

12. april 2006

Folketingets Miljø- og Planlægningsudvalg
Christiansborg
1240 København K

Side 1/3

Sagsbehandler:

BYJGJ

Direkte telefon:

7422 2200

Epost:

byjgj@haderslev.dk

Sagsident:

44061

Anmodning om at få foretræde for Miljø- og Planlægningsudvalget i forbindelse med udlæg af nye sommerhusområder på Aarø.

Med dette brev anmoder jeg på vegne af Haderslev Byråd om at få foretræde for Miljø- og Planlægningsudvalget og her få lov til at forelægge Haderslev Byråds synspunkter og ønsker i forbindelse med muligheden for at udlægge nye sommerhusgrunde på øen Aarø i Haderslev Kommune.

Jeg tillader mig i første omgang at genfremsende Haderslev Byråds ønsker i forbindelse med den første ansøgningsrunde om nye sommerhusgrunde, men Haderslev Kommune deltager meget gerne i et positivt og konstruktivt samarbejde med alle berørte myndigheder, interesseorganisationer og enkeltpersoner med henblik på at tilvejebringe en helhedsplan for øen, hvor de forskellige hensyn til beskyttelse og benyttelse af det enestående område, som Aarø er, indgår. Det ligger os meget på sinde, at anlægs- og anvendelsesønsker på øen foregår på et bæredygtigt og lokalt betinget niveau. Haderslev Byråd er også indstillet på, at der kan blive tale om at gennemføre en række kompenserende og regulerende tiltag i forbindelse med et nyudlæg af sommerhusgrunde på øen og ser gerne, at der kan foregå et forsknings- eller pilot/inspirationsprojekt i forbindelse med arbejdet.

Baggrunden for ønsket er, at Haderslev Kommune nu i to omgange har fået nej fra Miljøministeriet til udlæg af nye sommerhusgrunde på Aarø.

Haderslev Kommune var og er af den opfattelse, at vedtagelsen af lovændringen, der muliggjorde udvidelse af eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen og udlæg af nye sommerhusområder på de små øer, der trådte i kraft den 1. juli 2004, gav mulighed for, at de skrappe forudsætnings- og beliggenhedskrav kunne fraviges på de små øer under nogle særlige forudsætninger.

Haderslev Kommunes opfattelse deles tilsyneladende af flere, og Haderslev Kommune ønsker derfor at få fuld afklaring af lovbestemmelsens indhold i forhold til de små øer.

Som Miljø- og Planlægningsudvalget allerede ved, indeholdt det oprindelige forslag til lovændringen, fremsat af daværende miljøminister H.C. Schmidt ingen særlige bestemmelser om fravigelser i forbindelse med småøerne.

Haderslev Kommune fremsendte i forbindelse med høringsfristen til lovforslaget et brev til Miljøministeriet, Departementet, hvori det blev anbefalet, at småøerne burde få en særstatus, uanset øernes eventuelle beliggenhed i internationale naturbeskyttelsesområder, kopi af brevet er vedlagt.

I forbindelse med den endelige vedtagelse af loven, med ikrafttræden den 1.

Borgmesterkontoret

Gåskærgade 26

6100 Haderslev

Tlf. 7422 2526

Fax. 7422 2184

Giro 900 62 57

www.haderslev.dk

Post@haderslev.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag 10-14

(torsdag også 15.30-17)

Fredag 10-13

juli 2004, var det oprindelige lovforslag blevet suppleret med stk. 3 til § 5b, som indeholdt en fravigelsesmulighed i forhold til stk. 2 i § 5b, således at kravene i stk. 2 kunne fraviges på de små øer, hvis det fandtes begrundet efter en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabelige interesser og den forventede lokaløkonomiske effekt.

Kravene i denne sammenhæng er ifølge "Bemærkninger til lovforslaget, Almindelige bemærkninger, afsnit 2.5, kriterier for udvidelse af sommerhusområder" eksempelvis klitfrednings- og strandbeskyttelseslinien og konstateringen af at sommerhusområder ikke kan udbygges i internationale naturbeskyttelsesområder.

Haderslev Kommune er opmærksom på, at de internationale naturbeskyttelsesområder ikke er omtalt i selve lovteksten, men det er Haderslev Kommunes vurdering, at fravigelsesmuligheden også omfatter de internationale naturbeskyttelsesområder i forbindelse med småøernes særstatus.

Det må således også konstateres, at optakten til udarbejdelsen af Landsplandirektivet, brev af 15. juni 2004 fra miljøminister H.C. Schmidt, samt teknisk notat af samme dato fra Landsplanafdelingen ikke indeholdt begrænsninger i forhold til de små øer og de internationale naturbeskyttelsesområder.

På den baggrund udarbejdede Haderslev Kommune et ansøgningsmateriale blandt andet omhandlende to arealudlæg og en konvertering af et feriecenterareal på Aarø til sommerhusgrunde, materialet er vedlagt dette brev.

Arealudlæggene blev kommenteret, men ikke alle afvist i forbindelse med Sønderjyllands Amts behandling og endelige fremsendelse af ansøgningsmaterialet til Skov- og Naturstyrelsen.

Da forslaget til Landsplandirektivet blev fremlagt var Haderslev Kommunes ønsker om arealudlæg og konvertering af et areal på Aarø ikke medtaget, og Haderslev Kommune anmodede ved brev af 18. april 2005 om en begrundelse herfor, idet Haderslev Kommune var af den opfattelse at udsendelsesbrevets henvisning til beliggenheden i et internationalt naturbeskyttelsesområde ikke var tilstrækkelig argumentation. Kopi af brevet er vedlagt.

Som bekendt var der ikke de store muligheder for dialog i forbindelse med fremlæggelsen af forslaget, og det endelige Landsplandirektiv fra juni 2005 fastholdt da også, at Aarø ikke kunne tildeles nye sommerhusgrunde med henvisning til øens status som en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde.

I forbindelse med optaktsmøderne om de 500 yderligere mulige sommerhusgrunde stillede repræsentanter for Haderslev Kommune den 28. oktober 2005 helt konkret spørgsmål til politiker/teknikerpanelet om muligheden for yderligere sommerhusudlæg på Aarø og det blev understreget at Haderslev Kommune naturligvis var klar over øens status som en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde. På mødet blev Aarø's muligheder ikke bortdømt. Haderslev Kommune opfattede, at der var en positiv mulighed for tilvejebringelse af nye sommerhuse på øen, eventuelt som en kombination af nyanlæg, ændring af bestående arealudlæg samt genbrug af bestående bygninger og arealer.

12. april 2006

Side 3/3

Sagsbehandler:

BYJGJ

Direkte telefon:

7422 2200

Epost:

byjgj@haderslev.dk

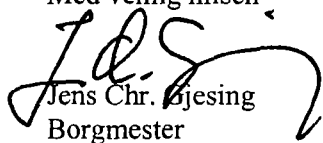
Sagsident:

44061

Derfor var det naturligvis en stor overraskelse og skuffelse da Haderslev Kommune modtog brevet af 16. januar 2006 fra Skov- og Naturstyrelsen med svar på Haderslev Kommunes brev af 19. december 2005. I brevet fra Skov- og Naturstyrelsen slås det fast, at øens status som internationalt naturbeskyttelsesområde umuliggør udlæg af nye sommerhusområder og at konvertering af et område fra feriecenterformål til sommerhusområde også er umulig med henvisning til gældende lovgivning. Kopi af de to breve er vedlagt.

På baggrund af ovenstående redegørelse og det massive ønske der er fra såvel øens beboere som fra Haderslev Byråd om yderligere udlæg af sommerhusgrunde på Aarø vil jeg gerne have lov til at uddybe sagen overfor Miljø- og Planlægningsudvalget.

Med venlig hilsen


Jens Chr. Ejesing
Borgmester

Sendt i kopi med bilag til

Jørn Dohrmann, Folketinget, Christiansborg, 1240 Kbh. K
Ejvind Vesselbo, Folketinget, Christiansborg, 1240 Kbh. K
Skov- og Naturstyrelsen, att. Henrik Knuth-Winterfelt, Haraldsgade 53, 2100 Kbh. Ø
Haderslev Statsskovdistrikt, att. Carsten Ørnsholt, Christiansfeld Landevej 69, 6100 Haderslev
Sønderjyllands Amt, Planafdelingen, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa
Kommunens Landsforening, Teknik og Miljø, KL-Huset, Weidekampsgade 10, 2300 Kbh. S
Sammenslutning af Danske småøer, Strunø Brovej 12, 5900 Rudkøbing
Beboerforeningen på Aarø, v/Svend Aage Hansen, Aarø 250, 6100 Haderslev

I øvrigt sendt uden bilag til vedhæftede liste

Etablering af sommerhuse på Aarø – adresseliste til brev af 12. april 2006

Byrådet + Kommunaldirektøren
Willy Feddersen og Tommy Hansen
Ledergruppen

Sønderjyllands Amt, att. Erik Ancker, ea@sja.dk

Gårdejer Ivar Hansen, Aarø 12, 6100 Haderslev

Pressen – Jydske Vestkysten, Nordschleswiger, Haderslev Ugeavis, Budstikken

Ove L. Sørensen, Lille Gallemarksvej 2, 4700 Næstved, ovls@danfoss.com

Nis Ove Rasmussen, Møgellosevej 53, 6200 Aabenraa,

nis.ove.rasmussen@skolekom.dk

Lars Galting, Spandetvej 17, 6760 Ribe, LIGA@ribekom.dk

Christen Lei, Aunbølgaardvej 23, 6400 Sønderborg (ejer af Rønhave)

Jan Nielsen, Aarø 239, 6100 Haderslev

Landvindingslaget Aarø v/Bjarne Jepsen, Aarø 92, 6100 Haderslev

Sven Allan Jensens Tegnesteue, Sankelmarksgade 9, 9000 Aalborg,

ser@svaj.dk

Uwe Nielsen, Aarø 118, 6100 Haderslev

Knud Jensen, Vestergade 35, 6310 Broager, knj@broager.dk

Christian P. Nøhr, cpn@uhrenholt.com

Knud Boisen, Aarø 230, 6100 Haderslev, aarøhestogferie@hotmail.com

Side 1 af 1

Sagsbehandler:

TSCOL

Direkte telefon:

7422 2526

Epost:

Sagsident:

