde er placeret som en integreret del af bebyggelsen i Thorupstrand, hvor det sammen med et område på den modsatte og strandnære del af Thorupstrandvej vil lukke et hul i Thorupstrands bebyggelsesstruktur. Sommerhusene er placeret i det åbne område mellem bebyggelsen ud mod stranden og kystlandingspladsen og den mere tilbagetrukne bebyggelse. Det nye område vil i højere grad påvirke byens udseende end landskabet. Set fra Thorupstrandvej vil den nye bebyggelse lukke udsynet mellem læbælterne til skovbrynet i klitplantagen syd for det nye område.

Set fra stranden vil det nye område ikke være synligt på grund af klitrækkens højde.

Set fra klitlandskabet mellem byen og stranden vil det nye område i hele dets udstrækning være beliggende bag to rækker eksisterende bebyggelse langs Fyrrestien og Tolderstien. Der er herudover langs Thorupstrandvejs nordside et kraftigt levende hegn, som yderligere afskærmer det nye område.

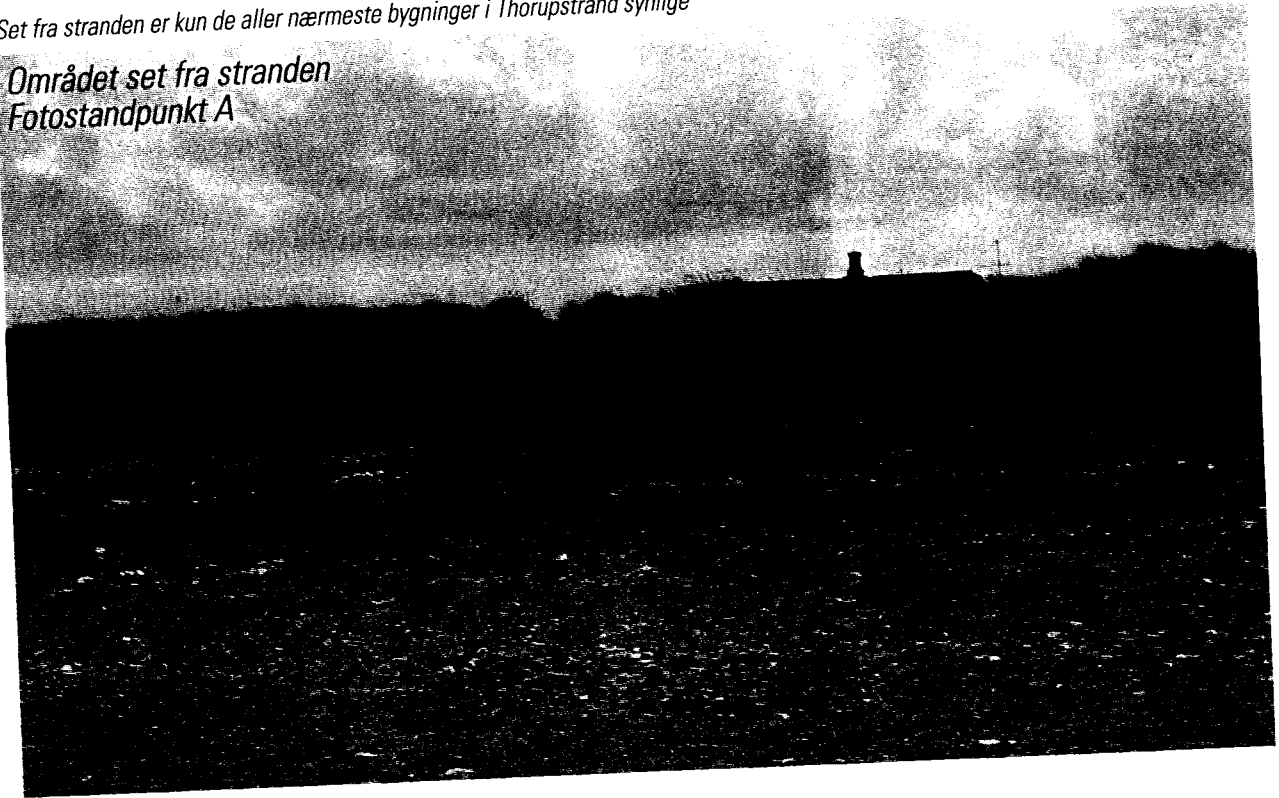
Den ønskede udvidelse er placeret bag sommerhus med stråtag og feriekoloni i højre og midterste del af billedet og vil være godt skjult set fra klitlandskabet.

Området set fra klitlandskabet
Fotostandpunkt B

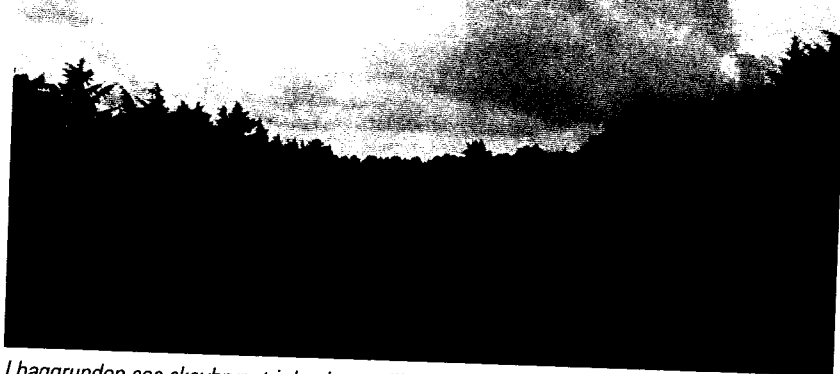


Set fra stranden er kun de aller nærmeste bygninger i Thorupstrand synlige

Området set fra stranden
Fotostandpunkt A



*Området i dag set fra Thorupstrandvej mod syd
Fotostandpunkt D*



I baggrunden ses skovbrynet i den bagvedliggende klitplantage. På dette sted vil der i forgrunden være fælles aktivitetsområde, mens sommerhusbebyggelsen placeres bagest bag en beplantning.

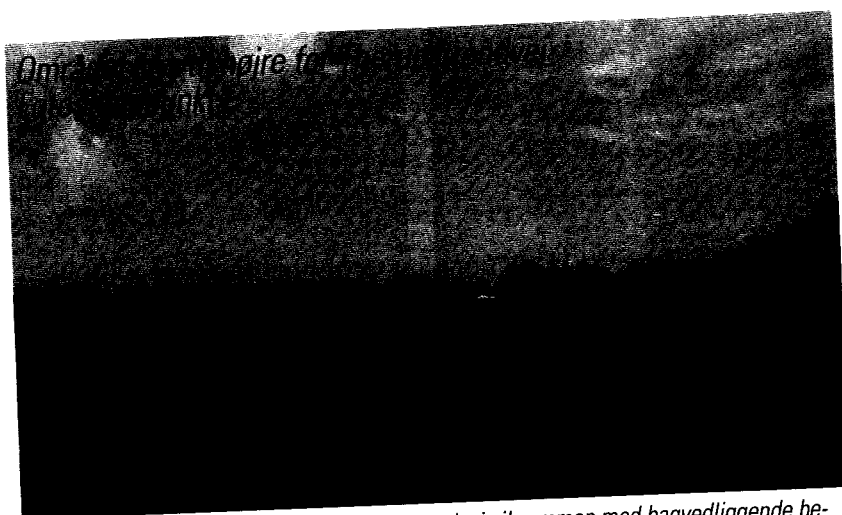


*Området i dag ses til højre for Thorupstrandvej
Fotostandpunkt C*

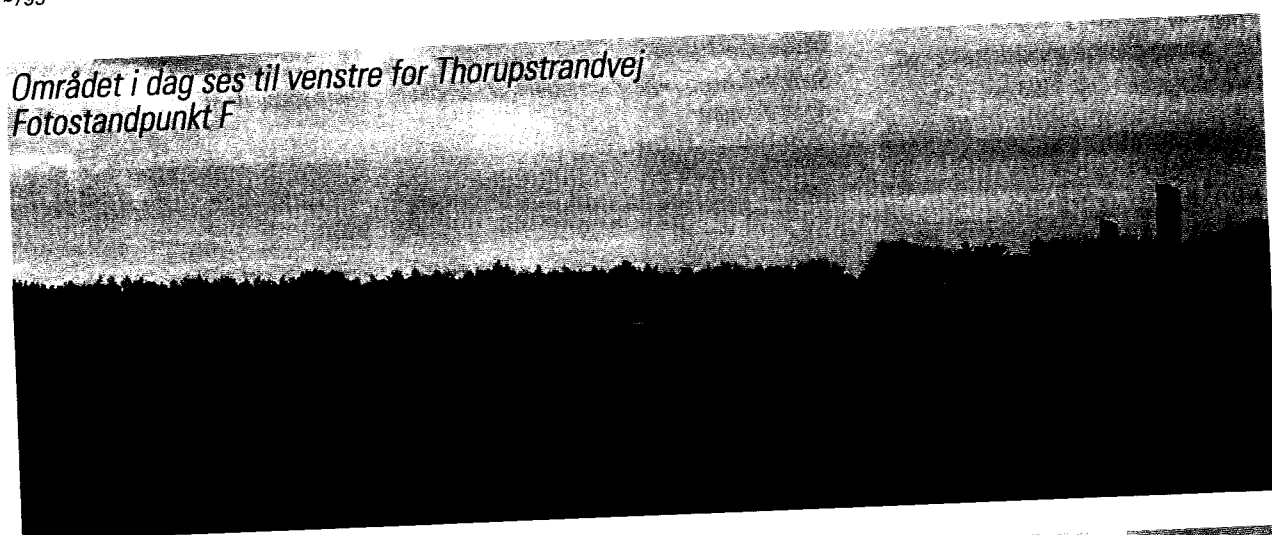


*Området med ny sommerhusbebyggelse
Fotostandpunkt C*

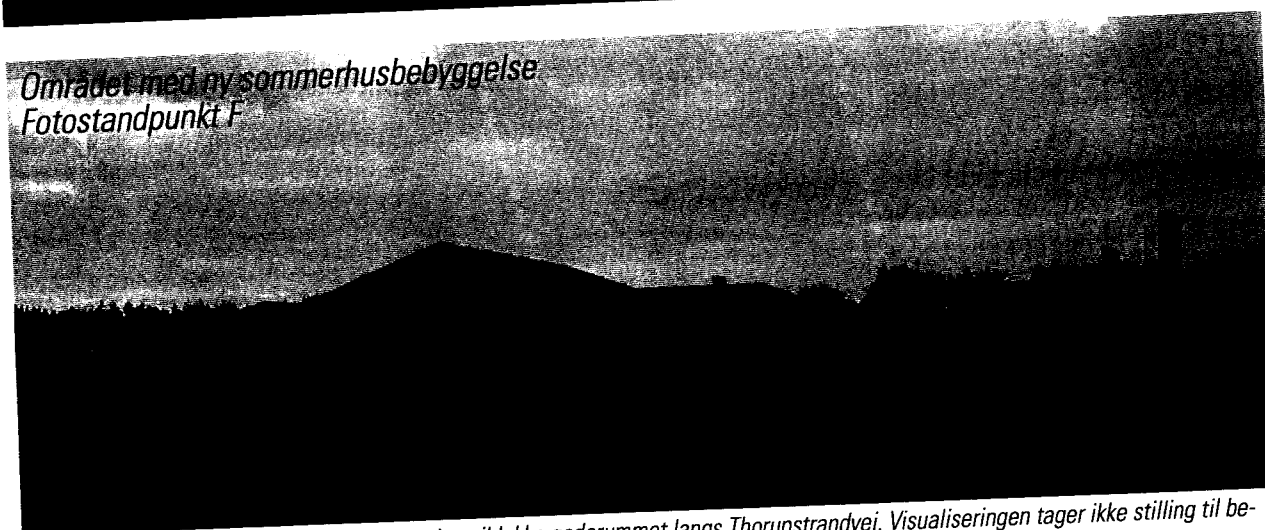
Den nærmeste del af området friholdes til fælles aktivitetsområde i Thorupstrand. Den nye sommerhusbebyggelse anes midt i billedet men skjules af vejkurven. Der er også en ide fremme om at muliggøre en ny dagligvarebutik, kiosk eller lignende, som foreslås placeret i området foran sommerhusbebyggelsen (ved vandingsanlægget). Bygningen er ikke vist på visualiseringen.



Det kraftige plantebælte nord for Thorupstrandvej vil sammen med bagvedliggende bebyggelse afskærme området set fra kystlandskabet



Området i dag ses til venstre for Thorupstrandvej
Fotostandpunkt F



Området med ny sommerhusbebyggelse
Fotostandpunkt F

Den nye sommerhusbebyggelse og beplantning vil lukke gaderummet langs Thorupstrandvej. Visualiseringen tager ikke stilling til bebyggelsens udformning og nøjagtige placering, men det skal fastlægges i en efterfølgende lokalplan.

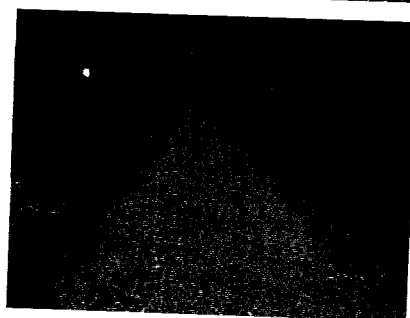
Kollerup Strand

Det eksisterende sommerhusområde

I det eksisterende område ved Kollerup Strand er der i dag 86 sommerhuse, og der er bygget 7 sommerhuse i området siden 1996.

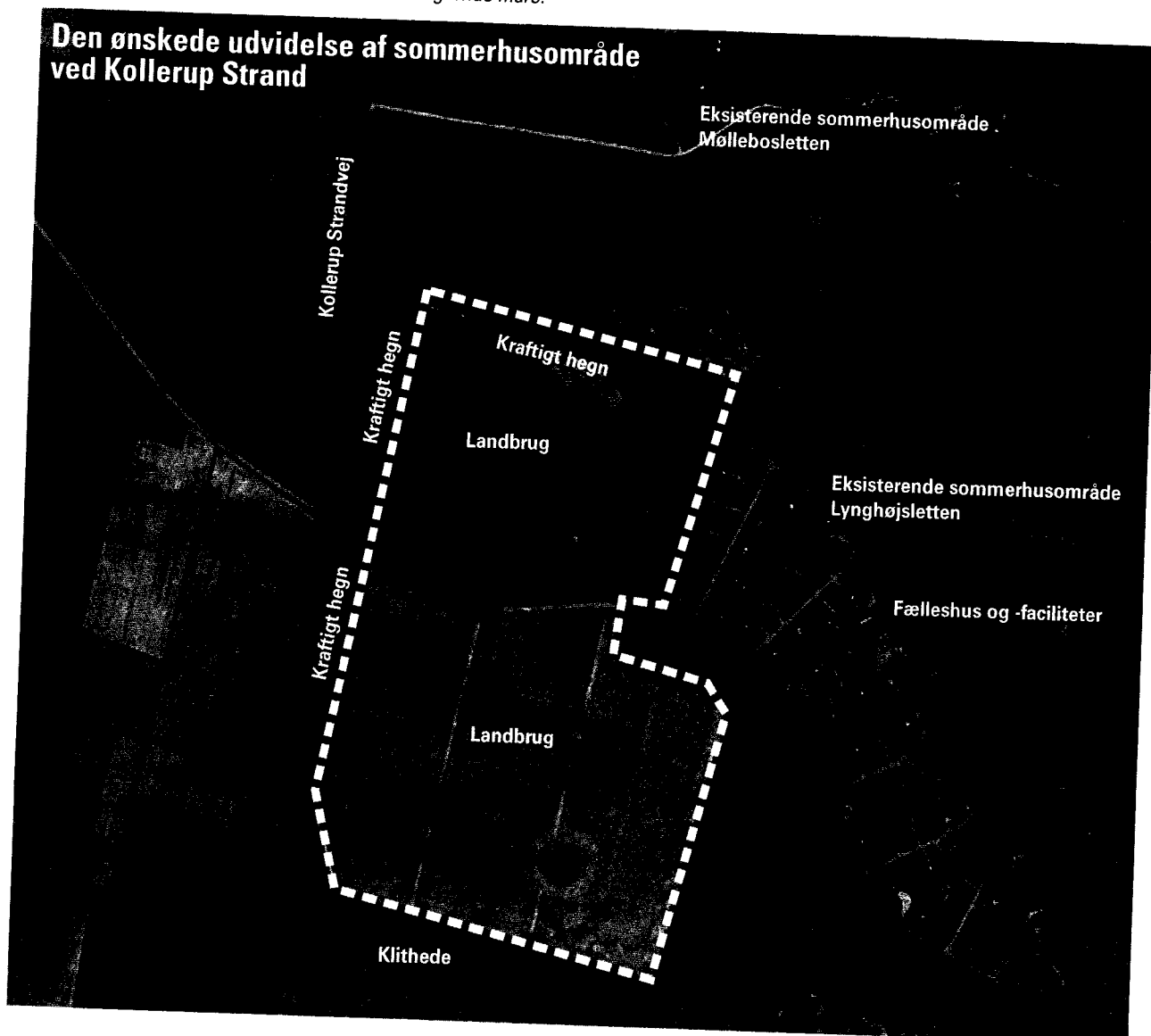
Sommerhusområdet Møllebosletten er en ældre sommerhusbebyggelse opført i landzone. Området blev lokalplanlagt i 2003, hvorved området blev overført til sommerhusområde. Bebyggelsen på Møllebosletten er af varierende karakter med en blanding af ældre og nyere sommerhuse.