44061

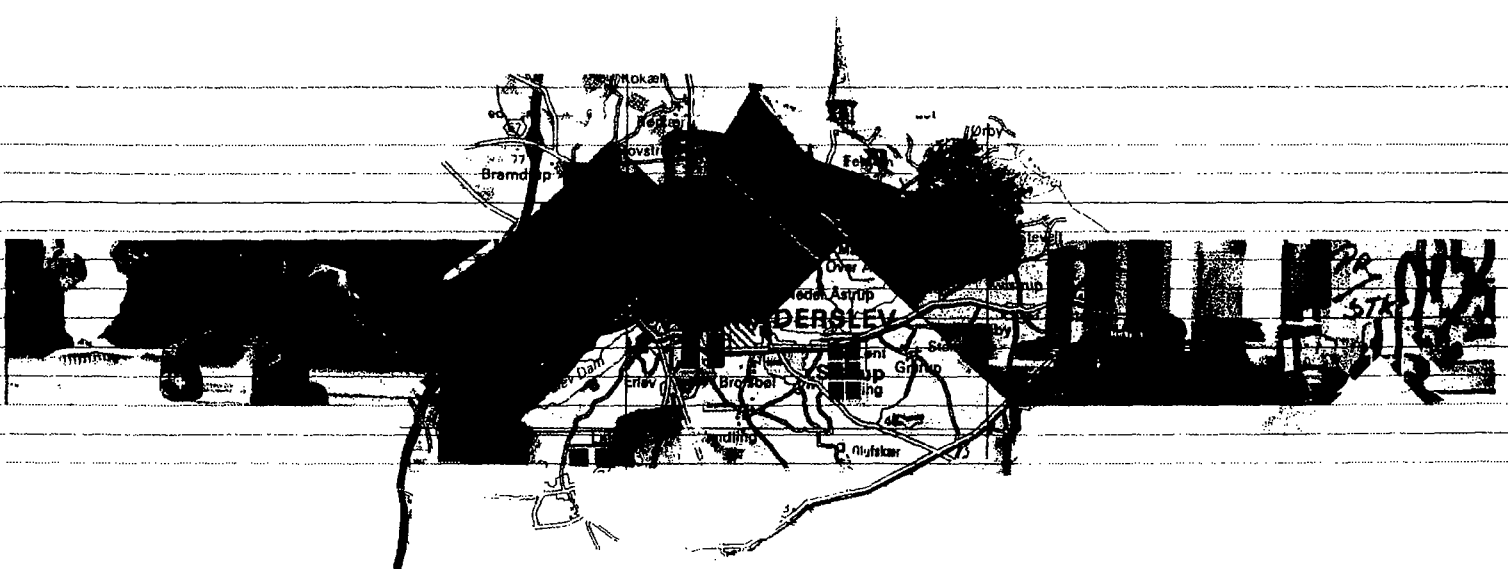


Teknik & Miljø

Teknik & Miljø

September 2004

Haderslev Byråds ønsker til nye sommerhusområder.



- BYGGER BRO MELLEM FORTID OG FREMTID...

NYE SOMMERHUSE I HADERSLEV KOMMUNE?

- IDÉOPLÆG OG BAGGRUNDSMATERIALE

Indhold

Forord	side 5
Forslag til nye sommerhusområder	side 6
Kelstrup Strand	side 8
Hejsager Strand	side 14
Aarø	side 20
Flovt / Raade Strand	side 28
Vilstrup Strand	side 31
Forudsætninger og lokaløkonomiske effekter af nye sommerhuse	side 34

Oplægget er udarbejdet af Haderslev Kommune i samarbejde med Sven Allan Jensen as, Aalborg, september 2004.

Forord

I juni måned 2004 vedtog Folketinget en ændring i planloven, som giver mulighed for udvidelse af eksisterende sommerhusområder med i alt 8.000 nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen.

Byrådet vil gerne arbejde for flere sommerhuse i Haderslev Kommune. Byrådet har derfor igangsat en proces, der gerne skal ende med, at Haderslev Kommune i det kommende planlægnings- og beslutningsforløb får tildelt sin andel af de nye sommerhusgrunde.

De nuværende sommerhusområder hører til blandt Haderslev Kommunes bedste tilbud til turister og bidrager samtidig til en positiv erhvervsudvikling i kommunens landdistrikter. Flere attraktive og landskabeligt smukt beliggende og tilpassede sommerhusområder vil kunne styrke udviklingen.

Dette hæfte indeholder således byrådets ønsker til nye sommerhusområder i Haderslev Kommune. De små øer har fået en særlig status i lovgivningen, og derfor indeholder hæftet bl.a. et oplæg til en markant udvidelse af sommerhusantallet på Aarø.

Byrådet har lagt stor vægt på at opnå så stor enighed som muligt i offentligheden om materialet. Derfor blev der i starten af august 2004 udsendt et idéoplæg med forslag til en række nye sommerhusområder. Oplægget blev desuden fremlagt på to borgermøder, hvor der var stor interesse for at diskutere mulighederne.

I forbindelse med den offentlige fremlæggelse og tilbagemeldinger fra grundejerne er der i dette endelige materiale sket en reduktion af de foreslåede nye sommerhusområder i forhold til det oprindelige oplæg.

Det er således et grundigt gennearbejdet forslag, som byrådet her fremsender.

Med venlig hilsen

Jens Chr. Gjesing
Borgmester

Forslag til nye sommerhusområder

495 nye sommerhuse

Idéoplægget indeholder forslag til i alt ca. 495 nye sommerhuse, fordelt på 6 områder, som alle er beliggende i tilknytning til følgende, eksisterende by- og sommerhusområder:

- Hejsager Strand
- Kelstrup Strand
- Flovt/Raade Strand
- Vilstrup Strand
- Aarø By
- Aarø Sydstrand

De udpegede områder omfatter i alt ca. 77 hektar incl. veje, fælles friarealer mv.

Alle de udpegede områder ligger, som foreskrevet i planloven, i tilknytning til og bag ved eksisterende sommerhusområder, bortset fra de udpegede områder på Aarø. Det skyldes, at planloven giver mulighed for at der på en række mindre øer kan etableres nye sommerhusområder uafhængigt af eksisterende sommerhusområder.

Eksisterende sommerhusområder

De nye sommerhusområder skal supplere de eksisterende sommerhusområder i Haderslev Kommune, hvor der i dag er ca. 1.225 sommerhuse. Det er opgjort, at der er ca. 42 ubebyggede grunde. Ved Kelstrup Strand findes desuden byggemuligheder i det eksisterende sommerhusområde, som skønnes at kunne rumme et mindre antal nye sommerhuse. Men arealerne vurderes at være uegnede til yderligere sommerhusbyggeri pga. dårlige funderingsforhold, fredskov mv.

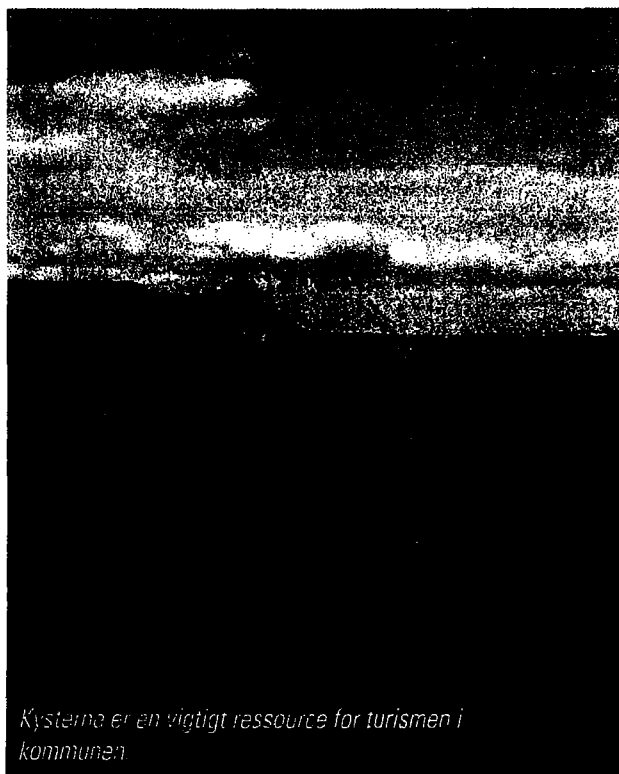
De eksisterende sommerhusområder i Haderslev Kommune omfatter i alt ca. 193 hektar.

Eksisterende forhold og bindinger

I nogle af de udpegede områder er der naturmæssige og kulturhistoriske forhold, som skal tilgodeses.

Det drejer sig bl.a. om hensynet til eksisterende sommerhuse, naturområder, kystlandskabet, grundvandet, fortidsminder mv. I skitserne for de enkelte områder er der så vidt muligt taget højde for eksisterende forhold og bindinger.

Haderslev Museum har desuden foretaget en vurdering af, om der kan forventes at være fortidsminder på de udpegede områder. Vurderingen viser, at der i hovedparten af områderne skønnes at være gode muligheder for arkæologiske fund, idet der bl.a. er registreret overpløjede gravhøje i flere områder. Derfor skal der før en evt. etablering af nye sommerhusområder gennemføres prøvegravninger og evt. udgravninger af arkæologiske fund.



Kysterne er en vigtig ressource for turismen i kommunen.



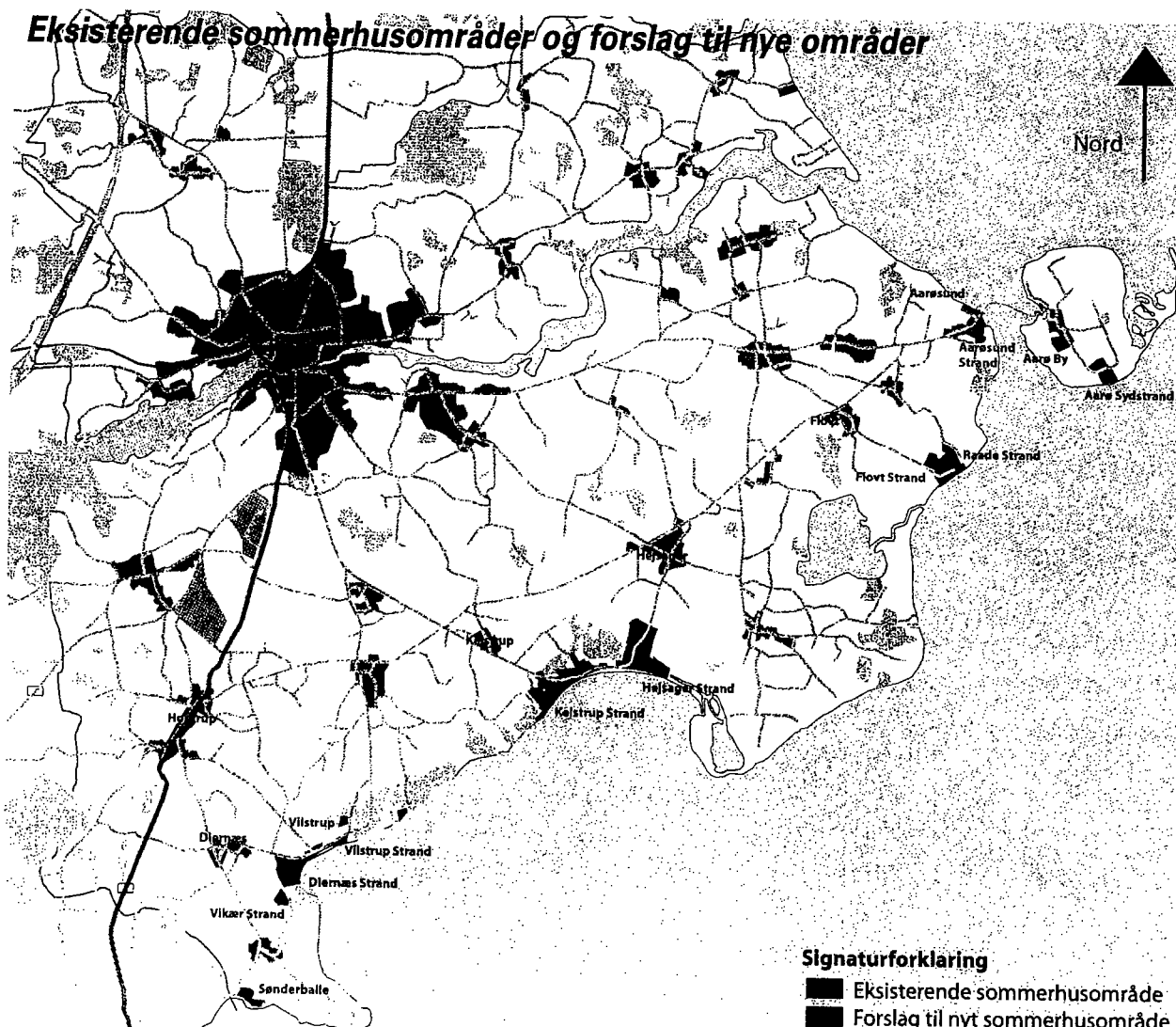
Flere sommerhuse kan bl.a. understøtte den lokale serviceforsyning.

Eksisterende sommerhusområder

Sommerhusområde	Antal sommerhuse
Hejsager Strand	341
Kelstrup Strand	264
Diernæs Strand	225
Flovt/Raade Strand	171
Sønderballe Strand	60
Vikær Strand	57
Aarø Sydstrand	41
Ørby Strand	20
Tormaj Strand	15
Vilstrup Strand	15
Aarøsund Strand	16
I alt	1.225

Det vurderes at der er 42 ubebyggede grunde i sommerhusområderne i Haderslev Kommune. Et antal mindre, ubebyggede områder ved Kelstrup Strand vurderes at være uegnede til sommerhusbyggeri og indgår derfor ikke i opgørelsen.

Eksisterende sommerhusområder og forslag til nye områder



Kelstrup Strand

Eksisterende forhold

Kelstrup Strand er et spændende sommerhusområde i et varieret landskab med skov og strand samt store, kulturhistoriske kvaliteter.

Kelstrup Strand er i regionplanen udpeget som et område med turismeinteresser. Området har mod øst forbindelse til Hejsager Strand, hvor der også foreslås udlagt et nyt sommerhusområde.

Kelstrup Strand har en lang forhistorie som fritids- og badested. Her blev der allerede i 1854 opført et strandhotel. En mindre del af Kelstrup Strand består i dag af bebyggelse fra 1920'erne og 1930'erne, som udgør et spændende kulturmiljø. I Kelstrup findes bl.a. en række gamle husmands- og fiskerbebyggelser. En mindre del af boligerne i Kelstrup er helårsboliger.

Resten af området består af sommerhuse fra forskellige tidsperioder fra 1930'erne og frem. I hovedparten af området er der en stor overvægt af mindre sommerhusgrunde. En opgørelse viser således, at kun ca.

10% af sommerhusgrundene i området er større end 1.200 m².

Knap 70 nye sommerhuse

Derfor foreslås det at der etableres et nyt sommerhusområde med varierede grundstørrelser. Området er placeret bag eksisterende sommerhusområder, hvoraf hovedparten er udbygget.

Det udpegede område er beliggende i et område med store landskabskvaliteter. Derfor skal indpasningen af nye sommerhuse ske skånsomt i forhold til eksisterende bebyggelse, beplantning og det åbne landskab.

Forslaget omfatter et areal på ca. 14 hektar, og det skønnes at der kan etableres knap 70 nye sommerhuse i området. I det allerede udlagte, ubebyggede sommerhusområde nær kysten kan der desuden opføres knap 20 sommerhuse.

Afgrænsningen af området sikrer en god afrunding af Kelstrup Strand mod vest.

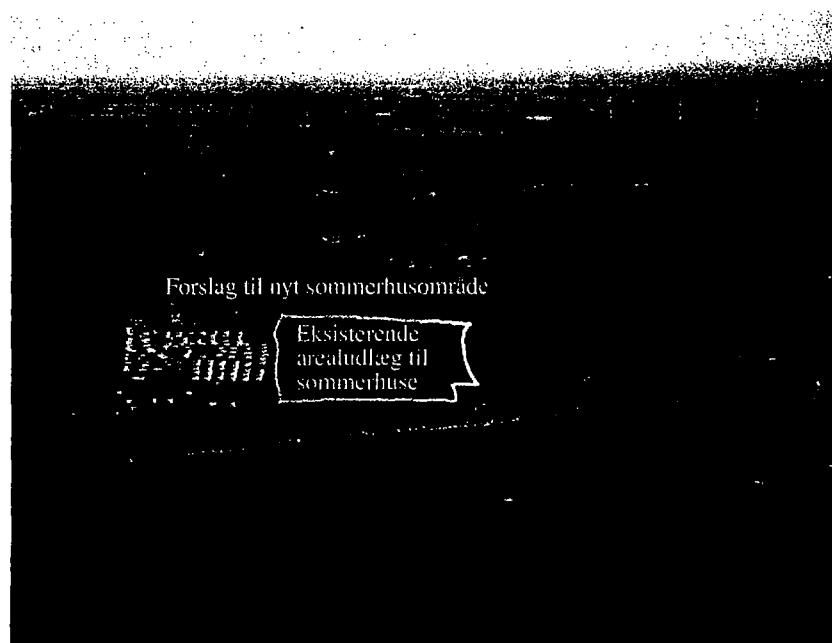
Det forventes, at de nye sommerhuse kan medvirke til at understøtte den eksisterende, private service i området (dagligvarebutik, kiosk, restaurant mv.).

De centrale dele af Kelstrup Strand rummer desuden enkelte, andre byggemuligheder i "lommer" i skovbrynene bag de eksisterende sommerhuse. Hovedparten af de ubebyggede arealer er dog enten fredskovsarealer eller lavtliggende arealer, som er vanskelige at bebygge, og det bør derfor overvejes at udtage de ubebyggede områder af sommerhusområdet.

Planens kvaliteter

Den skitserede plan for det nye sommerhusområde består af to områder, som er meget forskellige. Det nördligste område, på begge sider af Kelstrupvej, er ganske kuperet, mens det sydvestlige område, ved Blokhusskoven, er mindre kuperet.

De to grupper af sommerhuse adskilles af en markant, grøn kile, som friholder områderne langs et eksisterende vandløb og et markant



Nøgletal

Ca. 14 hektar incl. grønne områder
Ca. 70 nye sommerhuse
Ca. 260 sommerhuse i eksisterende sommerhusområder.

Eksisterende service mv.

Dagligvarebutik og restaurant ved Kelstrup Strand
Sommerbutikker
Hotel
Campingplads med kiosk

skovbryn. Det er hensigten, at de nye sommerhusbebyggelser skal åbne sig mod den fælles, grønne kile.

Bebyggelsen af områderne skal med hensyn til placering og udformning tage hensyn til det kuperede landskab og afskærmes med beplantning. En markant, afskærmende beplantning er således et meget karakteristisk element i de eksisterende sommerhusområder ved Kelstrup Strand, som videreføres som karakterskabende element i de nye områder.

Den afskærmende beplantning sikrer også at der skabes afstand til eksisterende bebyggelse langs Boskovvej.

Området ved Boskovvej og campingpladsen skal ses i sammenhæng med det allerede udlagte, udnyttede sommerhusområde nærmest stranden, mellem campingpladsen og Kelstrup Skov. Området foreslås udnyttet således, at den grønne kile

videreføres helt ned til kysten, samtidig med at der sikres afstand til campingpladsen.

Det forventes at den samlede planlægning for nye sommerhuse ved Kelstrup Strand kan fremme udbygningen af dette område.

Trafikale forhold

Områderne er velbeliggende i forhold til den overordnede infrastruktur.

Det nordøstlige område ved Kelstrupvej vejbetjenes direkte fra Kelstrupvej. "Trekanten" nord for Kelstrupvej betjenes via en eksisterende grusvej ind i området.

Langs Kelstrupvej findes desuden en separat sti, som også giver fodgængere og cyklister god adgang til områderne.

Områderne nærmest campingpladsen vejbetjenes fra Boskovvej og adgangsvejen til campingpladsen.

Herfra føres en ny adgangsvej ind i det nye sommerhusområde.

I den grønne kile mellem sommerhusene etableres stier mod stranden samt mod de centrale dele af Kelstrup Strand, hvor der bl.a. er butikker.

Med etableringen af nye sommerhuse ved Kelstrup Strand vil der forekomme en øget belastning af Kelstrupvej gennem de eksisterende sommerhusområder. Her er den trafikale belastning i sommermånederne allerede betydelig. Derfor forventes det, at der skal udarbejdes en samlet plan for forbedringer af vej- og stiforholdene ved Kelstrup Strand og Hejsager Strand, som fx. kan omfatte trafiksanering af Kelstrupvej gennem sommerhusområderne.

Offentlighedens adgang til området forbedres ved realisering af planen. Det skyldes bl.a. at der planlægges etableret en stiforbindelse gennem områderne, til stranden.



Landskabsmæssig vurdering

De udpegede områder ligger i et kuperet landskab, i en højde af ca. 7-22 meter over havet. Fra de højeste punkter ved hhv. Kelstrupvej og områdets sydvestlige afgrænsning falder terrænet ned mod den grønne kile, som adskiller de to områder.

Den nordøstligste del af det udpegede område er ikke synligt fra havet og vil derfor have begrænset påvirkning på landskabet bag de eksisterende sommerhusområder, da disse allerede er afgrænset af læhegn, skov mv.