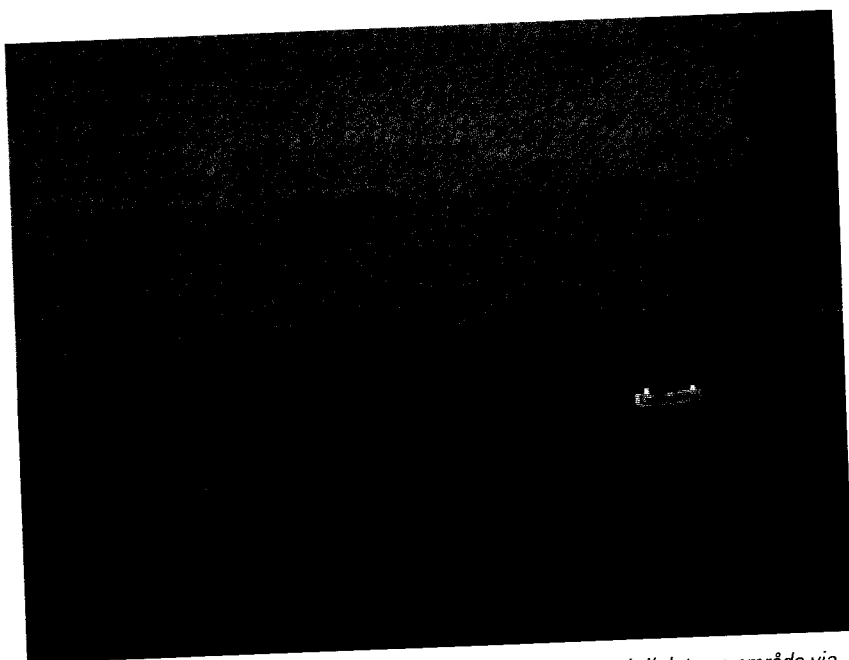
Lynghøjsletten består af ens udseende huse, idet området er byggemodnet, bygget og videresolgt af en entreprenør. Den gennemsnitlige grundstørrelse ved Lynghøjsletten er ca. 1300 m².



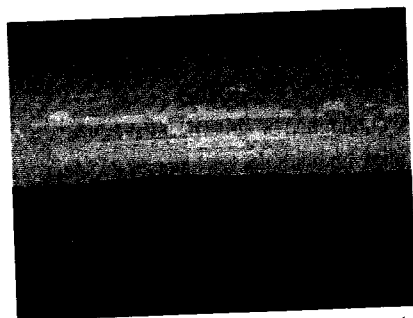
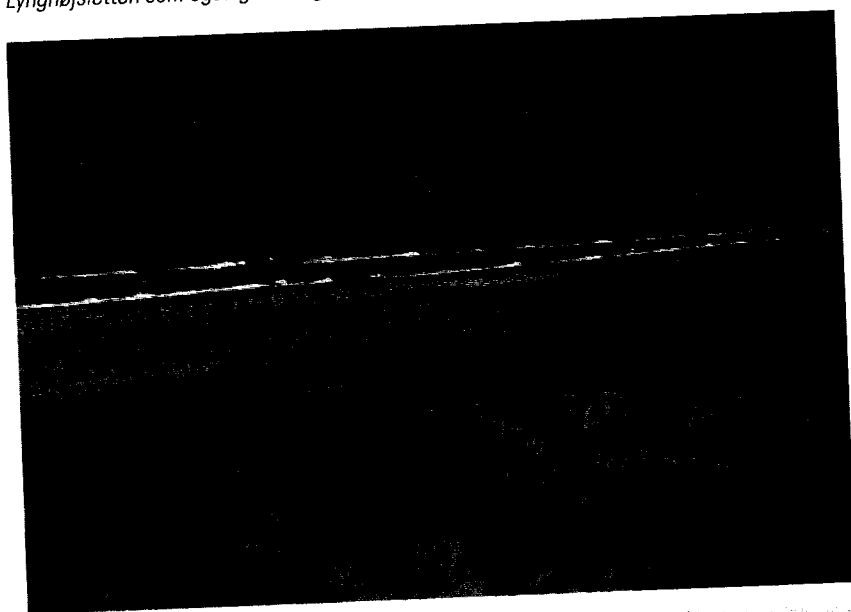
Sommerhusene i »Lynghøjsletten« er udformet i samme specielle stil med tørv på tagene og hvide mure.

Den ønskede udvidelse af sommerhusområde ved Kollerup Strand





Kollerup Strandvej med havet set i baggrunden bliver adgangsvej til det nye område via Lynghøjsletten som også giver adgang til det eksisterende sommerhusområde



Stranden ved Kollerup er forholdsvis smal og stenet. Der er en enestående udsigt både til havsiden og landsiden, og der er gode tilkørsels- og parkeringsmuligheder

Der er ingen kiosk eller dagligvarebutik ved Kollerup Strand, men der er et stor udvalg af dagligvare- og udvalgswarebutikker i Fjerritslev by, beliggende ca. 3,9 km mod syd.

Landskab, natur og kulturmiljø

Området ved Kollerup Strand udgjorde i stenalderen en del af et åbent sund, der forbandt Nordsøen og Limfjorden. Da hele området mellem Fjerritslev og Kollerup Strand i øvrigt fremstår meget fladt, kan det være med til at fortælle historien om stenalderhavets udseende.

Kollerup Strand ligger ligesom Thorupstrand ud til Jammerbugten mellem Bulbjerg i vest og Svinkløv i øst. De store aflejringer af ral og grus i området udnyttes til råstofindvinding. I området mellem stranden og de nuværende sommerhusområder er der udvundet store mængder grus og ral, hvorfor hovedparten af søer og lavvandede områder er menneskeskabte.

Stranden ved Kollerup er stadig forholdsvis smal og der er langs stranden en enkelt klitrække. Stranden er populær og ligger i kort afstand fra Fjerritslev by.

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet er på ca. 20 ha. Adgangen til området sker ad Lynghøjsletten via Kollerup Strandvej. Mellem kysten og den ønskede udvidelse af sommerhusområdet er der et eksisterende sommerhusområde, Møllebosletten, som ligger bag en stor klitrække. Vest for Kollerup Strandvej fremtræder landskabet mere åbent.

Højdemæssigt ligger terrænet i kote 11 meter. Området er ganske fladt, og højdeforskellen inden for området er ca. 2,5 meter. Mellem kysten og planområdet er der flere klitrækker - «revler» - fra ældre tid, hvor vandet stod længere ind på land.



Hus beliggende nord for Lynghøjsletten

Området med den planlagte udvidelse er ud fra de foreliggende oplysninger ikke et vigtigt levested for truede eller almindeligt forekommende plante-, fugle eller dyrearter.

Adgang til kysten og stranden kan finde sted ad Kollerup Strandvej som den primære adgangsvej, og desuden til fods gennem den nuværende sommerhusbebyggelse ad en sti, der netop er godkendt af Nordjyllands Amt og Statsskovdistriktet på foranledning af områdets aktive grundejerforening. Stien fører gennem en afmærket rute gennem klitterne.

Regionale planbindinger

Hele området ved Kollerup Strand er beliggende i kystnærhedszonen. Den ønskede udvidelse er i region- og kommuneplanen ikke omfattet af rammebeskrivelser eller lignende.

Inden for området, i den sydøstlige del, ligger en sø på ca. 1.000 m². Søen bibeholdes som en del af rekreativt opholdsareal.

Området er ikke omfattet af drikkevandsinteresser i regionplanen.

Der er ingen beskyttede fortidsminder i området.

Beskyttet natur

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet anvendes i dag primært til landbrugs- og jordbrugsformål. Et bredt beplantnings-



Området set fra Lynghøjsletten mod nord er et fladt landbrugsareal, som afgrænses af høje granbeplantninger

bælte afgrænser området.

Omkring området har landskabet karakter af hedelandskab, og disse arealer er beskyttet efter naturbeskyttelseslovens § 3.

Øst for de eksisterende sommerhusområder findes Grønnestråndfredningen, som er en landskabs- og naturvidenskabelig fredning. Der må ikke ske ændringer i tilstanden indenfor det fredede område. Længere mod nord-øst er et EF-habitatområde udpeget.

Miljø

De nærmeste landbrug i forhold til den planlagte udvidelse af sommerhusområdet ved Kollerup Strand er et husdyrbrug (malkekøer og slagtesvin) ca. 1 km nord-vest for det nye område og et mellemstort kvægbrug (ammekøer) beliggende ca. 2,3 km mod syd. De vil ikke påføre området gener, da afstandene er store.

Det nuværende sommerhusområde og den planlagte udvidelse er beliggende inden for konsekvenszone af en skydebane, jf.

amtets regionplanlægning. Nørremile skydebane, der er ejet af Hjemmeværnet, er beliggende ca. 800 m syd-vest for området. Skydebanen benyttes ca. 34 gange om året, men der er givet tilladelse til skydning 100 gange årligt.

Støj fra skydebanen vil ikke konflikte med de planlagte områder, idet de stillede støjvilkår vil kunne overholdes.

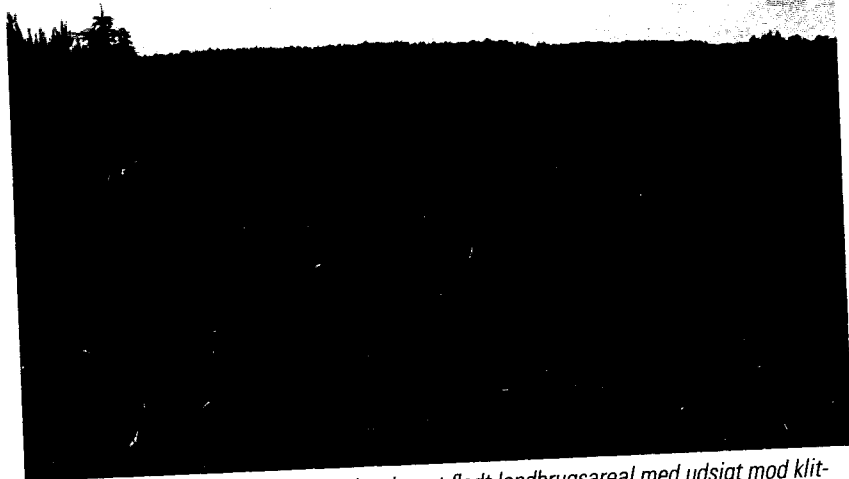
Området er ikke kloakeret og der er ikke planer om det ifølge spildevandsplanen. Der skal derfor etableres nedslivningsanlæg på ejendommene.

Der er ikke registreringer om affaldsdeponier eller forurenede grunde i området.

Nuværende ejere

Ejendommen er »frijord« uden landbrugspligt, og ejeren er bosiddende på Mors. Arealet udlejes til omkringliggende husdyrbrug.

Ejeren er informeret om planerne og vil være interesseret i at få ejendommen udstykket til sommerhuse.

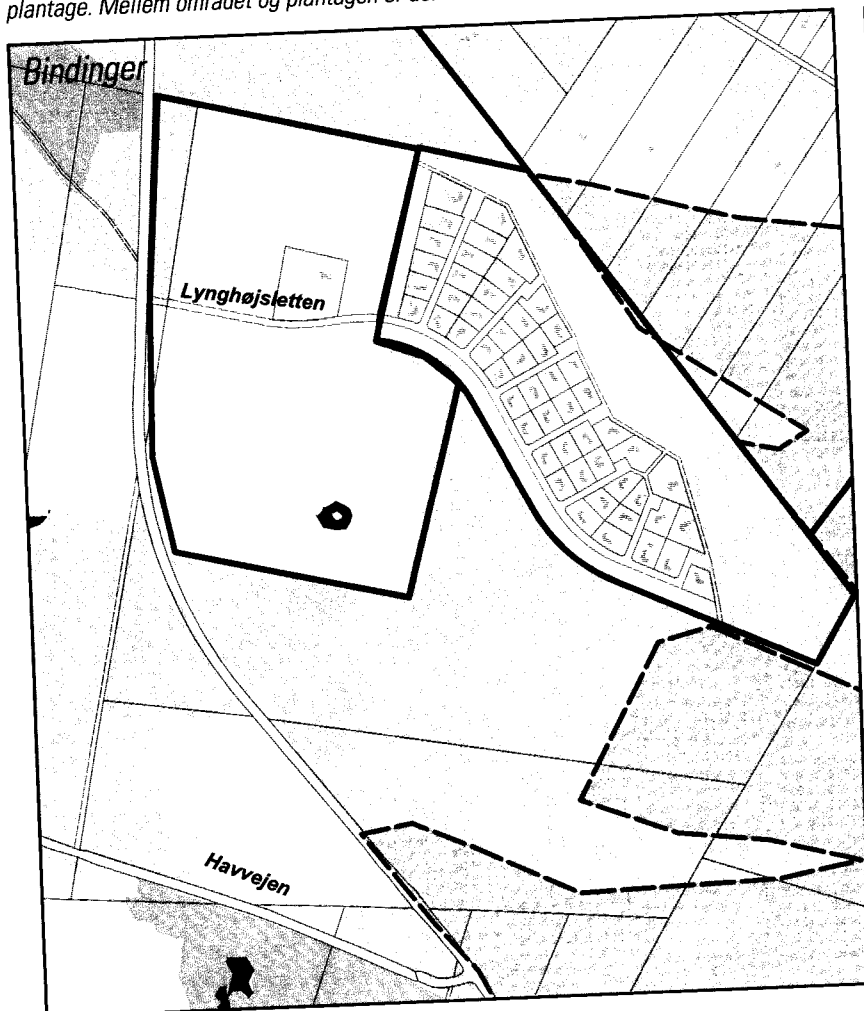


Området set fra Lynghøjsletten mod syd er et fladt landbrugsareal med udsigt mod klitplantage. Mellem området og plantagen er der et hedeareal, som ikke kan ses.

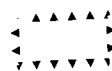
Sårbarhed og hensyn

Det vurderes, at området samlet set er meget robust, og at nye sommerhuse vil falde naturligt ind med de omkringliggende anvendelser.

Afgrænsningen af den ønskede udvidelse er foretaget efter en omhyggelig vurdering af landskabet, eksisterende bebyggelse og beplantninger. Ved friholdelse af et større areal i den sydlige del af området omkring søen sikres det, at den del af området der kan rumme særligt dyre- og planteliv beskyttes mod ændret anvendelse.



Signaturforklaring



Beskyttelse ved gravhøj 100 m

Beskyttede naturtyper § 3



Sø



Overdrev



Natureng



Mose



Kultureng



Hede



Strandeng



Kystnærhedszone



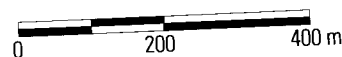
Fredning



Udvidelse af sommerhusområder



Hidtidige sommerhusområder



A Fotostandpunkt for visualisering

1. Eksisterende ejendom bevares
2. Plantebælter, der bevares og forstærkes
3. Eventuel fælleshus, swimmingpool mv.
4. Areal ved vandhul som fælles friareal
5. Tilbagerykning fra klithede, hvor der som overgangszone plantes stedstypiske buske med stigende tæthed mod bebyggelsen
6. Eksisterende sommerhusområde
7. Fælleshus og swimmingpool
8. Sommerhusbebyggelse

C

Kollerup Strandvej



Forslag til udvidelse

På baggrund af en vurdering af områdets landskab, beplantning og nuværende bebyggelse ønsker Fjerritslev Kommune at udvide de eksisterende sommerhusområder ved Lynghøjsletten ved Kollerup Strand med et område på ca. 22,4 ha. De eksisterende sommerhusområder er på ca. 64 ha.

Området er stort set fladt og anvendes i dag til landbrug. Området afgrænses naturligt af plantebælter mod vest, nord og delvis mod øst, men mod syd grænser området op til et åbent klithedeareal. Efter optagelsen af luftfotos er der plantet 2 kraftige nord-sydgående læbælter på arealet syd for Lynghøjsletten.

Med den foreslåede udformning af området er der plads til ca. 80 nye sommerhuse i området med grundstørrelser på ca. 1.200 til 2.000 kvm.

Området foreslås udformet, så strukturen i det eksisterende sommerhusområde med blinde adgangsveje fra Lynghøjsletten videreføres. Adgangsvejene placeres sådan at de nyplantede plantebælter syd for Lynghøjsletten bevares, og sådan at den eksisterende ejendom på arealet nord for Lynghøjsletten ikke berøres. Nord for Lynghøjsletten etableres et nyt plantebælte som adskillelse mellem bebyggelserne langs adgangsvejene.

Mod det åbne klithedeareal syd for området er bebyggelsen trukket 50 m eller mere tilbage, og et eksisterende vandhul indgår i et større friareal mod syd. Det eksisterende sommerhusområde afgrænses mod klithedearealet af et kraftig og skarpt afgrænset granplantebælte. Det nye område foreslås afgrænset af en »blødere« afgrænsning i form af buske og planter som er naturligt forekommende på klithedearealer. Buskene plantes i et organisk mønster og med stigende tæthed ind mod

de nye sommerhuse. Hensigten er at skabe en blødere og mere naturlig kant mellem sommerhusbebyggelsen og klitheden.

Der er vejadgang fra de nye sommerhuse til stranden via Kollerup Strandvej, og der er gennem områdets adgangsveje adgang til stier over klitområdet til stranden.

De nye sommerhuse forventes opført i høj standard på linie med husene i det eksisterende sommerhusområde. Der sigtes mod sommerhuse med spa og sauna og der åbnes mulighed for også i det nye område at etablere fælleshus og swimmingpool. En høj standard vil passe til områdets gode beliggenhed og øge udlejningen. Det vil blive et krav, at de nye sommerhuse får tage, der falder ind i landskabet, fx tørv, og facader med afdæmpede jordfarver, som får bebyggelsen til bedst muligt at glide

ind i landskabet set fra syd over klitheden, som vurderes at være det mest sårbare sted, hvor området påvirker mest.

Udvidelsen af sommerhusområdet ved Kollerup Strand vil ikke påvirke adgangen til stranden for offentligheden eller brugere af de eksisterende sommerhuse, da adgang fortsat vil ske ad Kollerup Strandvej.

En høj standard passer til områdets præg af levende kystsamfund, hvor der typisk er interesse for at opholde sig over en længere sæson end i de rene badebyer.

Grundejerforeningen i naboområdet driver et fælleshus med bl.a. swimmingpool og ser positivt på mulighederne for at få flere brugere fra det nye område for at få bedre dækning af omkostningerne ved at drive fællesfaciliteterne.

Påvirkning af kystlandskabet

Udvidelsen vil ikke være synligt fra stranden på grund af klitrækken, ligesom området ikke vil være synligt fra havet.

Fra klitterne og det åbne klitlandskab foran de eksisterende og nye sommerhusområde vil det nye sommerhusområde være skjult bag beplantning og eksisterende sommerhuse.

Set fra landsiden vil det nye sommerhusområde være synligt fra syd ved det åbne klithedelandskab. Påvirkningen er søgt imødegået ved

- o at bebyggelsen er trukket mindst 50 m væk fra områdegrænsen,
- o at der skal stilles krav om, at det friholdte område skal beplantes med buske, der er typiske for klitheder, og

med stigende tæthed mod sommerhusene,

- o at sommerhusene skal udstyres med tørv på tagene og facader i jordfarver.