Arealudlægget ligger desuden inden for den overordnede struktur i skovene og sommerhusområderne ved Kelstrup Strand. Endelig ligger området mellem den eksisterende sommerhusbebyggelse samt et par gårde og en mindre helårsbebyggelse ude i landskabet nær sommer-

husområderne. Området er således en afrunding af det eksisterende sommerhusområde.

Arealet er derimod meget synligt fra Kelstrupvej. Derfor skal der her etableres afskærmende beplantning.

Den sydvestlige del af det udpegede sommerhusområde, nærmest campingpladsen, ligger ligeledes i tilknytning til helårsbebyggelsen, og påvirker således kun landskabet bag kysten mod én side - sydvest. Her afskærmes området med beplantning.

En del af området vil være synligt fra havet, da der endnu ikke er etableret sommerhuse i det allerede udlagte sommerhusområde nærmest kysten.

Området er derimod ikke synligt fra stranden sydøst for området, da der her er en markant kystskrænt.

Natur og miljø

En mindre del af området er beliggende i et område med særlige drikkevandsinteresser, men uden for indvindingsoplandene til områdets vandværker. Da området desuden kloakeres, vurderes ønsket om at udlægge sommerhusområdet ikke at være i konflikt med grundvandsbeskyttelsen.

Området er desuden omfattet af skovbyggelinier, men i overensstemmelse med gældende praksis for planlægningen af Kelstrup Strand forventes det, at skovbyggelinierne kan reduceres, da arealudlæggene placeres i rimelig afstand af de eksisterende, større skovområder.

En betydelig del af det nuværende sommerhusområde er desuden fredskov, hvor der er begrænsninger på byggemulighederne i forhold til de almindelige regler for sommerhuse.

Bindinger - kyst, vand, planforhold mv.



Signatur - bindinger (vand, planforhold mv.)

- — — Forslag til nyt sommerhusområde
- — — Campingplads
- — — Eksisterende sommerhusområde
- — — Beskyttet vandløb
- Spildevandsledning
- Almene vandværker
- — — Arealer omfattet af strandbeskyttelseslinien
- Områder med særlige drikkevandsinteresser
- Nitratfølsomme områder
- Indvindingsoplande

Endelig er en mindre del af området omfattet af områder med naturinteresser (potentielle, fremtidige naturområder). Da der etableres en grøn kile og beplantninger mellem eksisterende og nye sommerhusområder vurderes det, at naturinteresserne tilgodeses.

Landbrugsmæssige forhold

Området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, og hovedparten af arealerne dyrkes i dag. Der vil således være tale om inddragelse af landbrugsarealer af betydeligt omfang. Områderne er dog velafgrænsede, og tilstødende landbrugsarealer vil fortsat kunne dyrkes uden væsentlige gener.

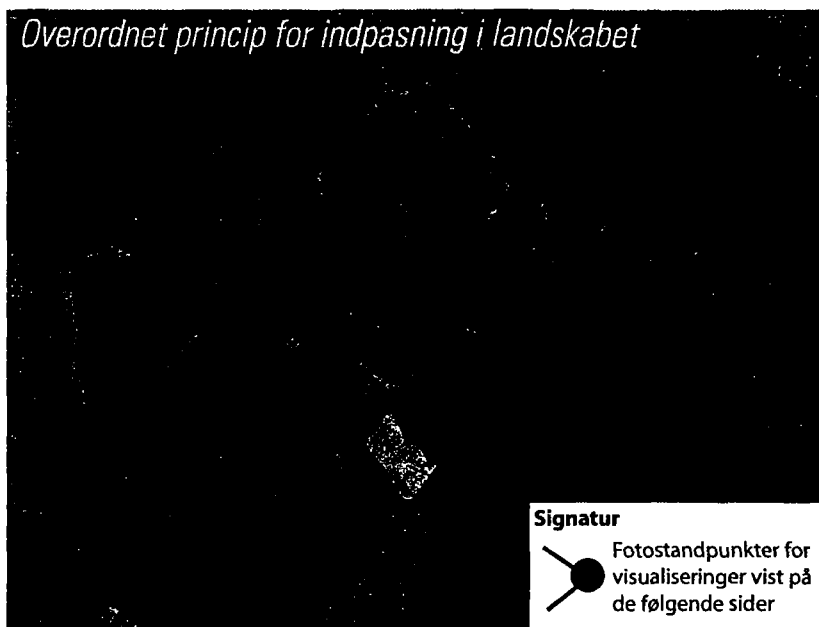
Arkæologiske forhold

Haderslev Museum oplyser, at der på det sydvestlige areal er registreret en overpløjet gravhøj, og at der

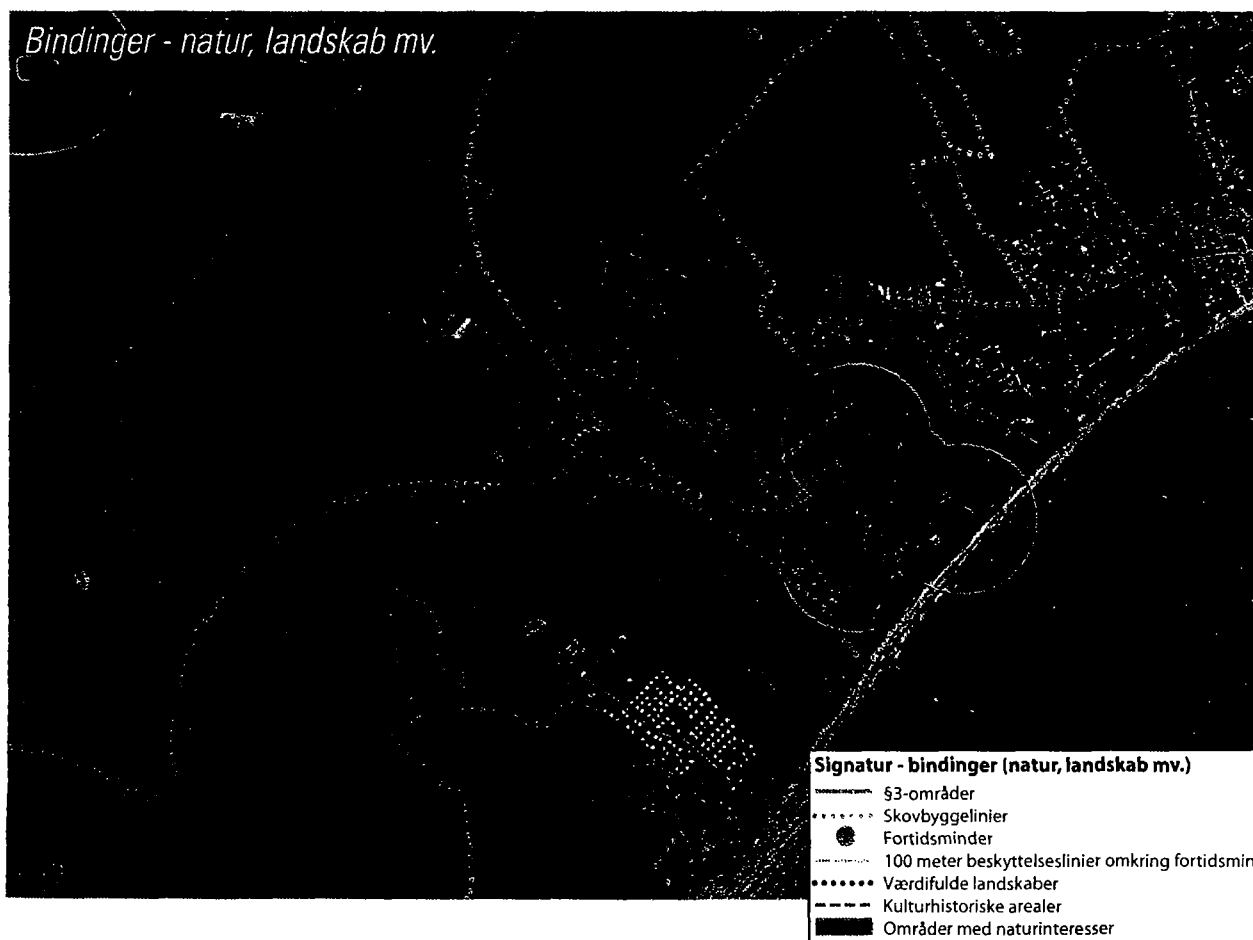
er stor sandsynlighed for at finde bopladser ved gravning i området. Museet anbefaler derfor, at der i forbindelse med evt. anlægsarbejder gennemføres prøvegravninger, som skal vise om der skal foretages egentlige, arkæologiske udgravninger. En

mindre del af området er omfattet af en beskyttelseslinie omkring et fortidsminde. Da fortidsmindet er beliggende i en skovbeplantning vurderes det, at opførelsen af sommerhuse uden for skovbeplantningen ikke er i strid med hensynet til fortidsmindet.

Overordnet princip for indpasning i landskabet



Bindinger - natur, landskab mv.



Visualiseringer af de udpegede områder

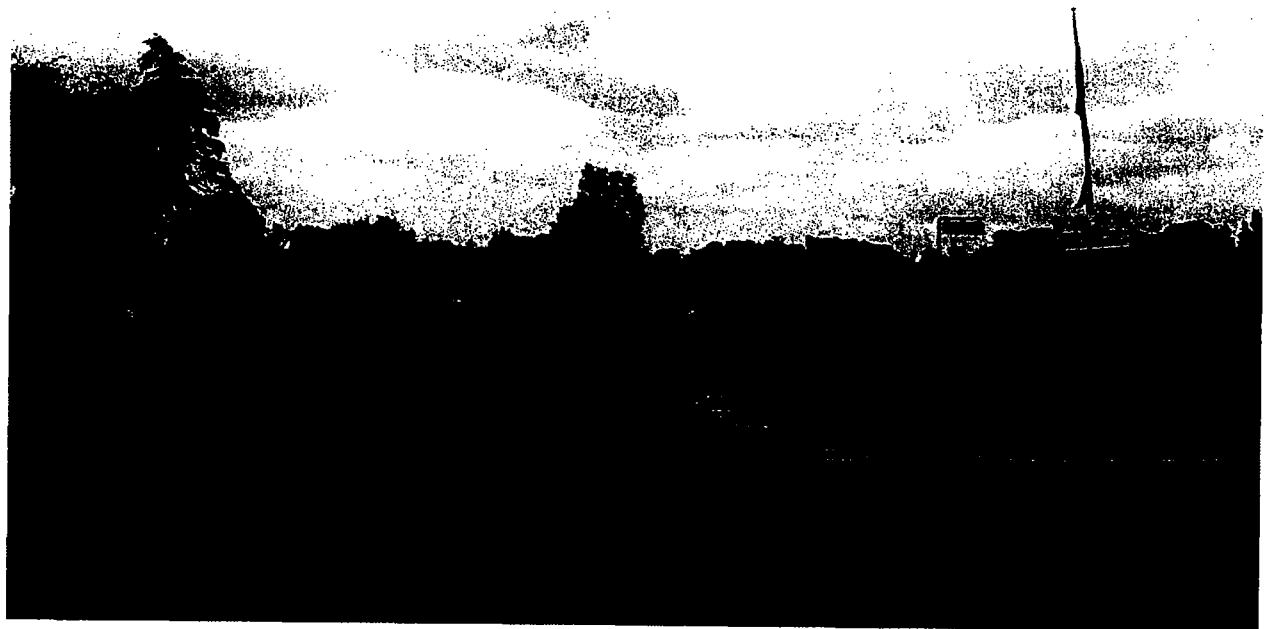
Området ved Kelstrup Strand set fra Hvidebælt



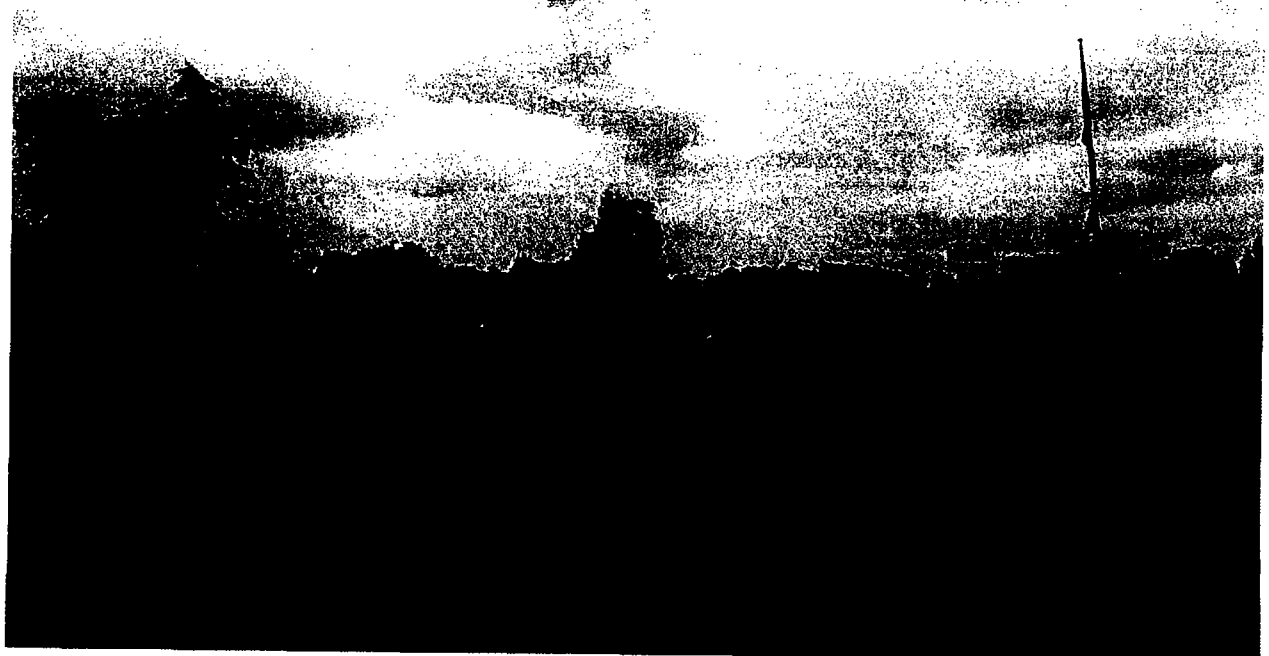
Området ved Kelstrup Strand set fra Hvidebælt
afskærmende beplantning



Området ved Kelstrup Strand, set fra Kelstrupvej - uden bebyggelse



Området ved Kelstrup Strand, set fra Kelstrupvej - med ny sommerhusbebyggelse og afskærmende beplantning



Hejsager Strand

Eksisterende forhold

Hejsager Strand ligger umiddelbart øst for Kelstrup Strand. De to områder fungerer reelt som ét sommerhusområde.

Området er sammen med Kelstrup Strand i regionplanen udpeget som et område med turismeinteresser.

Hejsager Strand er ligesom Kelstrup Strand domineret af mindre sommerhusgrunde. Hensigten er derfor at skabe et nyt sommerhusområde med varierede grundstørrelser og grønne friarealer i tilknytning til Hejsager Strand, bag det eksisterende sommerhusområde.

Ca. 200 nye sommerhuse

Området kan rumme i alt ca. 200 sommerhusgrunde med tilhørende, fælles friarealer. Dermed er det forslaget største, samlede område, med en betydelig forøgelse af det samlede antal sommerhuse ved Hejsager Strand.

Forslaget omfatter et område på i alt ca. 34 hektar, incl. eksisterende sommerhuse og helårsboliger midt i området, samt friarealer mv.

Det forventes at flere sommerhuse ved Hejsager Strand kan medvirke til at understøtte den eksisterende, private service, som findes ved Kelstrup Strand.

Planens kvaliteter

De nye sommerhuse fordeler sig på to delområder.

I umiddelbar tilknytning til det eksisterende sommerhusområde, og i passende afstand af den eksisterende bebyggelse mod nord, udlægges et attraktivt sommerhusområde med nær kontakt til de grønne fællesarealer. Området kan rumme ca. 70 sommerhuse. Mod vest videreføres den grønne kile, som er et markant træk i det eksisterende sommerhusområde. Der er også hensigten med planen at skabe sammenhæng mellem "trekantbebyggelsen" og det eksisterende sommerhusområde mod syd.

Mellem de eksisterende og planlagte sommerhuse friholdes desuden en grøn kile langs et vandløb.

Mod nord og øst friholdes grønne områder, dels af hensyn til den ek-

sisterende helårsbebyggelse mod nord, herunder det tilknyttede vandværk, dels af hensyn til fuglebeskyttelsesområdet øst for området.

Nord for den eksisterende "trekantbebyggelse" udlægges et større område med plads til ca. 130 nye sommerhuse. Fra området er der en flot udsigt over Lille Bælt.

Planen struktureres af en række læhegn og små, grønne kiler, der åbner sig mod vandet. Langs Hejsager Strandvej friholdes en bræmme, således at påvirkningen af udsigten fra vejen mod havet minimeres.

Mod nord afgrænses området af et markant læhegn.

Da området er stort, og samtidig beliggende højt og meget synligt over store afstande, skal der etableres afskærmende beplantning i områdets østlige og vestlige afgrænsninger.

De to delområder knyttes sammen via en stiforbindelse i områdets østlige afgrænsning.

Nøgletal

Ca. 34 hektar incl. grønne områder og eksisterende boliger i området
Ca. 200 nye sommerhuse
Ca. 341 sommerhuse i eksisterende sommerhusområder

Eksisterende service mv.

Kiosk ved Hejsager Strand
Dagligvarebutik og restaurant (ved Kelstrup Strand)
Sommerbutikker (Kelstrup Strand)
Hotel (Kelstrup Strand)



Forslag til nyt sommerhusområde

Trafikale forhold

Området er ligesom Kelstrup Strand velbeliggende i forhold til vejnettet. Alle delområder vejbetjenes direkte fra Hejsager Strandvej. Veje ind i området etableres som mindre grusveje.

Stiforbindelserne knyttes på stier og veje i det eksisterende sommerhusområde, således at der etableres forbindelse til stranden.

Med etableringen af nye sommerhuse vil der forekomme en øget be-

lastning af Kelstrupvej i de centrale dele af Kelstrup Strand og Hejsager Strand. Her er den trafikale belastning i sommermånederne allerede betydelig. Derfor forventes det, at der skal udarbejdes en samlet plan for forbedringer af vej- og stiforholdene ved Kelstrup Strand og Hejsager Strand, som fx. kan omfatte trafiksanering af Kelstrupvej gennem sommerhusområderne.

Offentlighedens adgang til områderne sikres ved friholdelse af grønne kiler, samt ved etablering af en sti-

forbindelse gennem områderne, til stranden.

Landskabsmæssig vurdering

Den nordligste del af området er meget synlig over store afstande, og en ny sommerhusbebyggelse vil ændre landskabsbilledet markant, da der er tale om et meget "dybt" areal bag den eksisterende sommerhusbebyggelse.

Den store synlighed skyldes, at terrænet skråner fra nordvest mod sydøst, fra ca. 25 meter over vand-



overfladen på det højeste punkt til ca. 5 meter over vandoverfladen på det laveste punkt i randen af det eksisterende sommerhusområde.

Området vil således være meget synligt fra Hejsager Strandvej, hvor udsigten mod vandet begrænses, samt fra kysten og de kystnære områder øst for Hejsager Strand. Beplantningen øst for området reducerer dog den visuelle påvirkning af kysten øst for Hejsager Strand.

Fra nord, hvor området afgrænses af et eksisterende, markant læhegn, samt fra kysten umiddelbart syd for området, hvor eksisterende sommerhusbebyggelse afskærmer området, vil den visuelle påvirkning være langt mindre.

For at reducere landskabspåvirkningen etableres der afskærmende beplantning i sommerhusområdets afgrænsninger mod øst og vest, og der fastlægges i plangrundlaget krav om, at der nær områdets afgrænsninger mod øst og vest kun må etableres lav bebyggelse i dæmpede farver.

Natur og miljø

I tilknytning til "trekantbebyggelsen" findes et mindre vandværk. Da en betydelig del af udlægget til nye sommerhuse er beliggende i vandværkets indvindingsopland skal det ved byggemodningen sikres, at området kloakeres således, at grundvandet ikke forurenes.

Den vestlige del af området er omfattet af en skovbyggelinie, men det

forventes at linien kan reduceres, svarende til forløbet af den grønne kile mellem skoven og det udpegede sommerhusområde.

Øst for det udpegede område findes et såkaldt »Ramsar-område«, som er et internationalt fuglebeskyttelsesområde. Derfor skal det ved udlæg af arealer til nye sommerhuse sikres, at der ikke sker en negativ påvirkning af forholdene for dyrelivet i Ramsarområdet. Det vurderes, at den grønne kile i den østlige del af området i tilstrækkelig grad minimerer fx. støjbelastningen af Ramsarområdet.