Påvirkningen vurderes at blive, at udsynet over det forholdsvis åbne klithedelandskab bliver kortere. Beplantningen vil komme tættere på, men beplantningsprincipper mv. vil betyde, at overgangen fra klithede til sommerhusområde vil få et naturligt udtryk som et klithedeområde, der naturligt udvikler sig med tættere beplantning.

Panorama over omgivelserne set fra toppen af klitterne. Området er beliggende til venstre for Kollerup Strandvej og er skjult af beplantning. I kanten af beplantningen ligger det forreste sommerhusområde, men husene er ikke synlige på billedet. De to huse, der er synlige ligger meget tæt på stranden og skal fjernes på langt sigt.

Området set fra klitten. Fotostandpunkt B

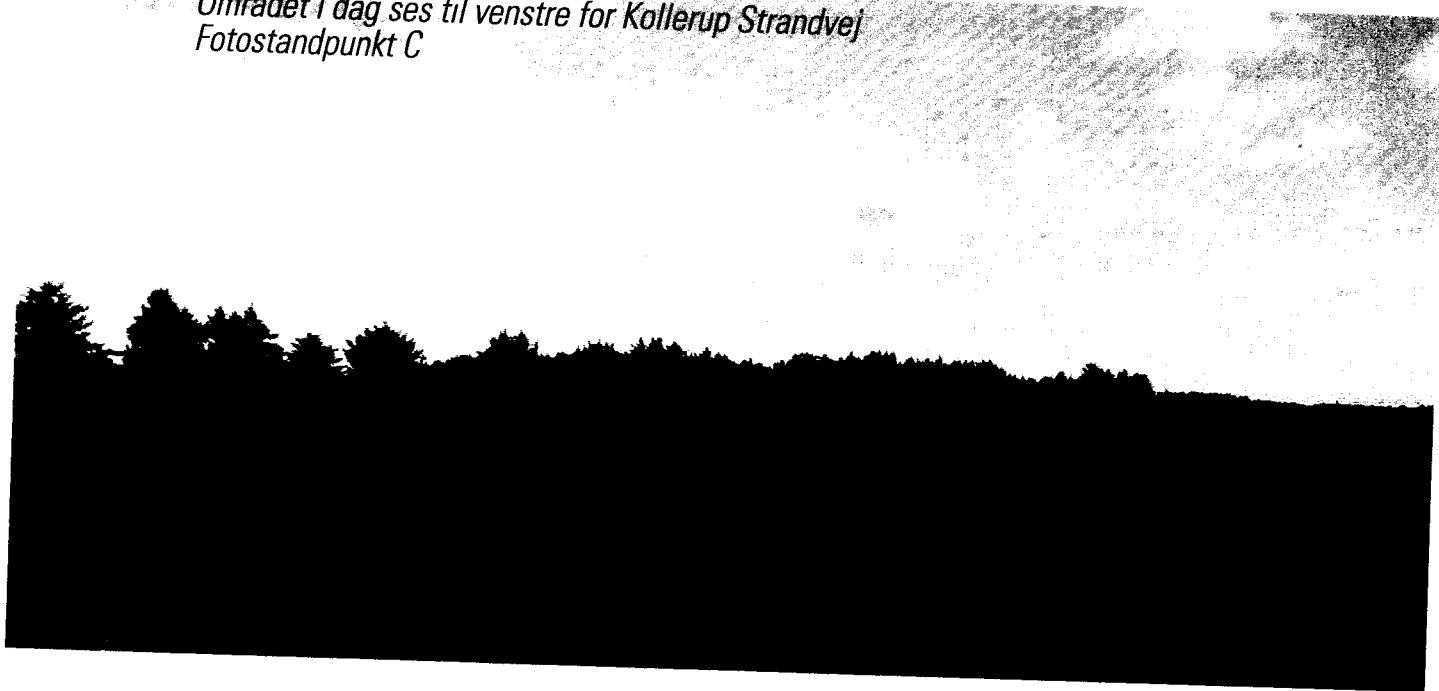
Området set fra stranden
Fotostandpunkt A



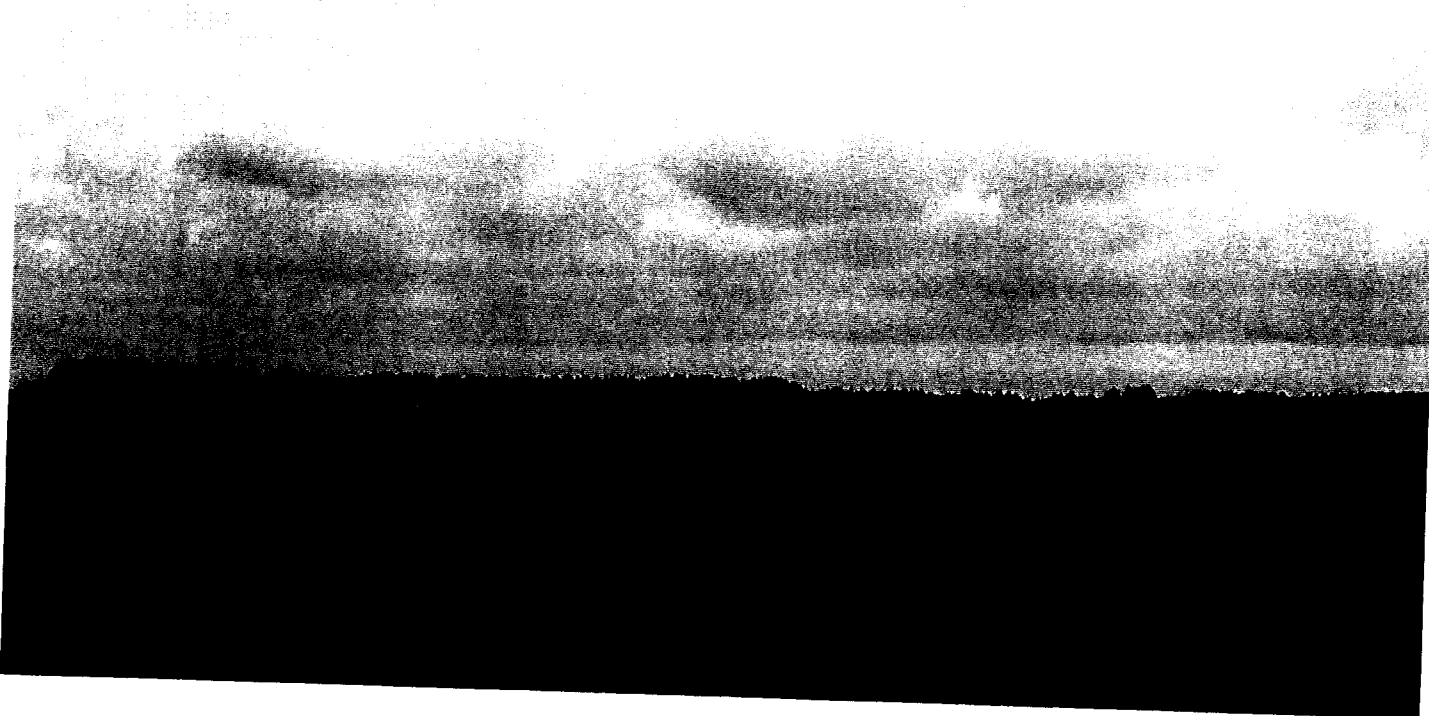
Set fra stranden er området helt skjult af klitterne.



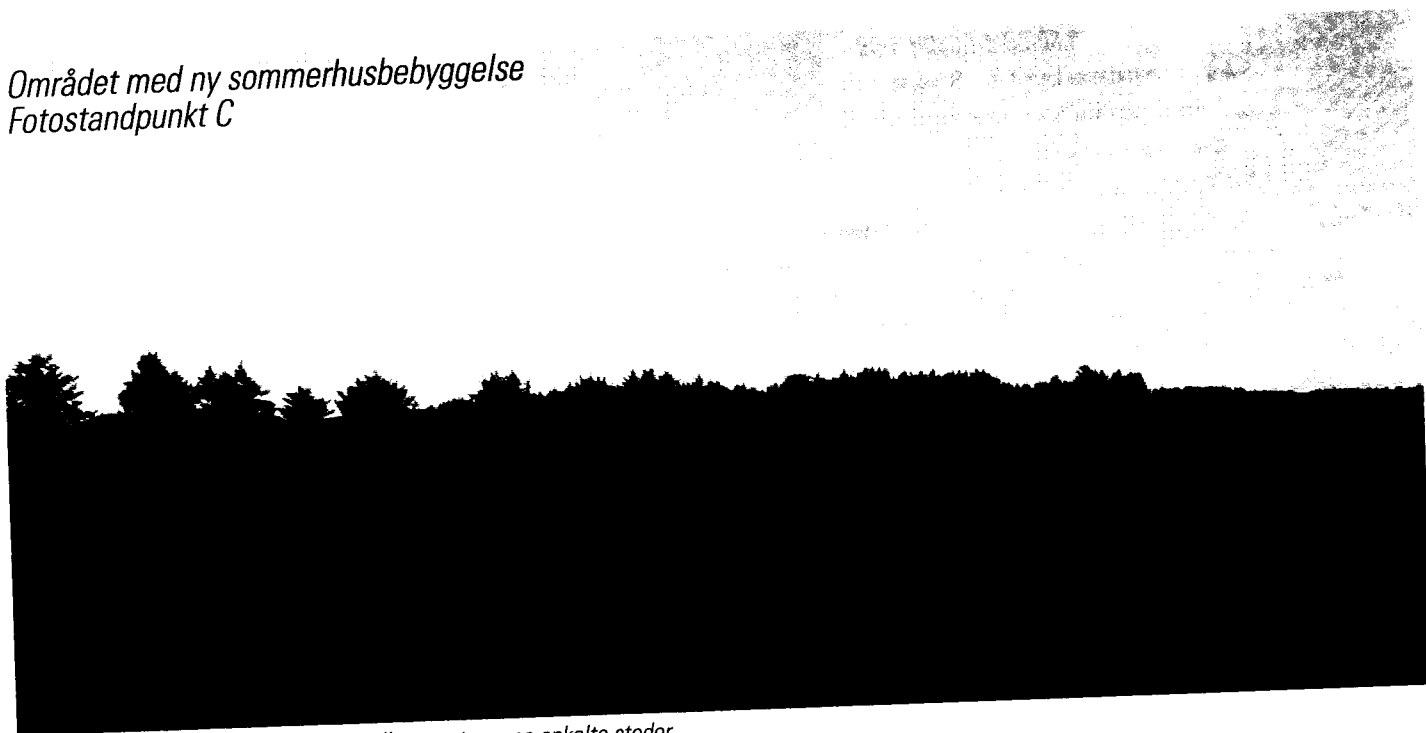
*Området i dag ses til venstre for Kollerup Strandvej
Fotostandpunkt C*



*Området i dag ses til højre for Kollerup Strandvej
Fotostandpunkt D*

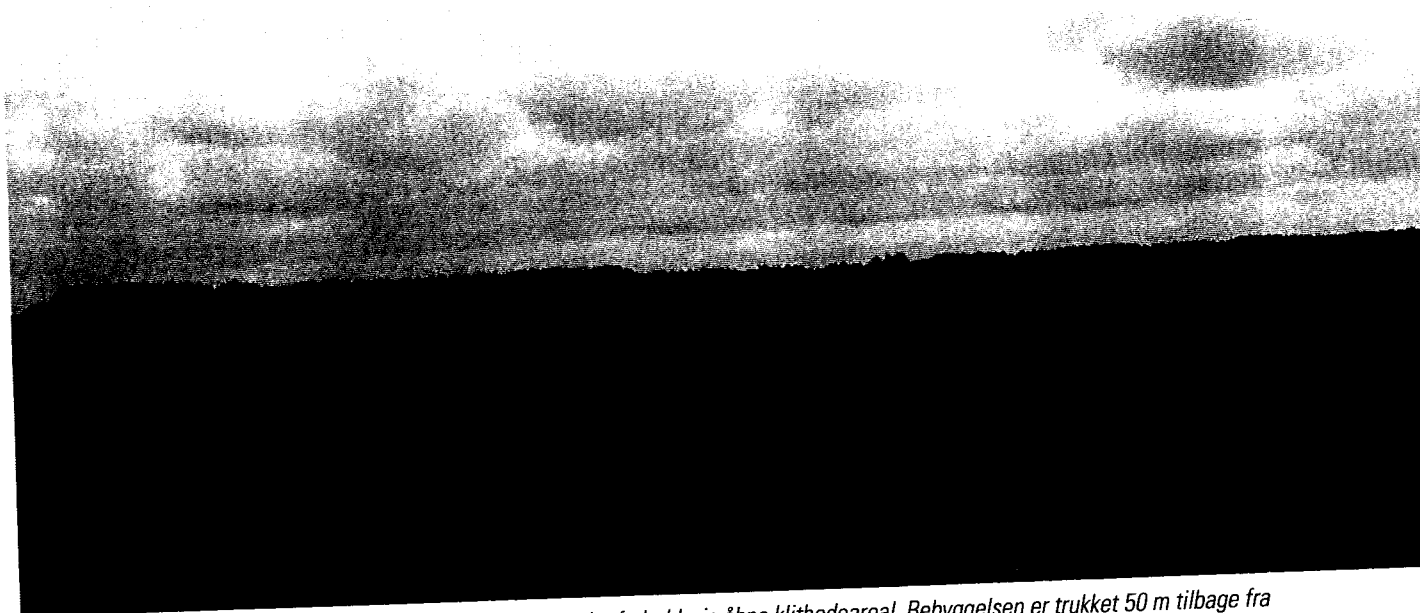


Området med ny sommerhusbebyggelse
Fotostandpunkt C



Den øverste del af tagene kan anes mellem trætoppene enkelte steder.

Området med ny sommerhusbebyggelse
Fotostandpunkt D



Den nye sommerhusbebyggelse vil være synlig set hen over det forholdsvis åbne klithedeareal. Bebyggelsen er trukket 50 m tilbage fra grænsen mod klitheden og, som det er antydnet på visualiseringen, skal der plantes buske, som er typiske for klithedearealer i overgangen mellem sommerhusene og klitheden. Når planterne vokser til vil de efterhånden skjule sommerhusbebyggelsen. Hertil kommer, at der skal stilles krav i en efterfølgende lokalplan om sommerhusenes størrelse, udformning og materiale- og farvevalg.

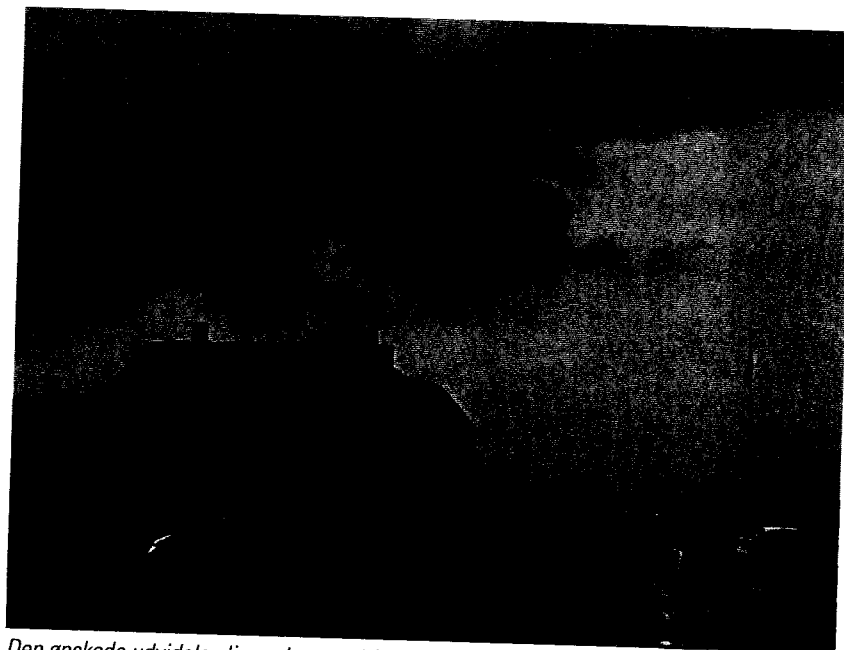
Svinkløv

Det eksisterende sommerhusområde

Svinkløv-området er kendt for »Svinkløv Badehotel« og Svinkløv Klitplantage, der strækker sig ind i baglandet fra den markante kyststrækning – Svinklovene - der rejser sig ved den flade Grønnestrand.