Det udpegede sommerhusområde vurderes således ikke at få negativ indvirkning på Ramsarområdet. Det skyldes ikke blot bufferzonen og

Bindinger - kyst, vand, planforhold mv.



Signatur - bindinger (vand, planforhold mv.)

- Forslag til nyt sommerhusområde
- Eksisterende sommerhusområde
- Beskyttet vandløb
- Spildevandsledning
- Almene vandværker
- Indvindingsoplande
- Arealer omfattet af strandbeskyttelseslinien

beplantningen, men også at en stor del af det eksisterende sommerhusområde i dag støder direkte op til Ramsarområdet, uden bufferzone eller afskærmende beplantning. I forhold til den eksisterende belastning af Ramsarområdet skønnes en evt. påvirkning fra det nye sommerhusområde derfor at være lille.

Landbrugsmæssige forhold

Området er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde, og hovedparten af arealerne dyrkes i dag. Der vil således være tale om inddragelse af landbrugsarealer af betydeligt omfang.

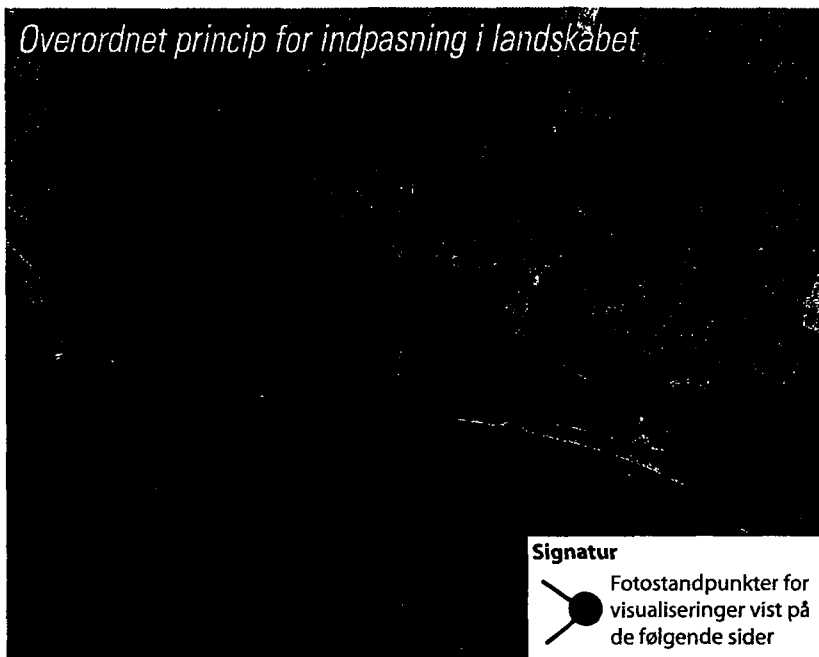
Det forventes dog, at de tilstødende arealer fortsat vil kunne dyrkes rationelt, samt at friholdte arealer midt i området fortsat vil kunne udnyttes landbrugsmæssigt.

Arkæologiske forhold

Haderslev Museum oplyser, at der i området er registeret en overpløjet gravhøj samt tre bopladser fra sten-

alderen, som skal udgraves inden en evt. byggemodning. Museet anbefaler at hele området prøvegraves inden en evt. byggemodning.

Overordnet princip for indpasning i landskabet



Signatur



Fotostandpunkter for visualisering vist på de følgende sider

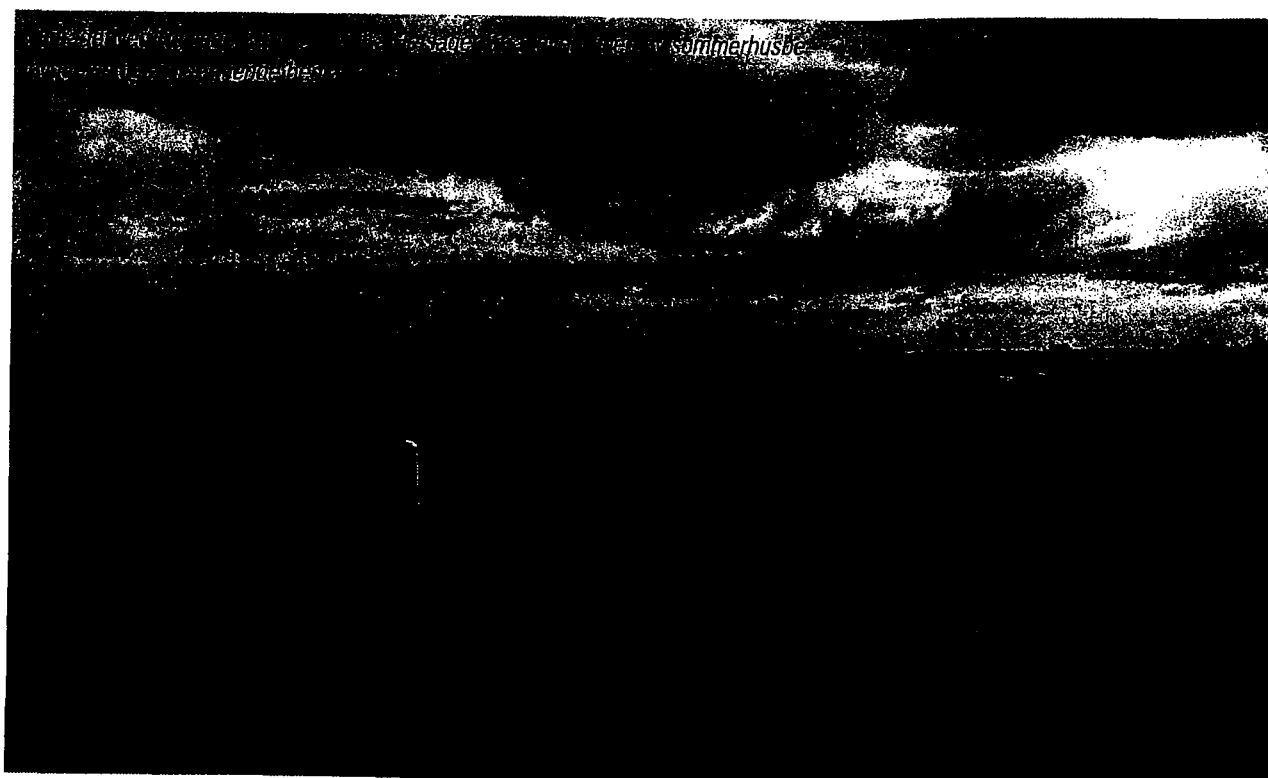
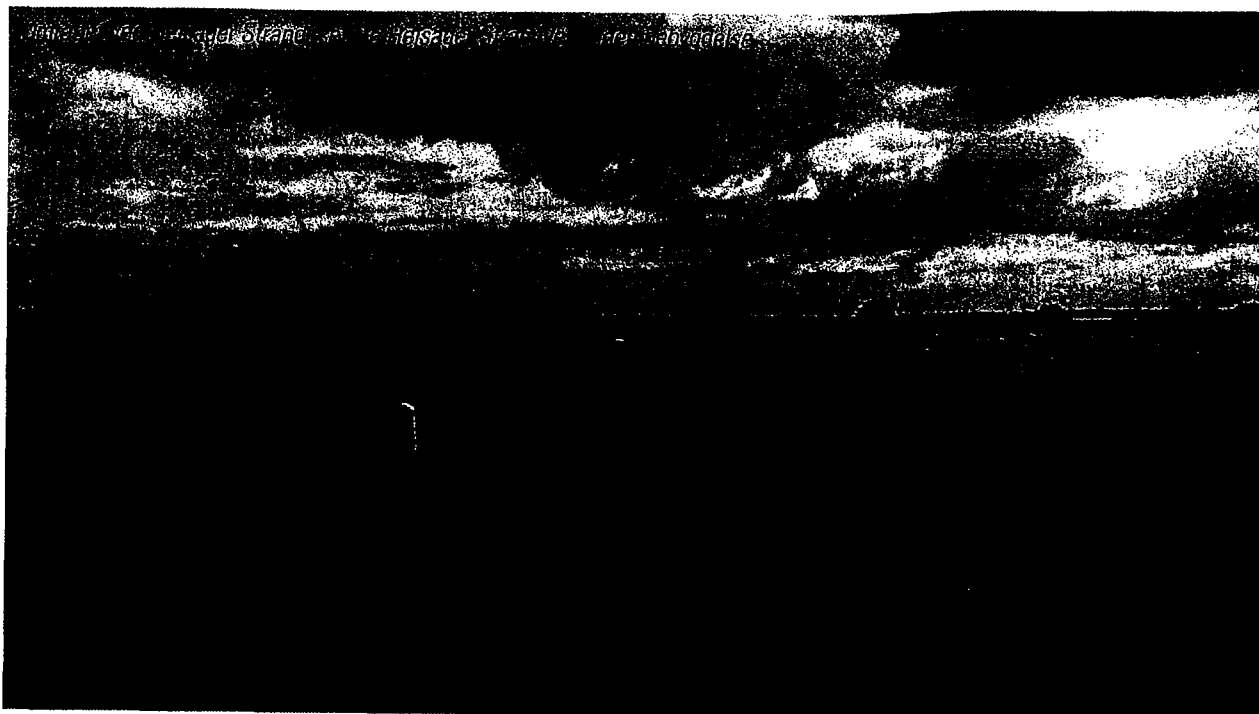
Bindinger - natur, landskab mv.