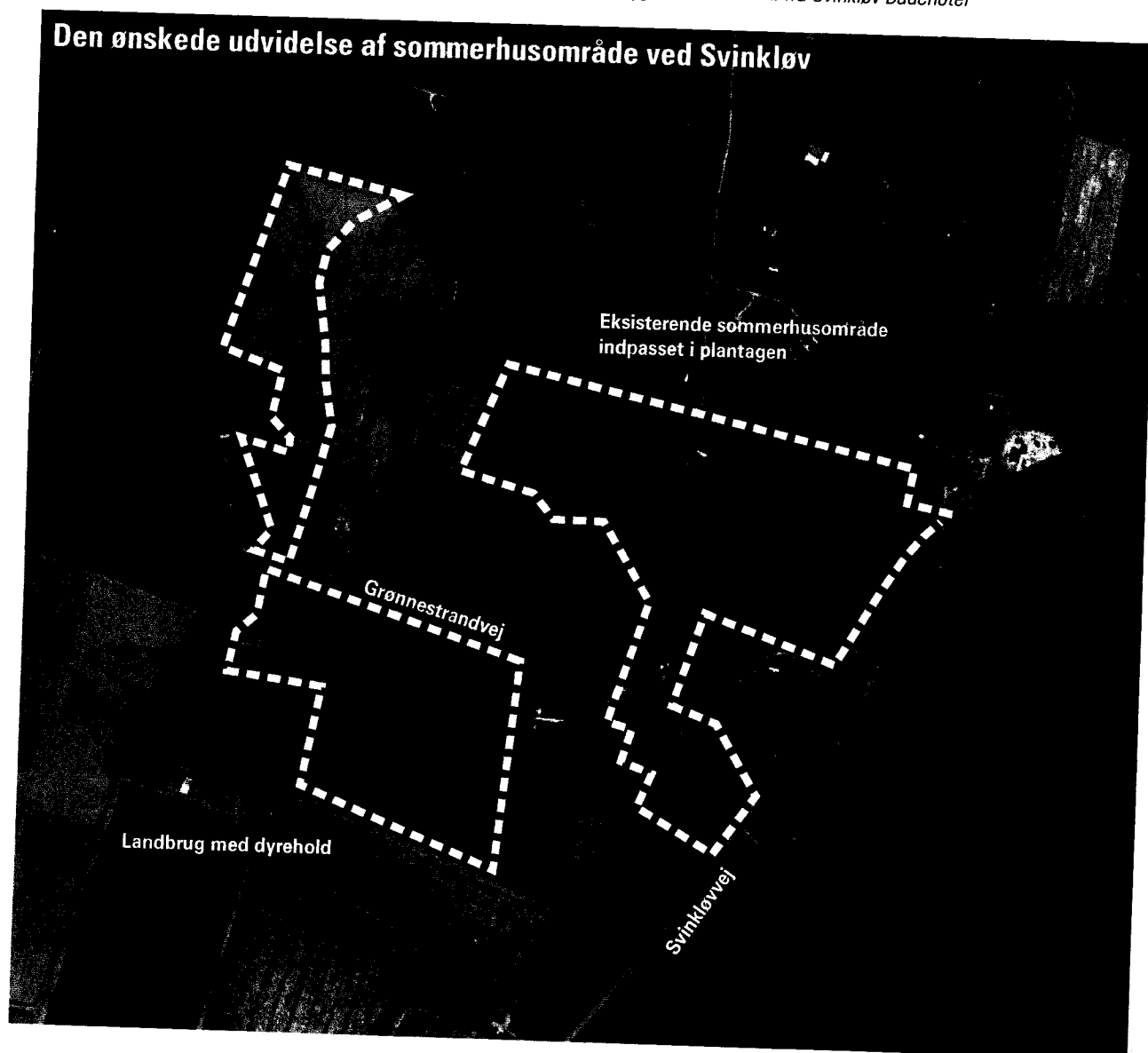
I det eksisterende sommerhusområde ved Svinkløv er der i dag 76 sommerhuse, og der er bygget 15 sommerhuse i området siden 1996.

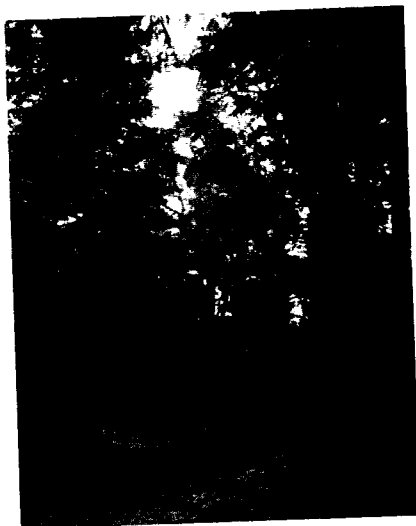
Det eksisterende sommerhusområde mod nord, består primært af et-etages træhuse med saddeltag. Grundstørrelserne i det eksisterende sommerhusområde er ved deklaration og byplanvedtægt fastsat til minimum 5.000 m² med undtagelse af få



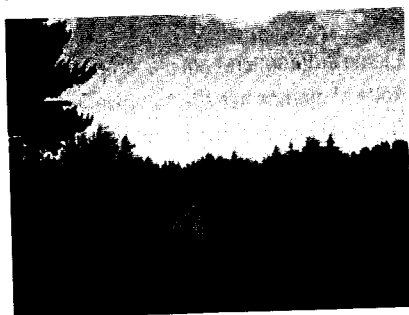
Den ønskede udvidelse ligger kun ca. 3 km. fra Svinkløv Badehotel

Den ønskede udvidelse af sommerhusområde ved Svinkløv





Området er beplantet med store nåletræer. Ind imellem er der lysninger, fx med hedearealer og dyrkede marker. Grønne-strandsvej fører gennem området med tæt beplantning på begge sider.



Området ligger bag et eksisterende sommerhusområde i tilstødende plantageområder. Sommerhusene er bygget på store grunde og der er friholdte vådområder mellem husene.

grunde, der kan være ned til 3.200 m². De store grundstørrelser skyldes sommerhusenes beliggenhed i et område der har karakter af klitplantage, samt at den fjerne beliggenhed fra kysten gør en større grund mere attraktiv.

Der er ingen dagligvarebutik i området ved Svinkløv, men der er en campingplads nord for det eksisterende sommerhusområde, en dagligvarebutik i Hjortdal, som ligger 2,3 km øst for det nye område, mens de øvrige indkøbsmuligheder er i Fjerritslev by, som ligger ca. 5 km sydvest for det nye område. Der er en del mindre cafeer og gallerier i området.

De overdrev, heder og skovarealer, der findes i området, er væsentlige i biologisk henseende. Desuden betyder områdets variation, at området har en stor rekreativ betydning. Vest for området ligger den naturbeskyttede Svinkløv plantage, som er et yndet udflugtsmål for vandrere og hvor der rig variation i floraen.

Stranden ved Svinkløv er én af kommunens bedste, hvilket også har sammenhæng med placering af et stort badehotel. Afstande til stranden er ca. 3 km. Der er flere stier i området omkring Svinkløv Plantage som fører ned til kysten og stranden.

Landskab, natur og kulturmiljø

Svinkløv ligger på en moræne, hvis nordgrænse følger den stejle stenalderhavs-kyst-skrænt. Den nordlige del af morænen indgår i det større nationale naturområde Tannisbugt – Bovbjerg, samt i det nationale geologiske interesseområde Svinkløv-Klim Bjerg.

Området er præget af landbrug med spredt enkeltgårdsbebyggelse. Ca. 1 km øst for Svinkløv ligger Slette å, der med sine tilknyttede vådområder er en økologisk forbindelse mellem Limfjorden og Jammer-

bugten. Overdrevene på skrænterne ved Svinkløv indgår i en økologisk forbindelse, der strækker sig øst-vest på Lien Kyststrækningerne.

Den planlagte udvidelse af sommerhusområdet ved Svinkløv er på ca. 34 ha og består primært af vildtbevoksning og frijord. Arealet med den ønskede udvidelse af sommerhusområdet rummer i dag flere bygninger. I den del af området, der ligger syd for Grønnestrandsvej, findes en bevaringsværdig klitgård, og nord for Grønnestrandsvej findes en mindre landbrugsejendom. Desuden findes der enkelte bygninger med sommerhusstatus i området.

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet beliggende umiddelbart syd for det eksisterende sommerhusområde består af både høj og lav granbevoksning. Den del af udvidelsen, der ligger sydvest for det eksisterende sommerhusområde, har karakter af landbrugsjord med meget lidt bevoksning.

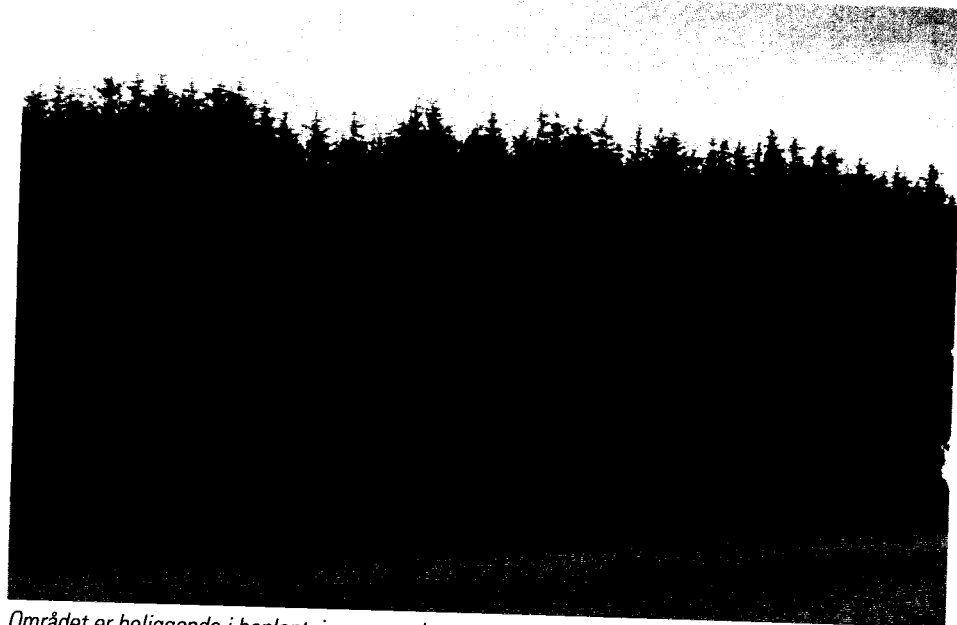
Terrænet er kuperet og varierer mellem kote 35 og 50 meter. Det eksisterende sommerhusområde ligger omkring kote 50 meter.

En udbygning af planområdet vil »fuldende« sommerhusudstyknngen i området, da landskabets karakter inden for planområdet er det samme som i det eksisterende sommerhusområde. Herefter vil sommerhusområdet grænse op til landbrugsarealer i syd og en fredet plantage.

Regionale planbindinger

Området ved Svinkløv er beliggende på afgrænsningen af kystnærhedszonen, således at ca. to trediedele af arealet er omfattet af reglerne om kystnærhedszonen.

Der findes i området en del gravhøje, heriblandt 5 hvis beskyttelseslinier går direkte



Området er beliggende i beplantningen som her er set fra Svinkløvvej

ind og påvirker området. Planområdets vestligste del gennemskæres af beskyttelseslinier fra 4 gravhøje, området syd for Grønnestrandsvej påvirkes direkte af en gravhøj og områdets nordøstlige hjørne påvirkes af ét fortidsminde. Beskyttelseslinierne respekteres ved den planlagte anvendelse.

Beskyttet natur

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet er omfattet af amtets udpegning af naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3. Der er et hedeareal på ca. 3 ha, som respekteres ved den udarbejdede bebyggelsesplan.

Miljø

Der er flere husdyrhold i området syd og øst for den planlagte udvidelse. Et større svinebrug har bygninger både ca. 100 m vest for området og ca. 600 m nordøst for den planlagte udvidelse af sommerhusområdet. Der er tilladelse til 86 DE vest for området og 269 DE nord-øst for området. Svinebruget nordøst for sommerhusområdet har for få år siden etableret et forsøringsanlæg for at reducere lugtgener i forhold til det hidtidige sommerhusområde.

Foreløbige lugtberegninger har vist, at den nærmeste landbrugsejendom eventuelt

kan medføre lugtgener i en del af området. Der er for tiden overvejelser om at flytte produktionen på ejendommen til en ny ejendom, som er beliggende langt fra det nye sommerhusområde.

Sommerhusområdet ved Svinkløv er planlagt kloakeret. Der er ikke virksomheder i området, der giver anledning til miljømæssige problemer.

Der er ikke registreringer om affaldsdeponier eller forurenedede grunde i området.

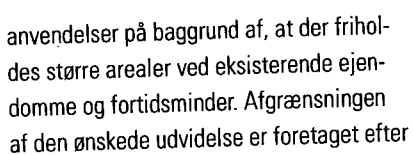
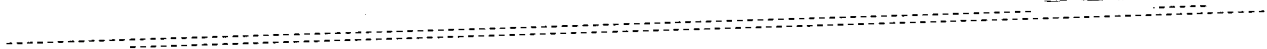
Nuværende ejere

Den ønskede udvidelse ejes af forskellige ejere af ejendomme, der primært anvendes som sommerhuse eller landsteder med helårsbeboelse. Der er ikke landbrugspligt på hovedparten af de udpegede områder, og området fremtræder som »braklagte« arealer med spredt beplantning.

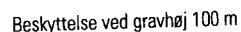
Ejerne er informeret om planerne, og enkelte af ejerne har allerede givet udtryk for, at de vil være interesseret i at få ejendommen udstykket til sommerhuse.

Sårbarhed og hensyn

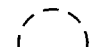
Det vurderes, at området samlet set er lidt sårbart, men at nye sommerhuse vil falde naturligt ind med de omkringliggende

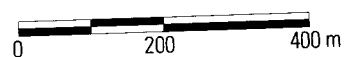


en omhyggelig vurdering af landskabet, eksisterende bebyggelse, beplantninger og miljøpåvirkninger fra landbrug.



Beskyttede naturtyper § 3

-  Sø
 Overdrev
 Natureng
 Mose
 Kultureng
 Hede
 Strandeng
 Kystnærhedszone
 Fredning
 Udvidelse af sommerhusområder
 Hidtidige sommerhusområder
 Foreløbige lugtberegninger omkring landbrug



Bebyggelsesskitse



A Fotostandpunkt for visualisering

1. Eksisterende sommerhusområde på store skovgrunde
2. Vandområde
3. Eksisterende bebyggelse, som bevares.
4. Landbrug



Forslag til udvidelse

På baggrund af en vurdering af områdets landskab, beplantning og nuværende bebyggelse ønsker Fjerritslev Kommune at udvide det eksisterende sommerhusområde ved Svinkløv med et område på ca. 35 ha. De eksisterende sommerhusområder er på ca. 53,9 ha.

Området kan med den viste udformning rumme ca. 70 sommerhuse.

Ideen med bebyggelsesskitsen er, at indpasse bebyggelsen i skovbeplantning i tråd med de eksisterende sommerhuse nord for, så området fortsat fremtræder som skov. Set fra omgivelserne skal området fremtræde som skov uden synlige huse, og inde i området skal bebyggelsen ligge i lysninger i et samlet skovområde. Hvor der i dag er skov indpasses bebyggelsen på rydninger i beplantningen, der dækker huset og dets nærmeste omgivelser, indkørsel mv. Hvor der i dag er åbne marker skal der i forbindelse med opførelse af sommerhuse plantes, så de åbne områder efterhånden får samme karakter som resten. Der planlægges store grunde for at fastholde områdets skovkarakter. Det er målet, at sommerhusene skal opleves enkeltvis, når man færdes ad områdets interne veje, og at der er plads på grundene til at etablere nødvendige lysninger omkring husene uden at den samlede karakter af skov mistes.

Grundstørrelserne er i den nordlige del af området ca. 2.000 kvm. eller større. I den sydlige del er grundene lidt mindre.

Bebyggelsen er udformet, så de eksisterende bebyggelser i området fastholdes på store grunde.

De forskellige dele af området får vejadgang fra de eksisterende offentlige veje - Svinkløvvej og Grønnestrandsvej. Der er herudover stiadgang til Svinkløv Badehotel

og stranden via veje og stier i det eksisterende sommerhusområde nord for.

De nye sommerhuse forventes opført i høj standard på linie med husene i det eksisterende sommerhusområde. Der sigtes mod en høj andel af sommerhuse med spa og sauna. Det skal stilles krav om, at de nye sommerhuse bliver kvalitetsommerhuse, som udformes specielt og individuelt til at ligge i en skov. Der vil i en kommende lokalplan blive stillet krav om, at sommerhusene skal opføres af træ, og at der kun må bruges afdæmpede farver, der falder godt ind i skovens farver.

Påvirkning af kystlandskabet

Den ønskede sommerhusbebyggelse vil på de valgte arealer ikke blive synlige eller påvirke kystlandskabet på nogen negativ måde.

De synlige effekter er alene at den eksisterende klitplantage udvides på nogle få områder, som i dag anvendes landbrugs-mæssigt. Planen giver herudover mulighed for at få nedrevet en nedlagt kyllingefarm og erstattet af sommerhusbebyggelse i beplantning, hvilket vil være en forbedring af landskabet.

Der lægges herudover vægt på at skabe et område med kvalitetssommerhuse

tilpasset individuelt til beliggenheden i et område med skovkarakter.

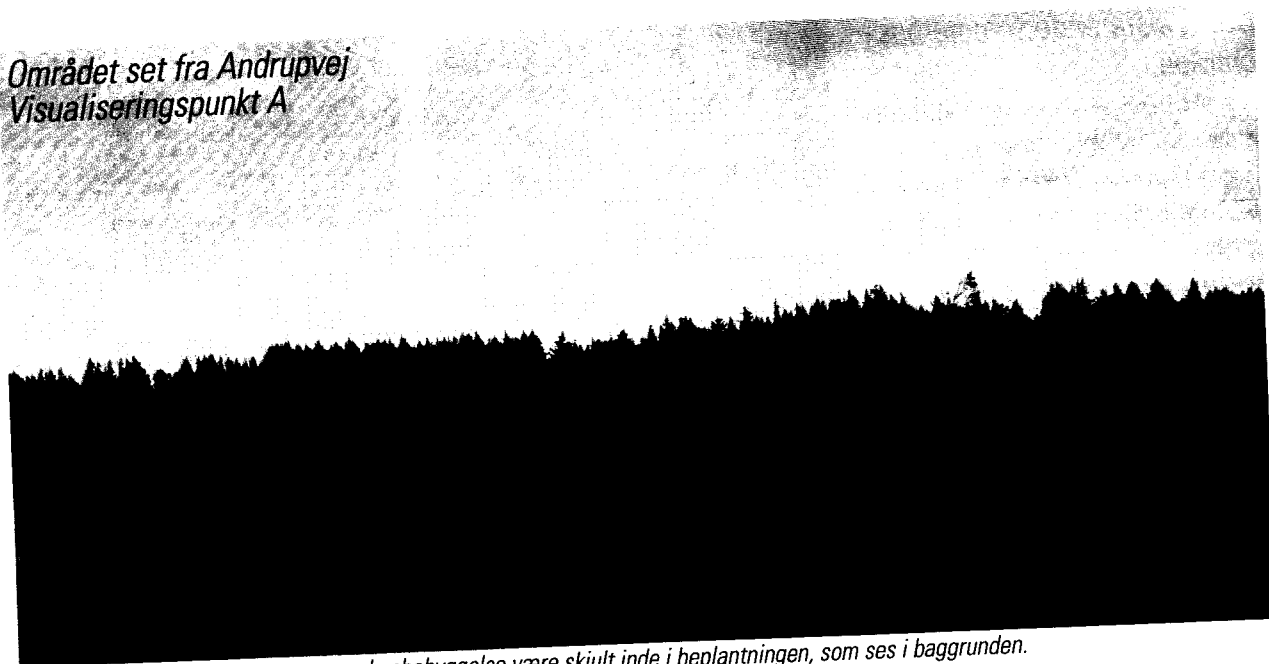
Effekterne af udvidelsen kan kun visualiseres med billeder af beplantningen, hvor i sommerhusområdet kommer til at ligge, og det eksisterende sommerhusområde, som er beliggende i et afskærmende plantageområde.

Det eksisterende sommerhusområde



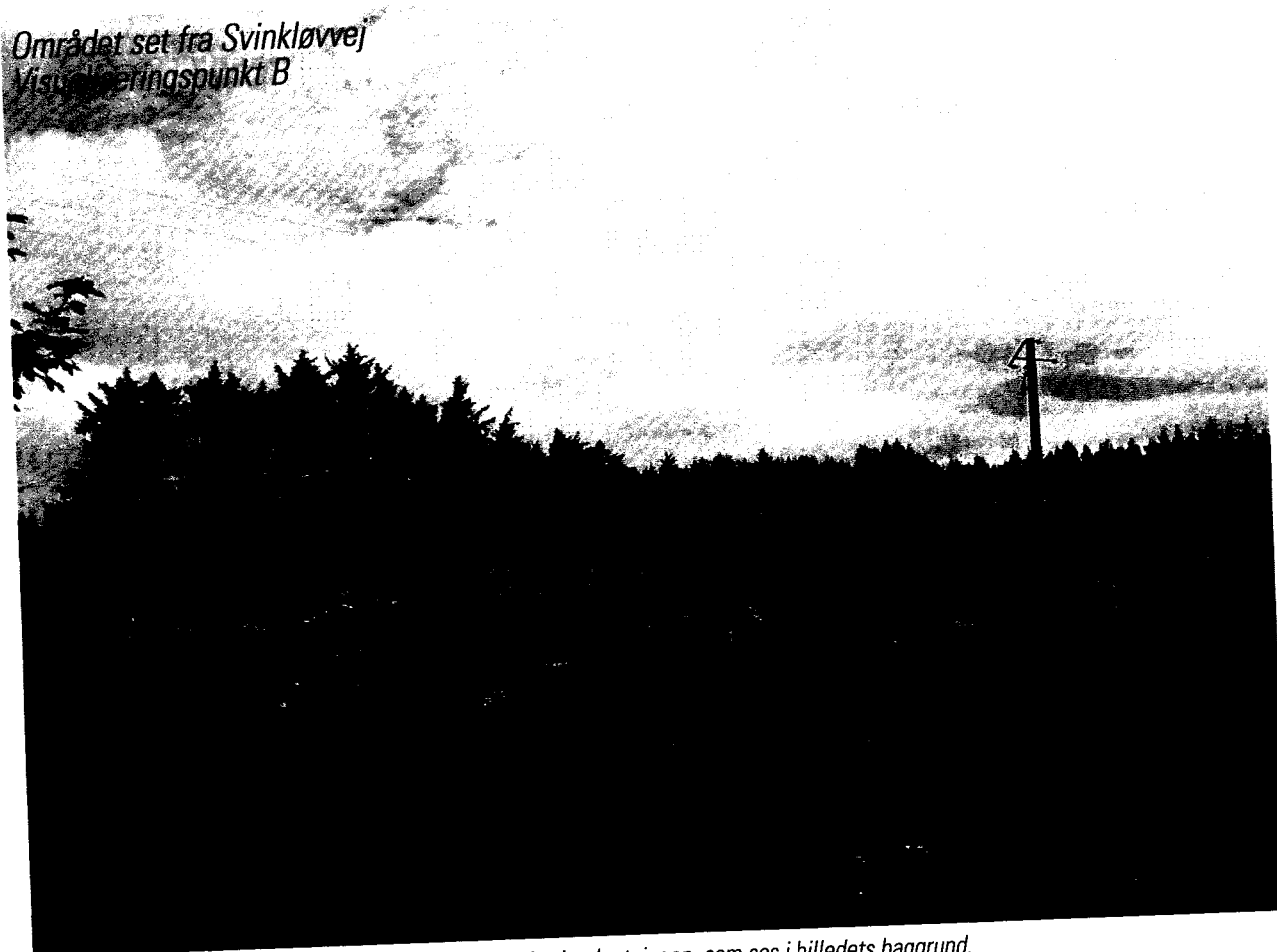
Det eksisterende sommerhusområde som ligger i skovbeplantningen dækker helt for det nye område set fra kystsiden

Området set fra Andrupvej
Visualiseringspunkt A



Set fra Andrupvej vil den nye sommerhusbebyggelse være skjult inde i beplantningen, som ses i baggrunden.

Området set fra Svinkløvvej
Visualiseringspunkt B



Det nye sommerhusbebyggelse kommer til at ligge i skovbeplantningen, som ses i billedets baggrund.

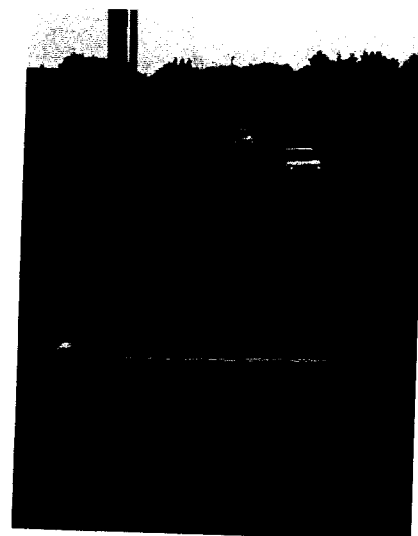
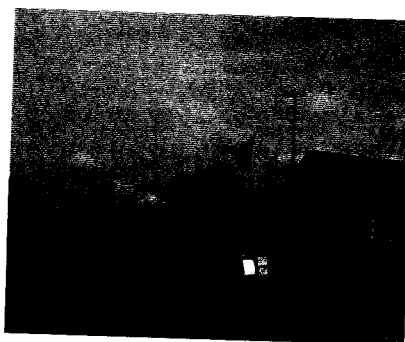
Slettestrand - Hjortdal

Det eksisterende sommerhusområde

I det eksisterende område ved Slettestrand er der i dag 379 sommerhuse, og der er bygget 17 sommerhuse i området siden 1996. De ældste sommerhuse, der typisk er opført i træ, ligger neden for »Havbakken« ved den oprindelige kystlandingsplads og helårsbeboelse ved Slettestrand. I 1970'erne blev Sanden-området bebygget med sommerhuse.

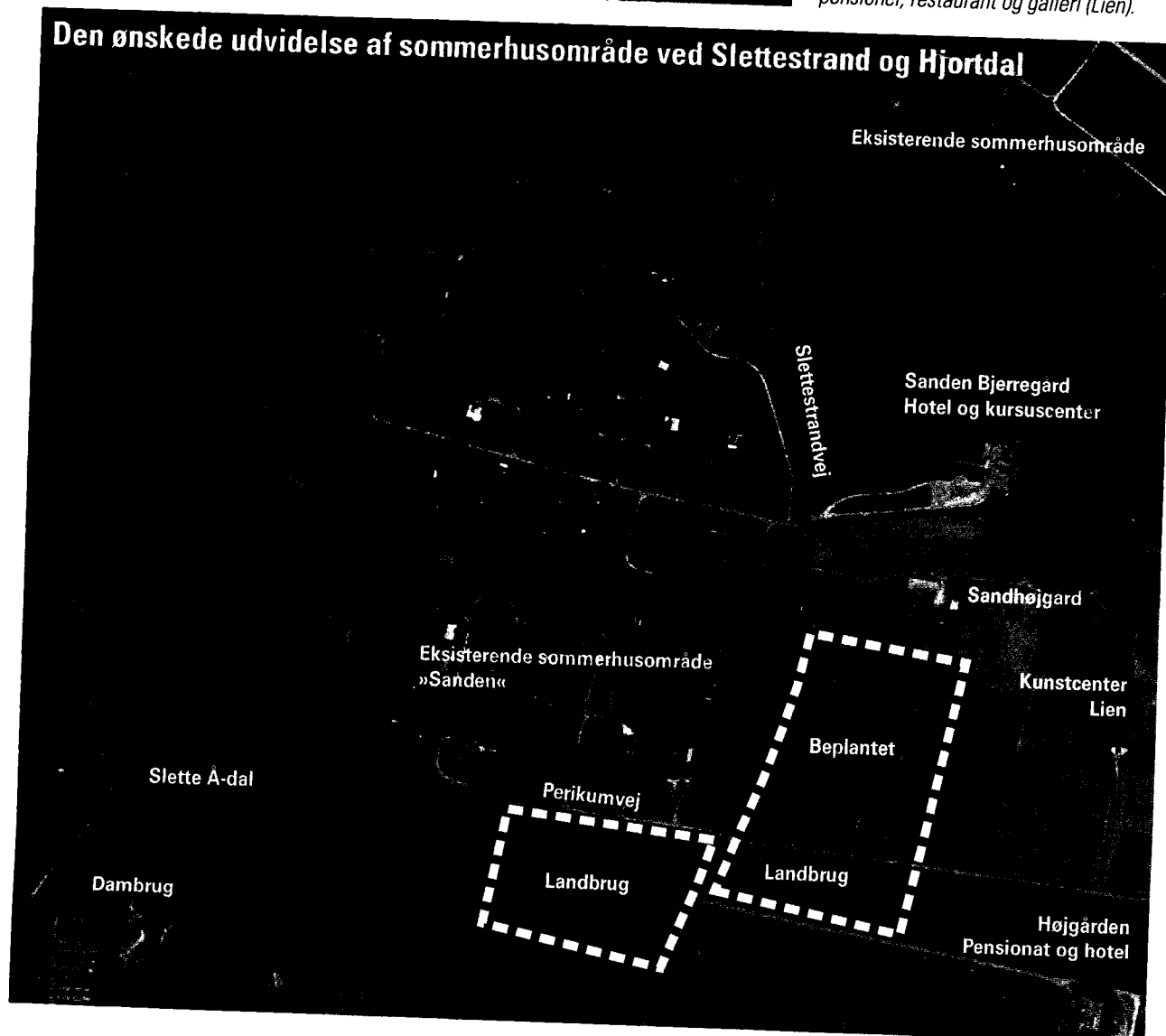
Den eksisterende sommerhusbebyggelse i Sandenområdet består overvejende af et-etages træhus med saddeltag. Grundstørrelserne i området varierer mellem 800 og 1.200 m².

Der er købmand og kiosker i Slettestrand ca. 1,2 km nord for den planlagte udvidelse af sommerhusområdet, og i Hjortdal by er



Hjortdal har dagligvarebutik, og der er sommerhusudlejning og flere byggefirmaer. På havbakken lige uden for Hjortdal er der pensioner, restaurant og galleri (Lien).

Den ønskede udvidelse af sommerhusområde ved Slettestrand og Hjortdal





Det nye område ligger på begge sider af Slettestrandvej med Hjortdal i baggrunden.



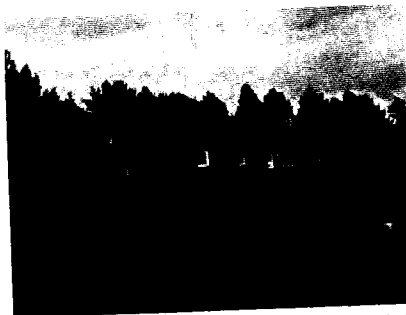
Slettestrand ligger 1 km. fra det nye område, som ligger gemt bag havskrænten, Lien.



Slettestrand er en kendt ferieby med god og handicapvenlig strand, hoteller, dagligvarebutik, kiosker, restauranter, fastfood mv.



Sommerhusbebyggelse i det tilgrænsende område mod nord og den fælles adgangsvej til det eksisterende og nye sommerhusområde.



der en større købmandsbutik, som ligger kun 500 m syd for den planlagte udvidelse. Der arbejdes på etablering af nye aktiviteter som café og udstilling ved Slettestrand.

Den ønskede udvidelse er opdelt i to delområder på hver sin side af Slettestrandvej og ligger bag de to eksisterende sommerhusområder. Slettestrandvej er den gennemgående vej fra Fjerritslev via Hjortdal til Slettestrand.

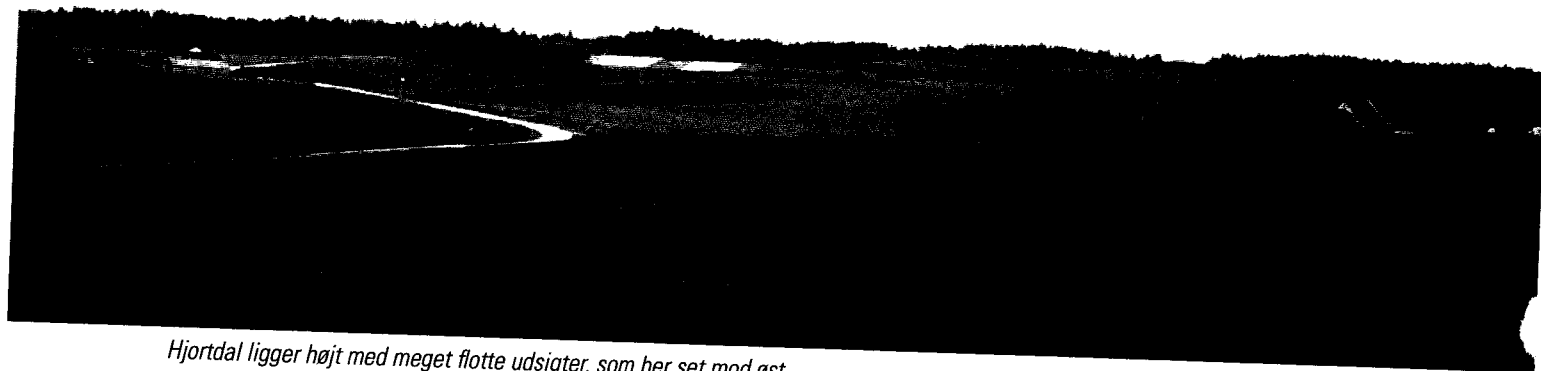
Landskab, natur og kulturmiljø

Slettestrand og Lien er en del af stenalderhavet. Lien er den gamle havskrænt langs stenalderhavet. Omkring 800 meter fra kysten hæver Lien sig fra kote 7 til kote 42. Lien og dens erosionsskrænter udgør et væsentligt landskabstræk i området. Skrænterne er stærkt furede af dybe erosionskløfter. De mest kendte er Fosdalen i Brovst Kommune. Overdrevene på kystskrænterne, kaldet Lien, danner en økologisk forbindelse fra øst til vest. Skrænterne er gamle hede- og overdrevsarealer, der er delvist tilgroede. Nedenfor skrænterne er der marint forland, der i dag overvejende er tilgroede enge og kær.

Da den planlagte udvidelse af sommerhusområdet ligger bagved Lien og bag eksisterende sommerhusområde, vil det nye område ikke være synligt fra kysten.

Stranden ved Slettestrand er god, hvilket også ses af de mange oprindelige badehøteller og pensionater i Slettestrand-området. Stranden ved Slettestrand er handicapvenlig med en udlagt gangrist.

Umiddelbart vest for den planlagte udvidelse af sommerhusområdet ligger Slette Å i nord-syd gående retning. Slette Å er med sine tilknyttede vådområder en økologisk forbindelse mellem Limfjorden og Jammerbugten. Åen er på en strækning nær Sanden-området omfattet af en fredning.



Hjortdal ligger højt med meget flotte udsigter, som her set mod øst.

Det nye område er beliggende til højre for Slettestrandvej. I baggrunden ligger Hjortdal med beplantningen omkring idrætsbanerne som synlig afgrænsning.

Det foreslåede område vest for Slettestrandvej er en udvidelse af sommerhusområdet Sanden. Området er på 2,8 ha. og ligger i kote 25 - 33 m. Det anvendes i dag til landbrug. Syd for ligger idrætsbaner og boligområder i Hjortdal by. Adgangen til området sker ad Perikumvej, der løber langs sydenden af det eksisterende sommerhusområde.

Det foreslåede område øst for Slettestrandvej er tilplantet træer eller anvendes til landbrug. Området er på ca. 4,5 ha. og ligger i kote 35 - 40 m. Adgangen til området sker fra Slettestrandvej. I nærheden af området ligger bl.a. Kunstcenter Lien, pensionat, kursuscenter mv. Adgangen til stranden fra områderne sker ad Slettestrandvej. Langs Slettestrandvej er en sti, som også fører til stranden.

Det eksisterende sommerhusområde og Sandhøjgård er højere beliggende end det fremtidige sommerhusområde.

Det samlede nye område er ud fra de foreliggende oplysninger ikke et vigtigt

levested for truede eller almindeligt forekommende plante-, fugle eller dyrearter.

Regionale planbindinger

Hele området ved Slettestrand er beliggende i kystnærhedszonen.

En del af området er i regionplanen udpeget til nitratfølsomt indvindingsområde for drikkevand.

Umiddelbart vest for området på skrænten langs Slette Å ses flere gravhøje, hvoraf det særligt vil være nødvendigt at respektere beskyttelseslinier omkring en gravhøj placeret nord-vest for den planlagte udvidelse af sommerhusområdet.

Området øst for Slettestrandvej ligger ca. 100-300 m fra Fosdal fredningen, som ligger i nord og nordøst for den planlagte udvidelse af området.

Beskyttet natur

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet er ikke omfattet af amtets udpegning af naturtyper efter naturbeskyttelseslovens §3.

Miljø

Der er flere landbrugsbedrifter i en afstand af 400 m til 1,3 km fra den planlagte udvidelse af sommerhusområdet. 400 m sydvest for området er et dambrug, der dog primært har miljømæssig betydning i forhold til Slette Å. Umiddelbart syd for Dambruget er Slettegård beliggende – ca. 450 m fra området. Slettegård er den tidligere herregård og jordbesidder i området, og der forefindes nu et mindre kvægbrug på ejendommen. Hovedparten af ejendommens jordtilligende lejes ud.

Der er tre landbrug med dyrehold omkring den påtænkte udvidelse af sommerhusområdet. Det ene (malkekvæg) ligger syd for Hjortdal by og ca. 800 m syd fra den påtænkte udvidelse. Det andet (malkekvæg) ligger ca. 1 km øst for den påtænkte udvidelse. Det tredje (svin) ligger ca. 1,3 km fra sommerhusområdet. Foreløbige lugtberegninger peger på, at der ikke vil være lugtgener i de nye sommerhusområder.