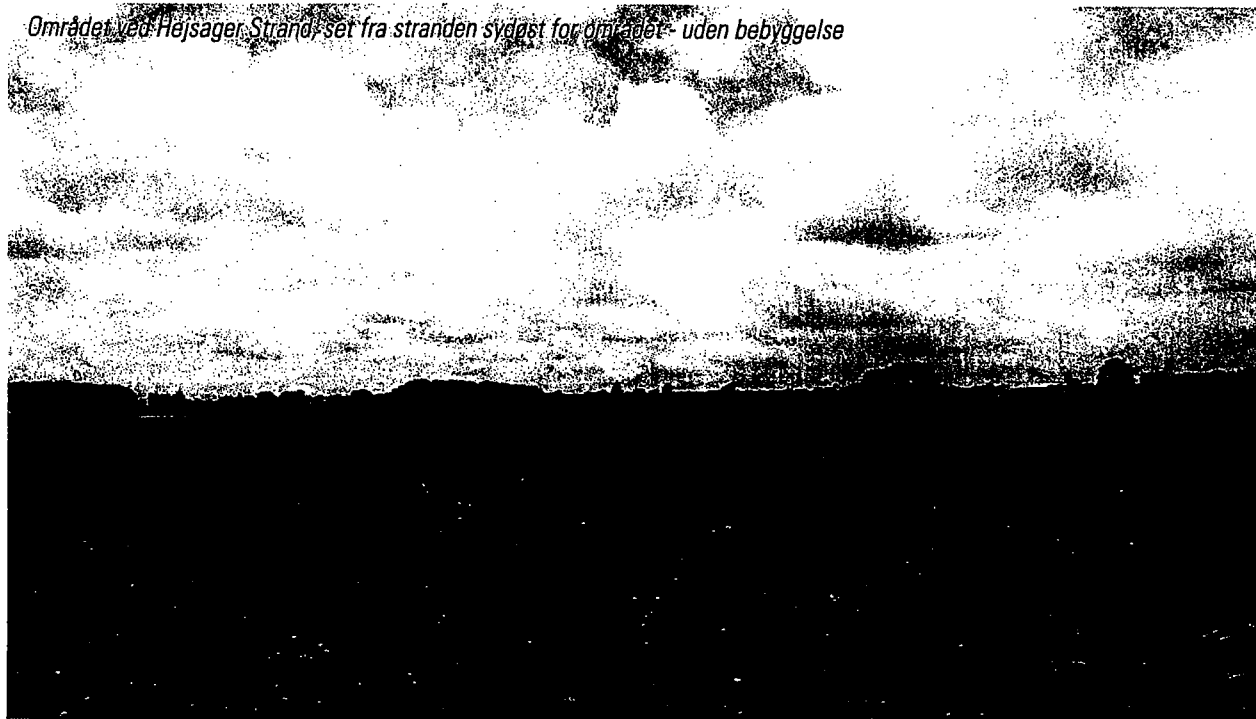
Signatur - bindinger (natur, landskab mv.)

- Ramsar-område (internationalt fuglebeskyttelsesområde)
- S3-områder
- Skovbyggelinier
- Fortidsminder
- 100 meter beskyttelseslinier omkring fortidsminder
- Værdifulde landskaber
- Kulturhistoriske arealer
- Områder med naturinteresser
- Værdifulde kystlandskaber
- Områder som pga. geologiske interesser er enestående

Visualisering af det udpegede område



Området ved Hejsager Strand set fra stranden sydøst for området - uden bebyggelse



Området ved Hejsager Strand set fra stranden sydøst for området med ny sommersolbathusbebyggelse og afskærmende beplantning



Aarø

Eksisterende forhold

Aarø spiller som kommunens eneste øsamfund en særlig rolle i Haderslev Kommune. Der er en særlig fokus på at sikre gode levevilkår på øen, som er forbundet med fastlandet med en færge. Aarø har blot ca. 200 indbyggere.

Aarø er i regionplanen udpeget som område med turismeinteresser. Der er bl.a. en campingplads på øen.

Turismen spiller således en væsentlig rolle for øens livsgrundlag, og det forventes at flere sommerhuse kan bidrage til et mere alsidigt udbud af overnatningsmuligheder på Aarø.

Udpegningen af nye sommerhusområder på Aarø har en anden karakter end udpegningen af nye sommerhusområder på fastlandet, da Aarø er omfattet af planlovens særlige muligheder for etablering af nye sommerhuse på små øer.

Der er allerede et mindre antal sommerhuse (ca. 41) på den sydlige del af Aarø. Hensigten er at øge antallet

for at understøtte den spinkle, lokale serviceforsyning på Aarø, servicefor- syningen i Aarø Sund på fastlandet, samt færgedriften til Aarø.

To nye sommerhusområder

Det er hensigten at etablere to nye sommerhusområder på øen.

Det ene område er beliggende umiddelbart syd for Aarø By. Her udpeges et område på ca. 10 hektar, hvor der kan etableres ca. 50 sommerhuse samt 50 "tætte" sommerhuse eller ferieboliger. Ca. halvdelen af området er i dag udlagt til feriecen- ter. Dette område ønskes således konverteret/udnyttet til "tætte" som- merhuse.

Det andet område ligger umiddelbart bag det eksisterende sommerhus- område ved Aarø Sydstrand. Arealet omfatter ca. 6 hektar, og kan rumme ca. 35 sommerhuse.

Planens kvaliteter

Planen for området umiddelbart syd for Aarø By består af to grupper på hver ca. 50 sommerhuse, hvoraf den nordligste udgør et område

med "tætte" sommerhuse. Området indgår allerede i kommuneplanen, som giver mulighed for byggeri med en maksimal bebyggelsesprocent på 20 og byggeri i op til 1 1/2 etage, svarende til 6,5 meter. En evt. cen- ter-/bestyrerbygning kan dog opføres i op til 8,5 meters højde.

Arealet afgrænses mod kysten af beplantning, således at den visuelle påvirkning af det lave kystlandskab minimeres.

Området åbner sig derimod op mod et grønt område. Fra det grønne område skabes der forbindelse til strandengene mod vest.

Syd for det grønne område foreslås der udlagt et nyt område til ca. 50 sommerhuse, som ligeledes af- grænses af beplantning mod kysten. Området åbner sig derimod mod en- gene mod syd samt mod det grønne område.

Den eksisterende gård midt i om- rådet bevares, og bidrager med sin markante, omkransende beplantning til at give området et grønt præg.

Overordnet princip for indpasning i landskabet



Signatur



Fotostandpunkter for visualiseringer vist på de følgende sider

Nøgletal

Ca. 16 hektar incl. grønne områder
Ca. 135 nye sommerhuse/
feriehuse
41 sommerhuse og 7 ubebyggede
grunde i eksisterende sommerhus-
områder

Eksisterende service mv.

Kiosk på campingplads
Dagligvarebutikker mv. i Aarø-
sund på fastlandet.

Af hensyn til øens kapacitet og hensynet til en gradvis udbygning af områderne er planen udformet således, at den nordligste del af området kan afsluttes først.

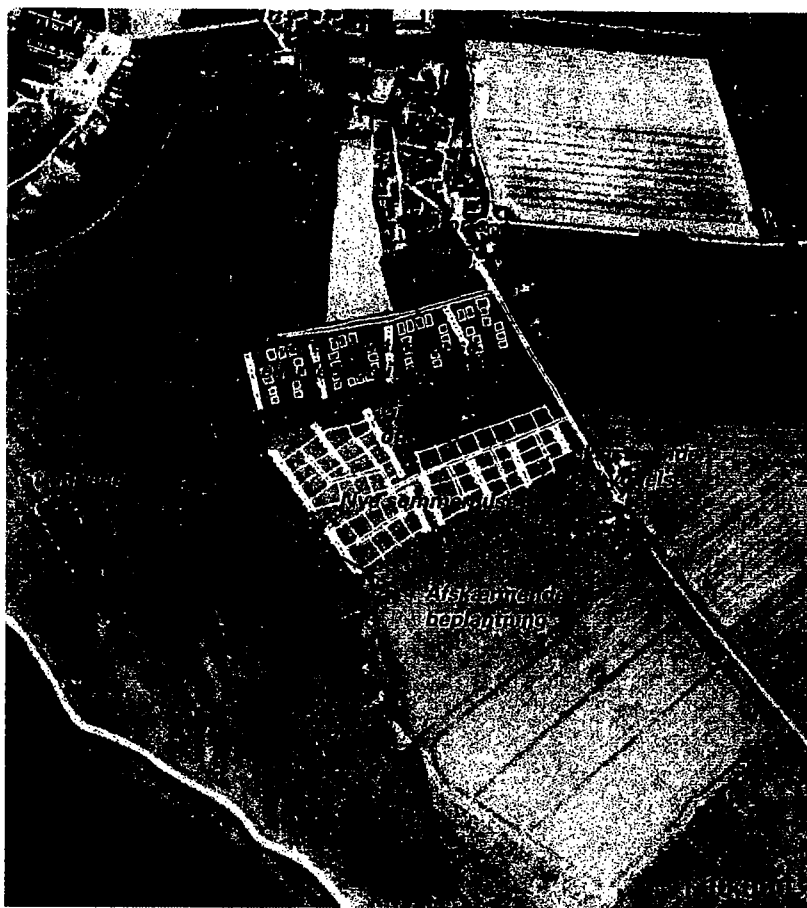
Det rekreative område mellem Aarø By og det udpegede område bør desuden indgå i en evt. videre planlægning for en mere intensiv, turismemæssig aktivitet på Aarø.

Ved Aarø Sydstrand udpeges et nyt område, som kan rumme ca. 35 nye sommerhuse. Området er i overvejende grad beliggende bag det eksisterende sommerhusområde.

Området består af to delområder, som adskilles af en mindre, grøn kile i en lavning mellem de to områder. Herfra kan der på sigt etableres en stiforbindelse mod nord i landskabsbåndet midt på øen. Landskabsbåndet kan fx. styrkes gennem en fremtidig beplantning, som kan skabe kontakt til skovarealerne sydøst for Aarø By.

Mod sydvest friholdes et mindre areal, som er omfattet af strandbeskyttelseslinien. Her kan der etableres et fælles, grønt areal for hele sommerhusbebyggelsen ved Aarø Sydstrand.

Da alle områderne er beliggende meget lavt, er det hensigten, at der skal etableres lave sommerhusbebyggelser, afgrænset og afskærmet af lav beplantning. Det nordligste område ved Aarø By planlægges dog således, at der kan opføres bebyggelse i 1 1/2 etage for at understrege det mere bymæssige præg. Præcise krav til bebyggelsens udformning, placering mv. skal sikre, at den visuelle påvirkning af kysten minimeres.



Trafikforhold

Adgangen til områderne sker via færgerne mellem Aarøsund og Aarø, samt det kommunale vejnet på Aarø. Nye veje ind i sommerhusområderne etableres som mindre grusveje.

Stier i områderne ved Aarø By knyttes til Aarø By via sportspladsen umiddelbart nord for sommerhusområdet. Dermed sikres offentlighedens adgang til området.

Fra området ved Aarø Sydstrand skal der etableres stiforbindelser til såvel stranden som til Aarø By. Dermed forbedres adgangen til lavbundsarealerne og skovarealerne midt på øen.

Landskabsmæssig vurdering

Begge områder ligger lavt i det flade landskab.

Området syd for Aarø By skråner dog svagt mod kysten. Terrænet falder således et par meter mod syd og vest fra det højeste punkt i områdets nordøstlige hjørne. Området vil derfor medføre en vis visuel påvirkning af kystlandskabet. Påvirkningen minimeres ved etablering af afskærmende beplantning.