Området er kloakeret. De nye sommerhuse kan tilsluttes offentlig kloak.

De øvrige landejendomme i området nærmere sommerhusområderne har kun mindre husdyrhold, f.eks. heste til udlejning til turister.

Der er ikke registreringer om affaldsdeponer eller forurenede grunde i området.

Nuværende ejere

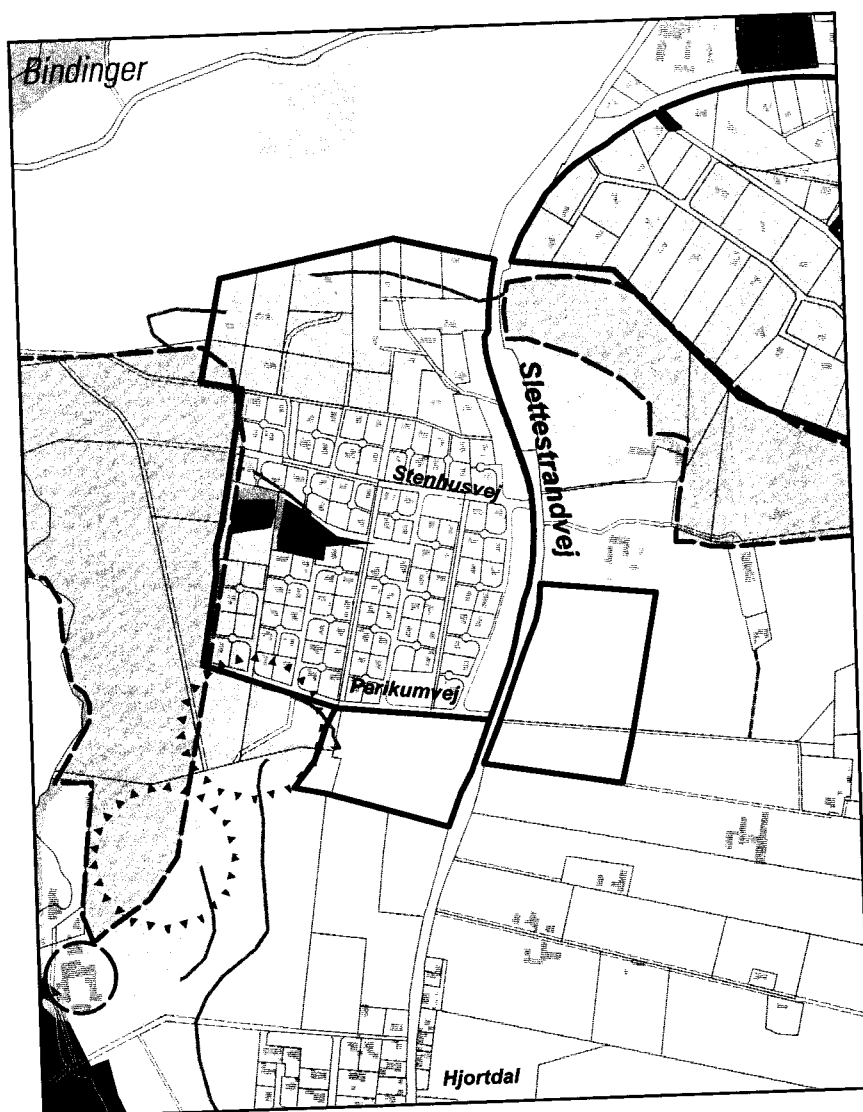
Omkring halvdelen af det samlede område ejes af »Sandhøjgård«. Ejeren er informeret om planerne om udlæg af sommerhuse i området. Sandhøjgård har et samlet areal på 9,9 ha, der efter udvidelsen vil blive reduceret til ca. 4,3 ha.

Resten ejes af »Højgården«, som er pensionat og hotel, der har heste og andre husdyr, som anvendes i turistmæssig sammenhæng. Ejendommen er på 27,5 ha. og vil efter udlæg af nye sommerhusområder blive reduceret til ca. 24 ha. Ejeren er meget interesseret i at starte byggemodning, projektering mv. af nye sommerhuse i området.

Sårbarhed og hensyn

Det vurderes, at området vest for Slettestrandvej er robust og uproblematisk, hvis beplantningen langs det eksisterende sommerhusområde forlænges langs det

nye område. Området øst for Slettestrandvej ligger mere synligt i landskabet, men størstedelen af arealet er tilplantet og vil efterhånden vokse til og få karakter af plantage. Den synlige effekt vil blive den samme - et område med karakter af plantage - uanset om der bygges sommerhuse eller om beplantningen vokser til.



Signaturforklaring

▲▲▲▲▲▲▲▲ Beskyttelse ved gravhøj 100 m

Beskyttede naturtyper § 3



Sø

Overdrev



Natureng

Mose



Kultureng

Hede



Strandeng

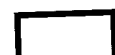
--- Kystnærhedszone



Fredning



Udvidelse af sommerhusområder



Hidtidige sommerhusområder

0 200 400 m

Bebyggelsesskitse



A Fotostandpunkt for visualisering

1. Eksisterende sommerhusområde
2. Sanden Bjerregård
3. Ny beplantning
4. Sandhejsgård
5. Friholt areal
6. Sti med flot udsigt
7. Boldbaner
8. Mulig byudvikling
9. Sommerhusudlejning
10. Byggefirma
11. Skole
12. Dagligvarebutik
13. Flot overdrevslandskab

Forslag til udvidelse

På baggrund af en vurdering af områdets landskab, beplantning og nuværende bebyggelse ønsker Fjerritslev Kommune at udvide det eksisterende sommerhusområdenord for Hjortdal med et område på ca. 7,3 ha. De eksisterende sommerhusområder er på ca. 107 ha.

Området er opdelt på to delområder - område I vest for og område II øst for Slettestrandvej. Område I er på 2,8 ha. Område II er på 4,5 ha.

Område I

Ideen med bebyggelsesskitser for område I er, at indpasse en mindre sommerhusbebyggelse i hullet mellem det eksisterende sommerhusområde og boldbanerne ved Hjortdal.

Med den foreslåede udformning bliver der plads til 15 nye sommerhuse beliggende på grunde på ca. 800 til 1.200 kvm.

Langs Slettestrandvej etableres et bredt plantebælte svarende til plantebæltet ud langs det eksisterende sommerhusområde.

Der anlægges sti langs vestsiden af det nye sommerhusområde og boldbanerne. Det åbner adgang for brugere af eksisterende og nye sommerhuse og Hjortdals beboere til det smukke område. Stien forbindes til sti gennem det eksisterende sommerhusområde med adgang til Slettestrand. Samtidig får brugerne af de eksisterende sommerhuse stiforbindelse til Hjortdal.

Området får vejadgang fra Perikumvej, som også er adgangsvej til det eksisterende sommerhusområde. Perikumvej er tilsluttet Slettestrandvej, som har stor kapacitet og giver adgang til Hjortdal, Slettestrand mv.

De nye sommerhuse forventes opført i høj

standard på linie med husene i det eksisterende sommerhusområde. Der sigtes mod en høj andel af sommerhuse med spa og sauna, som lever op til den høje standard og potentialet for lang sæson som området berettiger til. Med Slettestrand, Svinkløv, gallerier, pensioner mv. i centrum af områdets turismeprofil og en satsning på ferie for handicappede lægger området op til langt mere end ren badeferie i højsæsonen.

Område II

Ideen med bebyggelsesskitser for område II er, at placere sommerhusene ved Kunstcenter Lien, pensionat, kursuscenter mv.

Bebyggelsen er indpasset i de eksisterende markhegn og får vejadgang via de eksisterende veje i området.

Med den foreslåede udformning bliver der vest for Slettestrandvej plads til 30 - 35 grunde på 800 til 1.200 kvm.

Der er netop rejst fredningssag for et stort område øst for Slettestrandvej. Af fredningsforslaget fremgår det, at der skal føres en sti gennem området med forbindelse til Slettestrandvej. Stiforbindelsen kan i den viste bebyggelsesskitse fx etableres ad en af de to veje i området.

Fælles for de to områder

Fjerritslev Kommune overvejer at igangsætte etablering af en cykelsti mellem Hjortdal og Slettestrand.

De nye sommerhuse forventes opført i høj standard på linie med husene i det eksisterende sommerhusområde. Der sigtes mod en høj andel af sommerhuse med spa og sauna, som lever op til den høje standard og potentialet for lang sæson som området berettiger til. Med Slettestrand, Svinkløv, gallerier, pensioner mv. i centrum af områdets turismeprofil og en satsning

på ferie for handicappede lægger området op til langt mere end ren badeferie i højsæsonen.

Det foreslås, at sommerhusbeboerne får mulighed for at bruge boldbanerne i Hjortdal

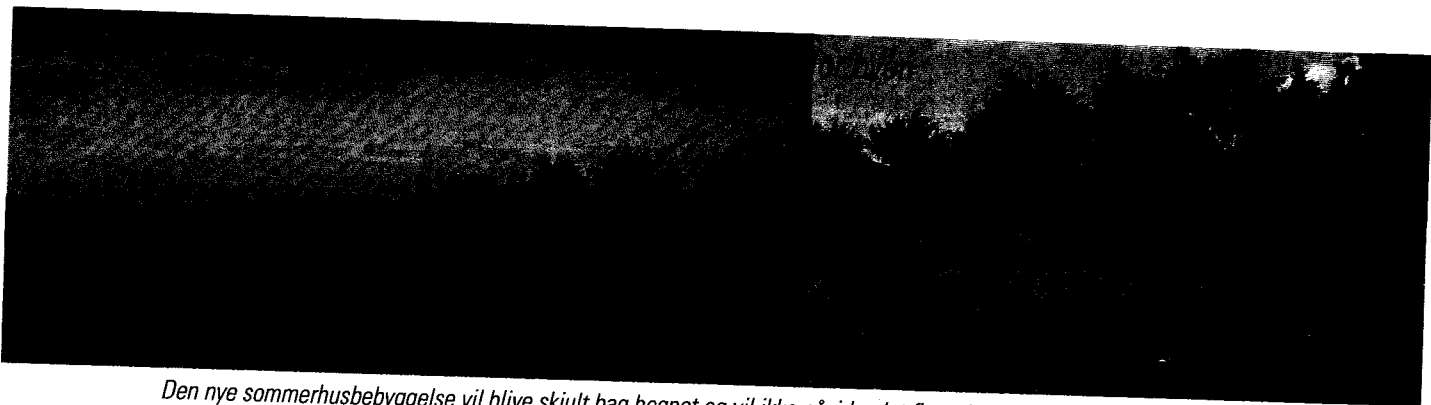
Påvirkning af kystlandskabet

Den ønskede udvidelse af sommerhusområdet ved Hjortdal vil ikke påvirke kystlandskabet på noget sted set fra stranden og klitlandskabet neden for havbakken.

Set fra landsiden vil delområde I blive synligt fra Slettestrandvej ind til det kraftige plantebælte langs Slettestrandvej vokser til. Herefter vil sommerhusbebyggelsen være skjult og synsindtrykket fra Slettestrandvej vil svare til strækningen langs det eksisterende område, som har karakter af klitplantage.

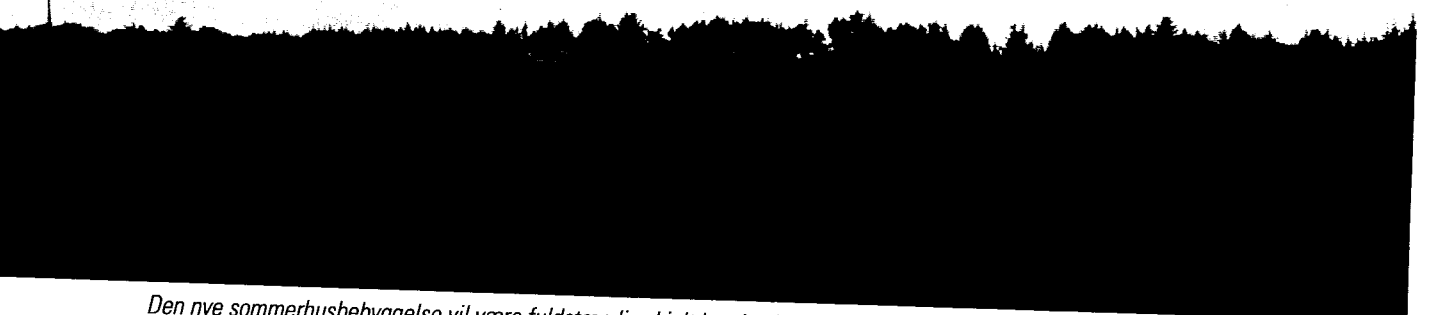
Bebyggelsen i delområde I vil ikke påvirke de flotte overdrevsområder vest for Hjortdal, da bebyggelsen er trukket ind bag et kraftigt hegn og i øvrigt følger den naturlige bygrænse mod vest, som dannes af boldbanerne.

Bebyggelsen i delområde II vil være mere synligt, da arealet, hvor bebyggelsen opføres har mere åben karakter - trods de mange hegn i området. Den visuelle virkning af den nye sommerhusbebyggelse vil være, at udsynet fra Slettestrandvej vil blive ændret og efterhånden få karakter af plantage, når beplantningen i området vokser til.



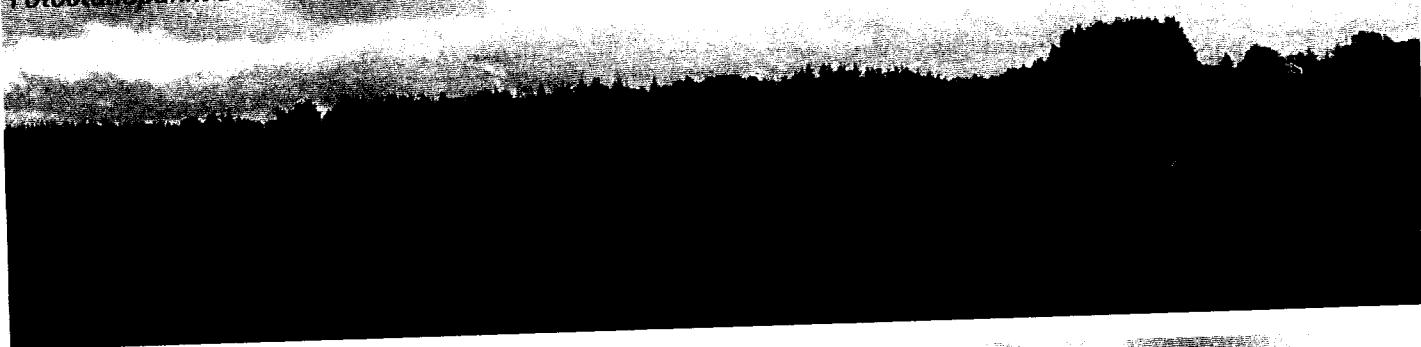
Den nye sommerhusbebyggelse vil blive skjult bag hegnet og vil ikke påvirke det flotte landskab vest for Hjortdal

Området i dag set fra klitten ved Slettestrand

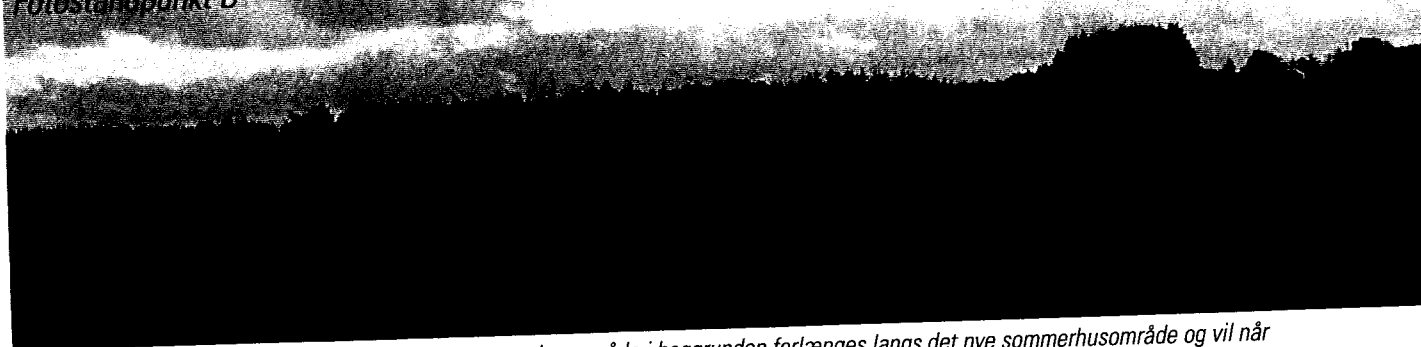


Den nye sommerhusbebyggelse vil være fuldstændig skjult bag havbakken set fra hele strand- og kystområdet

Delområde I i dag ses til venstre for Slettestrandvej
Fotostandpunkt B

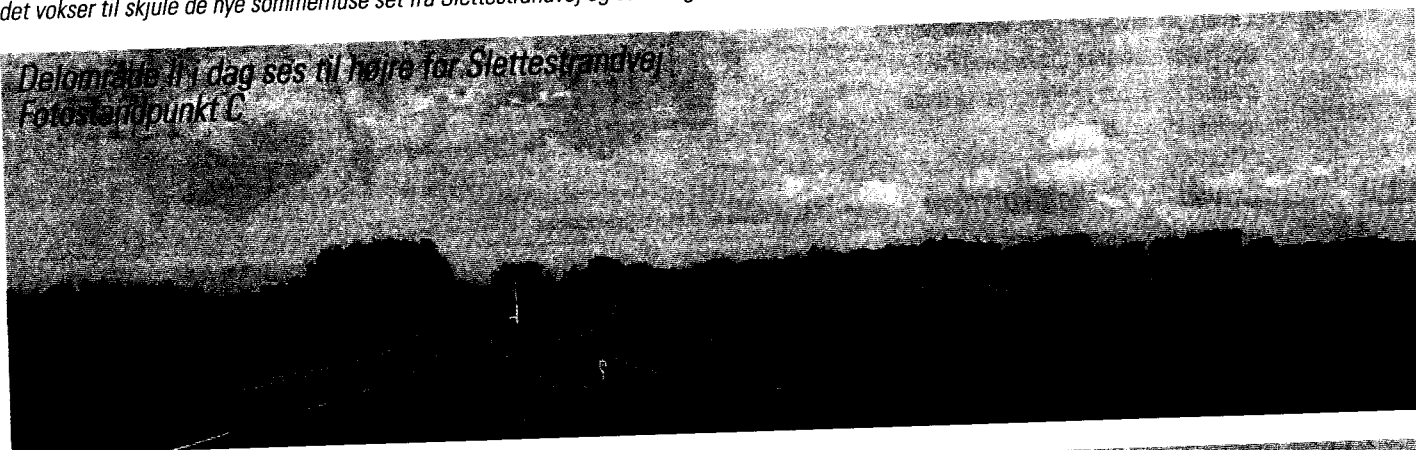


Delområde I med sommerhusbebyggelse
Fotostandpunkt B

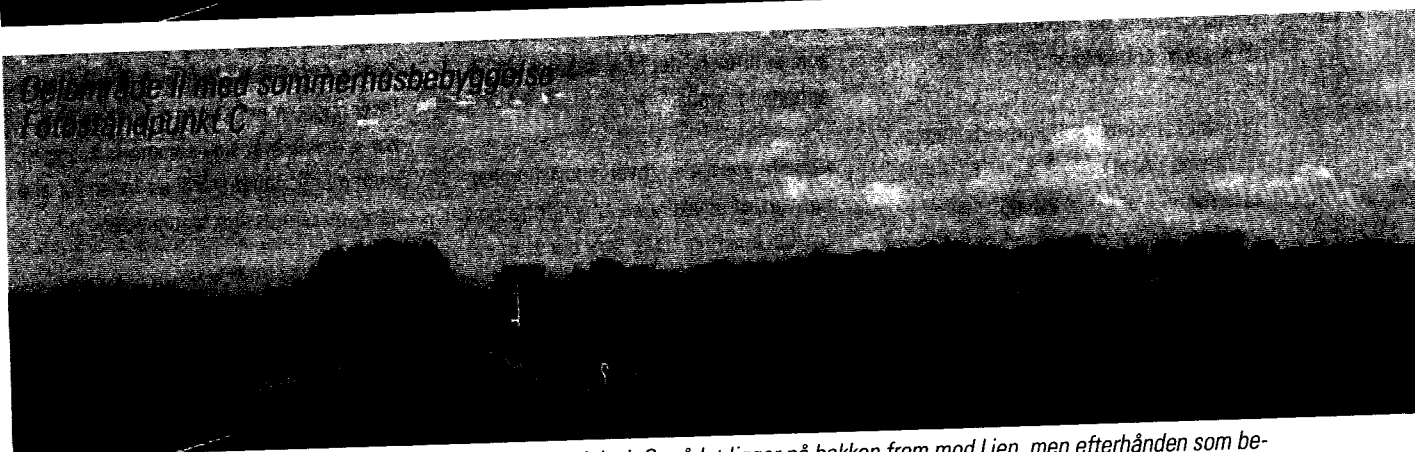


Det kraftige plantebælte langs det eksisterende sommerhusområde i baggrunden forlænges langs det nye sommerhusområde og vil når det vokser til skjule de nye sommerhuse set fra Slettestrandvej og samtidig afskærme de nye sommerhuse mod vejen.

Delområde II i dag ses til højre for Slettestrandvej
Fotostandpunkt C



Delområde II med sommerhusbebyggelse
Fotostandpunkt C



Delområde II vil være synligt fra Slettestrandvej set fra Hjortdavej. Området ligger på bakken frem mod Lien, men efterhånden som beplantningen vokser til vil den synlige virkning være at karakteren af plantage til venstre for vejen fortsættes på højre side af vejen.

Lokaløkonomiske effekter

Områdets situation

Beskrivelsen af områdets situation omfatter Fjerritslev Kommune som helhed suppleret med udvalgte oplysninger om lokalområderne, hvor de eksisterende sommerhusområder ønskes udvidet.

Befolkningsudviklingen

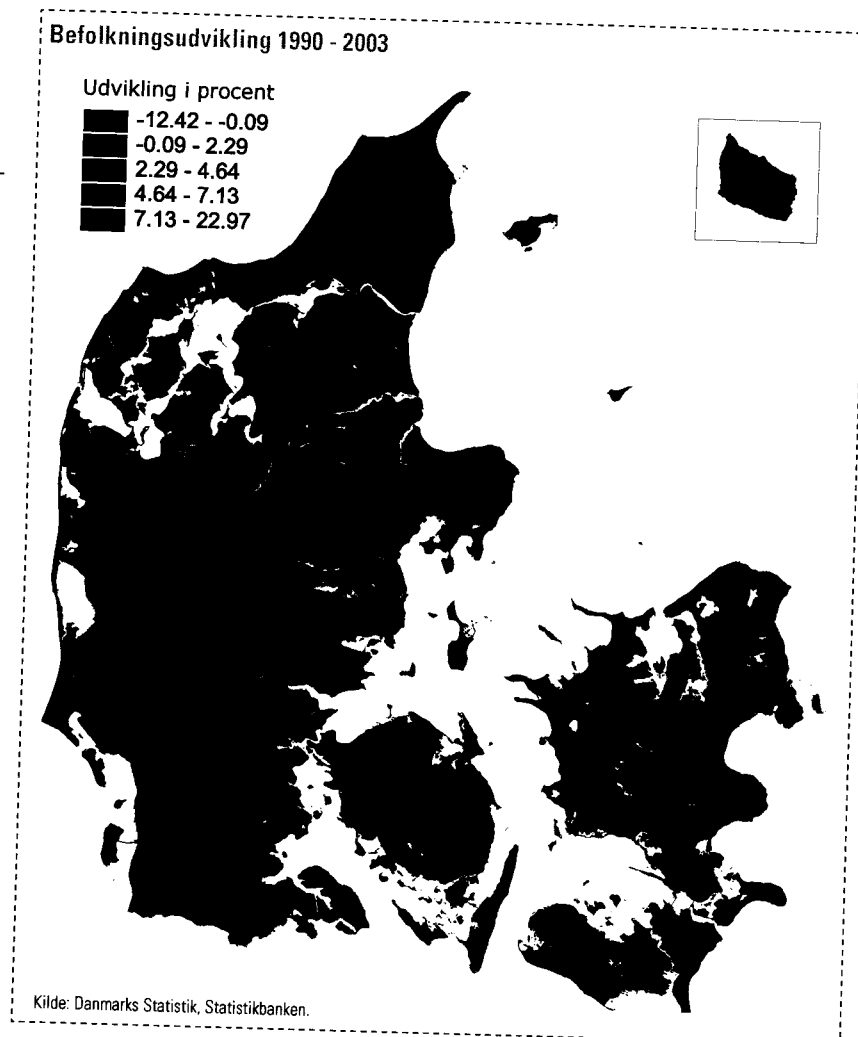
Fjerritslev Kommune har ca. 8.500 indbyggere. Heraf bor de 3.400 i egnscentret Fjerritslev. De øvrige byer i kommunen er landsbyer. Fjerritslev Kommune er tyndt befolket som den øvrige del af Han Herred og Thy.

Fjerritslev Kommune er beliggende i det nordvestlige Danmark, som er et yderområde ramt af bl.a. befolkningstilbagegang. Fjerritslev Kommune har siden 1990 haft svag befolkningsfremgang. I 1990 var der 8.364 indbyggere. I 2004 var indbyggertallet steget til 8.517. Alle omkringliggende kommuner havde befolkningstilbagegang. Den mest markante forskydning i aldersgrupper er, at der er blevet færre unge mellem 18 og 30 år.

Udvikling i arbejdspladser

Antallet af arbejdspladser har de sidste mange år været stort set konstant i Fjerritslev Kommune med ca. 4.000 arbejdspladser. De omkringliggende kommuner har haft fremgang, men tallene for Pandrup Kommune skal ses i lyset af tabet af arbejdspladserne på Flextronics, som endnu ikke ses af statistikken.

Bag det konstante antal arbejdspladser i Fjerritslev Kommune på ca. 4.000 ligger, at der er blevet færre arbejdspladser i landbrug, fiskeri og råstofudvinding samt industri. Erhvervsudviklingen i Fjerritslev Kommune har tidligere været drevet af kraftig vækst på den store virksomhed i kommunen, Migatronic, men virksomhedens udvikling er de senere år stagneret, bl.a. som følge af konkurrence fra lavpris-



lande. Samtidig er der blevet flere arbejdspladser inden for flere andre brancher, som har modvirket tabet af arbejdspladser i de primære erhverv og industrien. Der har bl.a. været vækst inden for byggeri og anlæg samt handel, hotel og restauration, som er erhverv, der bl.a. baserer sig på egnens turisme.

Den stagnerende erhvervsudvikling har betydet, at udviklingen er vendt fra en situation omkring 1990, hvor der stort set var balance, til en nettoudpendling på ca. 400.

Branchefordelingen

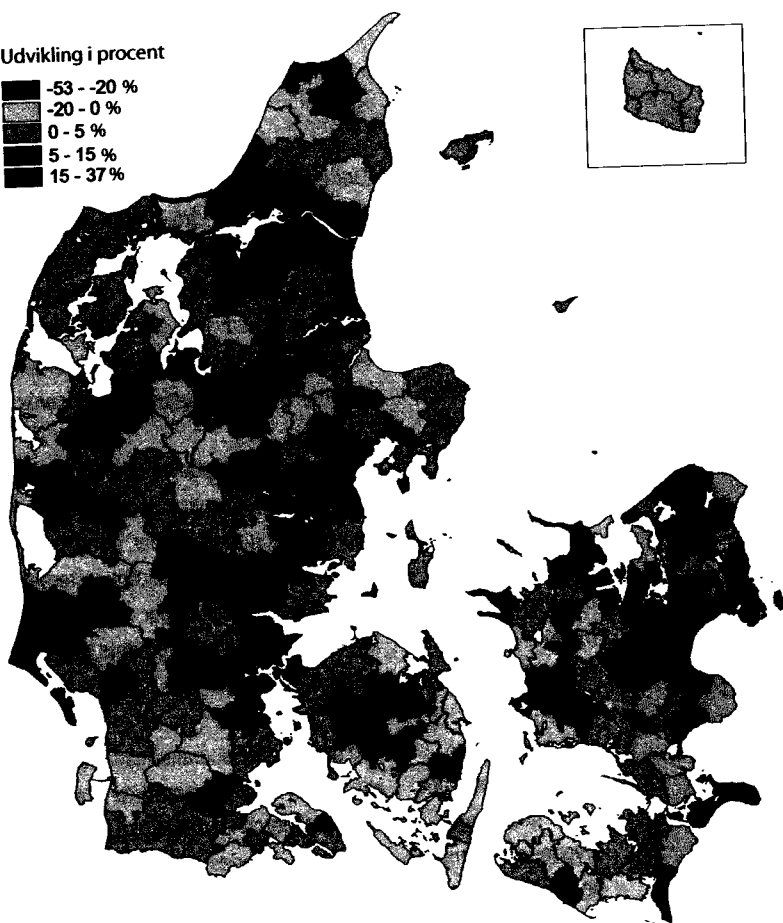
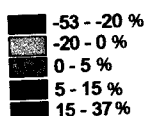
Erhvervsstrukturen i Fjerritslev Kommune er kendetegnet ved en stor overvægt af arbejdspladser i landbrug, fiskeri og

råstofudvinding (15,6 % mod 5,4 % i Nordjyllands Amt). Fjerritslev Kommune har herudover overvægt af arbejdspladser inden for bygge- og anlægsbranchen, som har udviklet sig til et stærk branche i Fjerritslev Kommune. Der er flere store byggefirmaer (fx Holmsø Huset og Granly), som løser opgaver i et større opland og bl.a. har specialiseret sig i sommerhusbyggeri, samt mange mindre firmaer inden for alle håndværksmæssige fagområder.

Der er markant underskud af arbejdspladser inden for offentlige og private tjenesteydelser (25,8 % af arbejdspladserne i Fjerritslev Kommune mod 35,8 % i Nordjyllands Amt).

Udviklingen i antal arbejdspladser 1993 - 2002

Udvikling i procent



Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.

Fjerritslev Kommune har overvægt af personer, der har grundskolen som højeste uddannelse (44,2 % i Fjerritslev Kommune, 37,3 % i Nordjyllands Amt og 33,5 % i hele landet). Andelen med erhvervsfaglige uddannelser i Fjerritslev Kommune er lidt over lands- og amts gennemsnittet.

Indkomst

Personindkomsterne i Fjerritslev Kommune er lave sammenlignet med amts- og landsgennemsnittet.

Samlet vurdering

Fjerritslev Kommune er en udkantkommune, hvor der er for stor afstand til at få del i væksten omkring Aalborg. Tilgængelighed betyder afstandene, at Fjerritslev Kommune har meget lokalt liv og trods stigende nettoudpendling trods alt en god balance mellem beskæftigede og arbejdspladser.

Ligesom mange andre kommuner i yderområderne har Fjerritslev Kommune været ramt af nedgang i beskæftigelsen i de primære erhverv og industrien, men tabet af arbejdspladser er blevet opvejet af vækst i antallet af arbejdspladser i erhverv, der bl.a. baserer sig på turismen.

Uddannelsesniveau

Uddannelsesniveaulet i Fjerritslev Kommune ligger under både amts og landsgennemsnittet. På landsplan har 21,2 % af alle

15 - 69 årige en kort videregående eller længere uddannelse, mens Nordjyllands Amt har en andel på 17,8 % og Fjerritslev Kommune har en andel på 12,8%. Fjer-

Udviklingen i antal arbejdspladser og deres fordeling på brancher 1993 - 2003

	1993	1994	1995	1996	1997	1998	1999	2000	2001	2002	2003
I alt	3998	3888	3964	4290	4384	4103	4112	4060	3922	3951	4027
1 Landbrug, fiskeri og råstofudvinding	757	731	702	658	654	637	623	596	578	605	629
2 Industri	917	914	929	1287	1358	961	1050	941	905	824	798
3 Energi- og vandforsyning	12	13	13	14	11	16	13	13	12	14	25
4 Bygge og anlæg	238	230	263	206	210	250	235	274	275	305	317
5 Handel, hotel og restauration	651	608	682	693	671	644	634	657	649	674	704
6 Transport, post og tele	180	167	177	188	201	231	219	220	201	186	204
7 Finansiering og forretningsservice	252	244	250	257	246	314	345	346	282	300	310
Off. og personlige tjenesteydelser og uoplyste	991	981	948	987	1033	1050	993	1013	1020	1043	1040

Kilde: Danmarks Statistik, Statistikbanken.



Han Herred Naturcenter ligger sammen med turistbureauet i Fjerritslev bymidte og er et spændende tilbud til egnens turister



Fjerritslev Kommune og de handlende har investeret meget de senere år på at skabe en flot og tiltrækkende bymidte.

Store turistattraktioner i og omkring Fjerritslev Kommune

Aggersborg
Bulbjerg
Bygholms Vejler
Fjerritslev bryggeri- og egnsmuseum
Fosdalen
Faarup Sommerland
Han Herred Bolchekogeri
Han Herreds Golfklub
Han Herred Naturcenter
Klim Kalkovn
Kunstcenter Lien
Kystfiskeriet ved Thorupstrand
Limfjordsmuseet
Røgegård Vildtfarm og jagtbutik
Svinklovene
Svinklov Badehotel

Bymønster

Fjerritslev er kommunens hovedby og er egnscenter for Han Herred. Fjerritslev spiller en stor rolle som egnscenter, da kommunens øvrige byer er mindre landsbyer.

Der er gymnasium i Fjerritslev. Der er en flot renoveret bymidte med et - i forhold til byens størrelse - stort og bredt udbud af butikker. Bymidten rummer også Han Herred Naturcenter (naturmuseum, café mv.), hvor også turistbureauet har til huse, samt bryggerimuseum og biograf. Der er også et stort idrætscenter med bl.a. svømmehal og bowlingcenter samt en golfbane lige uden for byen.

Der er 9 landsbyer i kommunen, hvor bl.a. Slettestrand, Hjortdal og Thorupstrand er beliggende ved kysten.

Serviceforsyning

Fjerritslev by har et bredt udbud af offentlige og private servicetilbud, som gæsterne i de nye sommerhusområder kan benytte sig af.

Der er meget bredt udvalg af dagligvarebutikker spændende fra et stort supermarked og flere discountbutikker til specialdagligvarebutikker som fx slagter og bager, og der er en del udvalgsvarerbutikker inden for et større antal brancher som fx dame- og herretøj, urmager, boghandel og isenkram.

Fjerritslev har herudover alle almindeligt forekommende servicetilbud som fx turistbureau, restauranter, kroer, pengeinstitutter, bibliotek, læge, tandlæge, alternative behandlere, apotek, frisør, taxi, autoværksteder og andet som områdets turister måtte efterspørge.

Ved de ønskede sommerhusområder er der alle steder dagligvarebutikker i landsbyen, som områderne knytter sig til, eller nabo-landsbyen, således at der er maksimalt 2,5 km. fra områderne til nærmeste dagligvarebutik.

I kystområdet er der et stort antal gårdbutikker, kunsthåndværkere, kunstnere, gallerier, antikhandlere.

Der er et vidtforgrent net af stier, fx Statsskovdistriktets afmærkede ruter, Trimklubbens ruter, amtets rekreative stiforløb og i 2005 også Nortrail.

Der er i kommunen et bredt dækkende udbud inden for salg, vedligeholdelse og reparation af sommerhuse, fx ejendoms-mæglere, byggemarked, håndværkere, arkitektfirmaer mv., og der er et væld af sports- og fritidsaktiviteter, som turisterne i høj grad kan benytte sig af.

Nuværende salg

Salget af sommerhuse i Fjerritslev går ifølge de lokale ejendomsmæglere Brian Sørensen fra EDC og Poul Erik Nielsen fra Nybolig fremragende. Køberne af sommerhuse i Fjerritslev er hovedsageligt velhavende midtjyder, fra Herning, Silkeborg og Trekantsområdet.

De typiske købere er mellem 40 og 60 år, og de vælger at investere i nye sommerhuse i kraft af den friværdiske typisk har fået i deres bolig efter nogle års opsparing. En af årsagerne til, at sommerhusområderne i Fjerritslev er attraktive for folk fra Midt- og Sydjylland er bl.a. at motorvejene har gjort det lettere at komme til Fjerritslev-området via motorvejsafkørslen ved Haverslev.

Brian Sørensen, EDC, udtaler:
"Bliver grundene for små i attraktive områder, lægger man op til, at der også opføres 2. klasses sommerhuse, der måske ikke passer til områdets værdier."

Der efterspørges typisk sommerhuse af en lidt højere standard. Det er

især attraktivt hvis husene ligger på en lidt større grund. Det giver bl.a. mulighed for at opføre et større hus.

Sommerhusenes beliggenhed har ind-

Poul Erik Nielsen, Nybolig, udtaler: Mange købere ønsker i første omgang en et sommerhus tæt ved havet, men efter at have set området og plantagerne vælges ofte et sommerhus i en klitplantage i stedet. Eksempelvis er Svinkløv et dyrt og attraktivt område, pga. at naturen tæller højest.

i klitplantagerne er også efterspurgt på grund af naturværdierne.

Mulighederne for at udnytte de ubebyggede grunde er ifølge ejendomsmæglerne begrænsede. Ejendomsmæglerne har løbende kontakt til ejere af ubebyggede sommerhusgrunde, men det viser sig at ejerne fx betragter grundene som et langsigtet investeringsobjekt. Grundene er ikke til salg, og der er ikke planer om at bygge på dem i den nærmeste fremtid.

Generelt vurderer ejendomsmæglerne, at der vil være god basis for 200 - 300 nye sommerhusudstykninger i Fjerritslev Kommune.

Kollerup Strand

Kollerup Strand er et af de mange attraktive sommerhusområder i Fjerritslev Kommune. Med den korte afstand til stranden og nærheden til Fjerritslev by har der været god afsætning af sommerhuse i området, selvom grundstørrelserne er mindre end i de andre sommerhusområder i kommunen. Årsagen til den gode afsætning hænger hovedsageligt sammen med, den attraktive beliggenhed og områdets standard.

Hjortdal-Slettestrand

Hjortdal er et område, der er utroligt smukt beliggende i landskabet. Byen ligger på bakken bag Lien - den tidligere kystlinie, som med sin erosionsskrænter danner et smukt landskabstræk. Det vurderes, at de nye områder ved Hjortdal og Slettestrand vil være meget attraktive, da den bl.a. har god sammenhæng med det eksisterende sommerhusområde og nærhed til Slettestrand, Svinkløv mv.

Thorupstrand

Området ved Thorupstrand er særdeles attraktivt. Det har god beliggenhed i forhold til den eksisterende by, strand, plantage, skovlegeplads samt en af Danmarks største og ældste kystlandingspladser for fiskerbåde. Fiskerlejet ved kystlandings-

pladsen gør området velbesøgt af mange turister, da området er stærkt præget af den kulturhistorie, der ligger bag det stadig levende fiskermiljø. Områdets attraktive beliggenhed bevirker, at der altid vil være mulighed for enten aktivitet i bymiljøet eller ro til rekreation ved eksempelvis ved stranden eller i sommerhusområdet.

Poul Erik Nielsen, Nybolig, udtaler: Mange tiltrækkes af området pga. Svinkløv Badehotel, gode strande ved Svinkløv i modsætning til øvrige strande med ral, og plantagerne. "Svinkløv" er et godt navn.

Svinkløv

Området ved Svinkløv er meget eftertragtet, selvom der er ca. 3 km til områdets badestrand. Det, der gør området så attraktivt, er beliggenheden på store grunde i plantagen, hvilket bl.a. betyder, at det kan bære et lidt større sommerhus. Svinkløv positive renommé skyldes hovedsageligt Svinkløv Badehotel, men der er også store kvaliteter i områdets beliggenhed i plantagen med mulighed for stilhed og rekreation.

Forventninger til salg

Ud fra ejendomsmæglerenes og udlejnings-selskabernes vurdering, er der et godt potentiale i salg af nye sommerhuse i de fire områder i Fjerritslev kommune. Det vurderes som vigtigt, at det samlede antal af sommerhuse i de enkelte områder ikke nedbringes, da områdernes »volumen« har betydning for realiseringsmulighederne. Samlet vurderes det, at de ca. 220 nye grunde i sommerhusområderne kan afsættes

Granly. Byggefirma med over 20 år erfaring med byggeri af sommerhuse.

og bebygges over en 5 - 10 årig periode. Der er de sidste 7 år bygget gennemsnitligt

Holmsø Huset: Byggefirma med 115 beskæftigede indenfor byggebranchen.

18 sommerhuse om året i Fjerritslev Kommune, men potentialet for nybyggeri er væsentligt større, da der har været mangel på udbud af attraktive grunde.

Lokal kompetencer

Der er ca. 320 beskæftigede i bygge- og anlægsbranchen i Fjerritslev kommune. Der er to byggefirmaer - Granly og Holmsø Huset - i Fjerritslev Kommune, som er specialiseret i fremstillingen af sommerhuse. De to firmaer har i det forgangne år tilsammen opført ca. 45-50 sommerhuse, hvilket har kunnet beskæftige ca. 30 af deres egne medarbejdere. Udover, at opførelsen af sommerhuse har givet beskæftigelse i firmaerne, har det også givet beskæftigelse til mange af kommunens andre virksomheder i form underleverancer.

Med tilstedeværelsen af de to store firmaer og de mange mellemstore og mindre håndværkerfirmaer samt arkitekter, landskabsarkitekter mv. kan det konstateres, at virksomhederne i Fjerritslev Kommune har både kapacitet og kompetence til at udføre opgaverne med at opføre nye sommerhuse.

Nye arbejdspladser

For at kunne vurdere effekten på antallet af nye arbejdspladser i Fjerritslev Kommune og lokalområderne ved etablering af ca. 220 nye sommerhuse, tages der udgangspunkt i rapporten »Potentielle regionaløkonomiske effekter ved etablering af sommerhuse i udkantsområder«, Miljøministeriet 2004. Rapporten bygger på en undersøgelse af de regionaløkonomiske effekter ved etablering af nye sommerhuse i 3 forskellige yderområder - Djursland, Lolland og Ringkøbing. De fremtidige effekter ved etableringen af nye sommerhuse i Fjerritslev kommune vil

blive udregnet ved at overføre erfaringer fra det undersøgte projekt i Ringkøbing. Der er flere paralleller mellem Fjerritslev og Ringkøbing. Begge områder ligger på den jyske vestkyst i udkantsområder, hvor der opleves tilbagegang i befolkningstallet. Samtidigt er der allerede et veludbygget turismeerhverv, og begge områder har stærkt repræsentation af lokale byggefirmaer.

Ved etablering af nye sommerhusområder i Ringkøbing var den midlertidige effekt, at der som følge af byggemodning, byggeri mv. opstod et midlertidigt job pr. 1,3 udstykning. Ved etableringen af de nye sommerhuse i Fjerritslev Kommune kan det forventes en midlertidig effekt på samme niveau.

Med udgangspunkt i Ringkøbing amt projektet vurderes det, at der kan forventes ca. 170 engangsarbejdspladser i Fjerritslev kommune som følge af byggemodning, byggeri mv.

Antallet af faste arbejdspladser er ligeledes vurderet ud fra tallene på Ringkøbing, hvor der skulle ca. 5 udstykninger til for, at der blev oprettet et varigt job. Med det som forudsætning kan det forventes, at der vil blive oprettet 42 varige jobs i Fjerritslev Kommune eller nabokommunerne.

Overnatning

Af de nyopførte sommerhuse forventes det ud fra den nuværende udlejning, at 70 % af de nye sommerhuse vil være udlejet i længere perioder. Det vil betyde at ca. 49 sommerhuse i Svinkløv området vil blive brugt som udlejningsboliger, og ca. 35 sommerhuse i Slettestrand-Hjortdal, og ca. 56 ved Kollerupstrand og ca. 14 Thorupstrand vil blive udlejet i længere periode.

Ifølge udlejere af sommerhuse i Fjerritslev bliver nye standardhuse udlejet i ca. 15-20 uger pr. år, hvorimod luksushuse med spa udlejes fra 18-25 uger. Det skønnes ud fra udlejerens og ejendomsmaeglerens erfaringer

med nyopførte sommerhuse, at 70 % af de nye sommerhuse vil blive opført som luksushuse med en udlejning på ca. 23 uger og 30 % vil blive opført som standardhuse med en udlejning på 18 uger. Den samlede udlejningsfrekvens af de nye sommerhuse bliver 22 uger i gennemsnit.

På basis af Danmarks Statistiks overnatningstal fra 2003 udregnes de samlede antal overnatninger pr. udlejede uge. I 2003 var sommerhusene i Nordjyllands amt udlejet i 79.310 uger, og der var 2.472.000 personovernatninger. Det giver et gennemsnitligt antal overnatninger på 31,17 personovernatninger pr. udlejet uge. Ud fra ovenstående oplysning kan antallet af personovernatninger pr. udlejede sommerhus pr. år udregnes:

$31,17 \text{ overnatninger} \times 22 \text{ uger} = \text{ca. } 686 \text{ personovernatninger pr. udlejet sommerhus pr. år}$

Det antages ud fra Miljøministeriets rapport, at ejerne skaber yderligere 59 personovernatninger pr. sommerhus om året.

Ud fra de forudsætninger, der er opstillet, vil det samlede antal overnatninger pr. sommerhus blive:

$686 \times 70 \% + 59 = \text{ca. } 539 \text{ personovernatninger pr. sommerhus pr. år.}$

Det betyder, at det estimerede overnatningstal vil være følgende:

Thorupstrand: $20 \times 539 = 10.780 \text{ personovernatninger}$
Kollerupstrand: $80 \times 539 = 43.120 \text{ personovernatninger}$
Svinkløv: $70 \times 539 = 37.730 \text{ personovernatninger}$
Slettestrand: $50 \times 539 = 26.950 \text{ personovernatninger}$
I alt: 118.580 personovernatninger

Omsætning

I en omfattende undersøgelse har Danmarks Turistråd udregnet døgnforbruget fra forskellige typer af feriehusturister. Gennemsnitsforbruget for en ejer og låner af et sommerhus er på landsplan vurderet

til 219,5 kr. pr. døgn (2001 priser). Ved en fremskrivning på 3 % årligt vil forbruget, fra ejer eller låner i 2004-priser være 239,9 kr. pr. døgn.

Lejerne af sommerhusene har et varieret forbrug alt efter hvilken nationalitet de er. Det gennemsnitlige døgnforbrug kan med fordeling af nationaliteterne i Nordjyllands amt, ud fra ovenstående udregnes til 314 kr. pr. døgn. Eftersom tallene er fra 2001 vælges en fremskrivning på 3 % årligt hvilket giver et gennemsnitligt døgnforbrug på ca. 343 kr. i 2004 priser.

I undersøgelsen foretaget af Danmarks Turistråd fremgår det, at ca. 48 % af lejernes forbrug bliver brugt til leje af sommerhuse. Ud fra denne oplysning vil lejerne i gennemsnit bruge 165 kr. til overnatning, og der vil være et restbeløb på 178 kr. til andet forbrug.

Forbrug som ikke omhandler omkostninger vedrørende brugen af sommerhus kan nu udregnes af følgende:

70 % udlejet x 686 overnatninger pr. udlejede sommerhus pr. år x 178 kr. + 59 overnatninger pr. sommerhus om året x 239,9 kr. = 99.630 kr.

Åf ovenstående tal fremgår det ikke om pengene vil blive brugt lokalt eller om nogle varer eksempelvis er medbragt hjemmefra. Men i henhold til en undersøgelse der er lavet på de 3 Odsherred Kommuner, hvor man forsøgte at finde frem til det lokale forbrug ved at fra sortere alle udgifter der ikke blev foretaget lokalt fandt man frem til, at ca. 70 % af det samlede forbrug blev placeret lokalt eller på egnen. Det må antages at turisterne som minimum vil placere samme andel af deres forbrug lokalt i Fjerritslev, da kommunerne og egnen som helhed har et fuldt dækkende udbud på alle områder, som turisterne almindeligvis måtte efterspørge, og da der er langt til store byer med et større udbud. Det gennemsnitlige forbrug pr. nye sommerhus pr. år. er estimeret til følgende:

Overnatninger i Nordjyllands Amt 2003			
	Antal overnatninger (1000)	Procentvis fordeling af overnatninger	Forbrug i kr. pr. overnatning pr. person
Danmark	478	19%	289
Sverige	123	5%	327
Holland	22	1%	256
Tyskland	1622	66%	300
Norge	205	8%	465
Andet land	21	1%	521
I alt	2471	100%	

Kilde: Statistikbanken, forbruget stammer fra Danmarks Turistråd 2001

99.630 x 70 % = 69.741 kr. Heraf udgør 25 % moms dvs. 55.793 kr. + 13.948 kr. moms

Ved brug af de ovenstående beregninger vil det samlede lokale forbrug i de nye sommerhusområder være følgende:

Thrupstrand: 20 x 69.741 = 1,4 mio. kr. pr. år
Kollerupstrand: 80 x 69.741 = 5,6 mio. kr. pr. år
Svinkløv: 70 x 69.741 = 4,9 mio. kr. pr. år
Slettestrand: 50 x 69.741 = 3,5 mio. kr. pr. år
I alt: 15,4 mio. kr. pr. år.

slev kommune betyde en markant stigning i lokalsamfundets og egnens detailhandelsomsætning. Etablering af ca. 220 nye sommerhuse i Fjerritslev Kommune vil forventes at kunne øge den årlige omsætning i detailhandlen med henholdsvis:

Thrupstrand: 20 x 37.465 = 0,75 mio. kr.
Kollerup Strand: 80 x 37.465 = 3,0 mio. kr.
Svinkløv: 70 x 37.465 = 2,6 mio. kr.
Slettestrand: 50 x 37.465 = 1,9 mio. kr.
I alt: 8,2 mio. kr.

Lokalt detailhandelsforbrug

Det forbrug sommerhuslejerne lægger i detailhandlen, vil i væsentlig grad komme lokalsamfundets detailhandel til gode.

Ifølge Danmarks Turistråds tal forbruges 32,2 % af lejernes penge i detailhandlen og 69 % af ejernes eller lånernes forbrug.

Dermed bliver forbruget til detailhandel pr. nyt sommerhus 37.465 kr. pr. år. Det vil ved en udbygning af nye sommerhuse i Fjerrit-

Det erfares fra andre dele af Danmark, at sommerhusgæsterne står for 20-30 % af de lokale købmænds omsætning og de kan derfor være med til, at styrke både lokalt og for egnen som helhed.

Forventet lokaløkonomisk effekt af 220 nye sommerhuse

Effekter

Arbejdspladser
Indtjening for erhvervsliv og grundejere
Kommunale indtægter
Lokalområdets andel af de midlertidige investeringer

Midlertidige

170 jobs
28 mio. kr.
18 mio. kr.
29 %

Effekter

Arbejdspladser
Indtjening for erhvervsliv og grundejere
Kommunale indtægter
Lokalområdets andel af de varige investeringer
Omsætning (detailhandel, forlystelser, restaurationsbesøg mv.)
Omsætning (detailhandel)

Varige

42 jobs
4 mio. kr. pr. år
6 mio. kr. pr. år
30 %
15,4 mio. kr. pr. år
8,2 mio. kr. pr. år

Note: Oversigten tager udgangspunkt i hovedresultaterne i Miljøministeriets rapport om økonomisk effekt af sommerhuse. På grund af fejl i rapportens udregning af omsætningstal kan indtægts-effekten vise sig at blive mindre end angivet.

Kommunale følgeinvesteringer

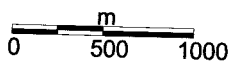
De kommunale følgeinvesteringer vil være meget begrænsede, og der forudsættes ikke investeringer fra andre myndigheder, men sommerhusene spiller godt sammen med planlagte investeringer i udbygning af stinettet.

De udvalgte områder er udlagt, så interne veje kan knyttes direkte på eksisterende overordnede veje, ligesom vandforsyning kobles på eksisterende forsyningsnet. I Thorupstrand og Hjortdal-Slettestrand kan kloakering ske til eksisterende kloaksystemer. I forbindelse med byggemodning af udvidelserne af sommerhusområderne ved Kollerup og Svinkløv vil kommunen analysere mulighederne for at igangsætte fælles kloakering i områderne.

Fjerritslev Kommune forventer at igangsætte stiplanlægning i Hjortdal-Slettestrand-området. Desuden er amtet i gang med at udbygge stinettet langs kysten i forbindelse med Nortrail-stiforbindelsen. Kommunens og amtets stiplanlægning vil knytte eksisterende stier sammen til et vidt forgrenet net af cykel og vandreruter.

Fjerritslev Kommune vil desuden igangsætte et arbejde med planlægning af de hidtidige sommerhusområder i de områder, der ikke i dag er reguleret ved lokalplan eller byplanvedtægt. Det gælder særligt i Svinkløv og Slettestrand-området. Arbejdet skal eksempelvis give mulighed for etablering af fælles grundejerforeninger i områderne, så de hidtidige frivillige grundejerforeninger kan få bedre muligheder for at sikre områdernes anvendelse til gavn for sommerhusejerne, f.eks. med fælles beplantninger, veje, stier og vedligeholdelse af fællesarealer i områderne.





Bilag 1 Eksisterende sommerhusområder

Thorupstrand
148 byggemuligheder

Fakta

	Totalareal ¹	Antal sommerhuse	Ubebyggede grunde ³
Thorupstrand	80,3 ha	243	148 ⁴
Kollerup Strand	64,0 ha	86	3
Brøndum	93,3 ha	218	115 ⁵
Svinkløv	53,9 ha	76	3
Slettestrand - Hjortdal	107,3 ha	379	38
I alt	398,8 ha	1002	307

Bemærkninger

1. Areal af eksisterende rammeområder som fremgår af kortet
2. Antal sommerhuse i de eksisterende områder
3. Ubebyggede grunde, hvoraf de fleste er solgt men endnu ikke bebygget.
4. Privat udstykning, hvor flere af ejerne ikke ønsker at gå i gang med byggemodning og salg af grunde.
5. Sommerhusområde, hvor ejeren inden for de seneste år har valgt at byggemodne og udbyde et stort antal grunde. Små og billige grunde udenfor kystzonen. Området vil med den nuværende interesse for at bygge være fuldt udnyttet i løbet af få år