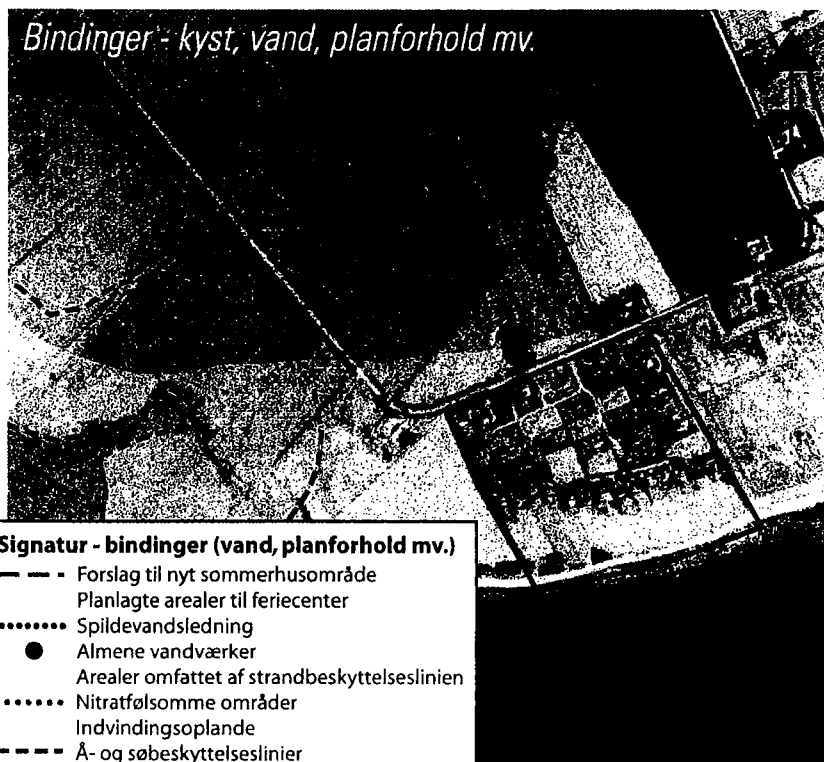
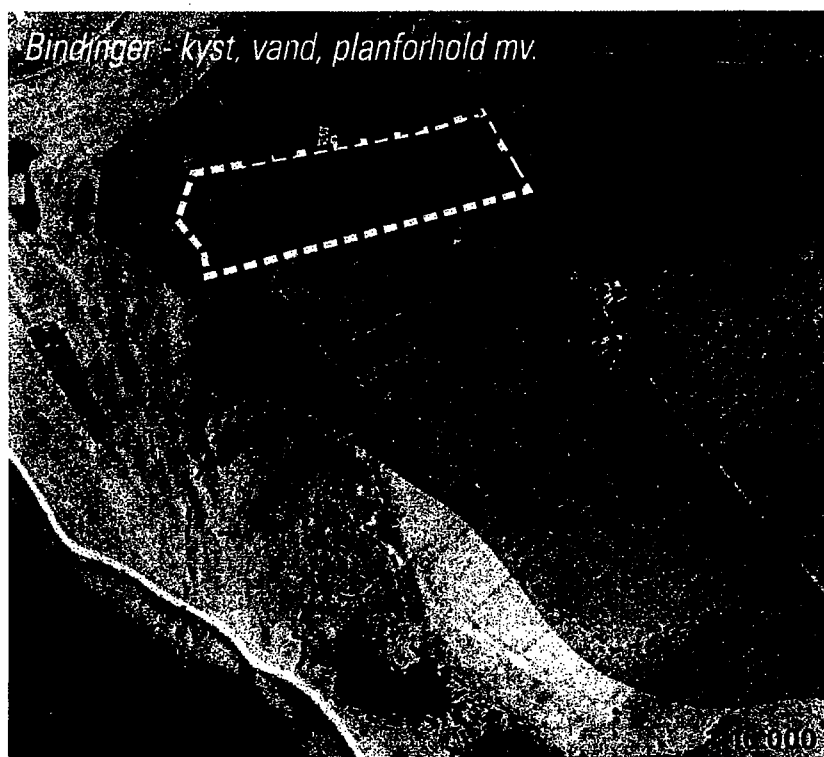
Den visuelle påvirkning af kysten og ølandskabet i området ved Aarø By bør desuden vurderes i forhold til de byggemuligheder, der allerede ligger i det udlagte område til feriecenter. De her skitserede planer reducerer således det i kommuneplanen udlagte areals udstrækning ud i kystlandskabet.

Området ved Aarø Sydstrand påvirker i mindre grad kystlandskabet, da området er meget fladt og samtidig afskærmes af beplantning. En del af beplantningen - bl.a. mod øst - eksisterer allerede i dag. Fra kysten ved det eksisterende sommerhusområde vil udvidelsen næppe kunne anes.

Set fra andre punkter på kysten, længere væk, vil udvidelsen dog kunne iagttages, men den visuelle påvirkning er beskeden.

Landbrugsmæssige forhold

Den nordligste del af området ved Aarø By udnyttes ekstensivt, og inddragelsen af arealet vil ikke påvirke landbruget på øen. Den sydligste



Signatur - bindinger (vand, planforhold mv.)

- — — Forslag til nyt sommerhusområde
- Planlagte arealer til feriecenter
- Spildevandsledning
- Almene vandværker
- Arealer omfattet af strandbeskyttelseslinien
- Nitratfølsomme områder
- Indvindingsoplande
- — — Å- og søbeskyttelseslinier

del af arealet ved Aarø By udnyttes derimod i dag til landbrugsdrift. Det vurderes at de tilstødende arealer mod syd fortsat kan drives uden problemer.

Det gælder også arealet ved Aarø Sydstrand, hvor områdets afgrænsning sikrer, at der ikke efterlades restarealer, som er vanskelige at dyrke.

Natur og miljø

Aarø indgår i et Ramsar-område, som omfatter dele af Lillebælt. I Ramsarområdet skal bl.a. fuglelivet beskyttes.

Det øgede antal sommerhuse kan påvirke fuglelivet, men det er uvist i hvilket omfang.

I den videre planlægning skal der gennemføres en konsekvensvurdering af sommerhusområdernes betydning for fuglelivet i Ramsarområdet.

Området syd for Aarø By er desuden omfattet af skovbyggelinier, som dog hidrører fra to forholdsvis små skovområder øst for det udpegede områder. Det vurderes, at skovbyggelinierne kan reduceres.

En mindre del af det lille sommerhusområde ved Aarø Sydstrand er desuden omfattet af strandbeskyttelseslinien. Denne del af området friholdes derfor for bebyggelse.

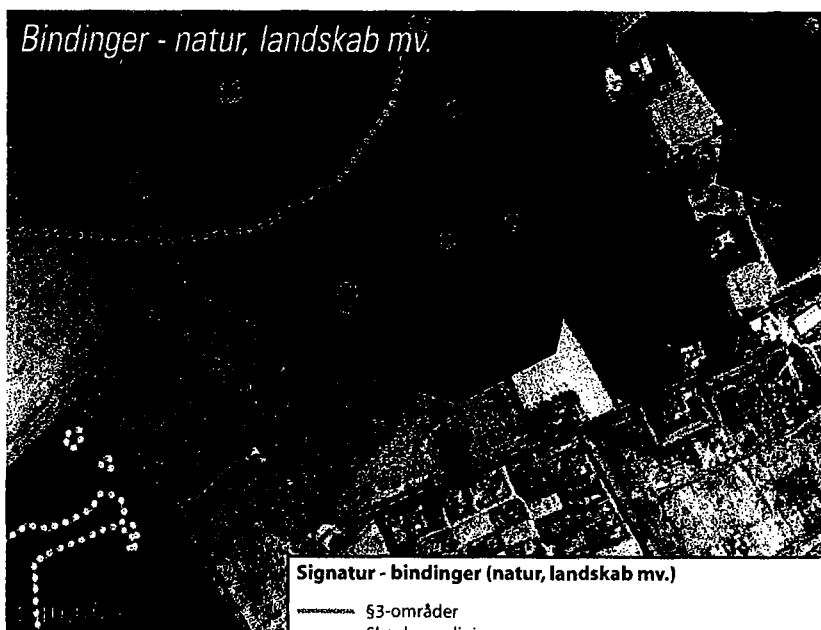
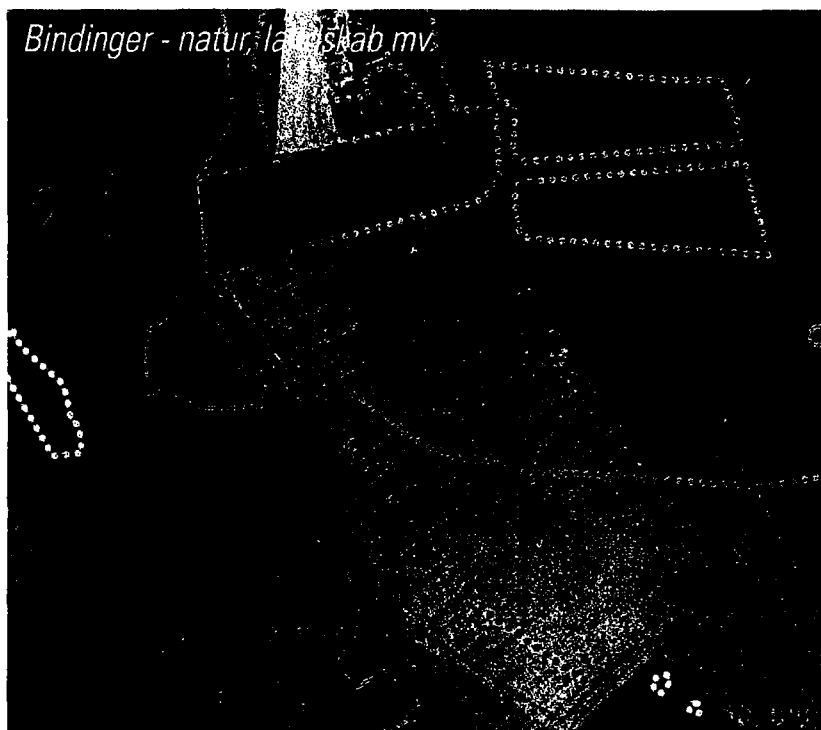
Endelig er en lille del af området ved Aarø Sydstrand udpeget som lavbundsareal.

Kulturmiljø

Aarø er i regionplanen udpeget som værdifuldt kystlandskab samt værdifuldt kulturmiljø. Udpegningen skyl-

des bl.a. at øen er et spændende, historisk øsamfund, og at bymiljøet i Aarø er bevaringsværdigt. Øens landskabelige karakter - med store, inddæmmede områder - bidrager

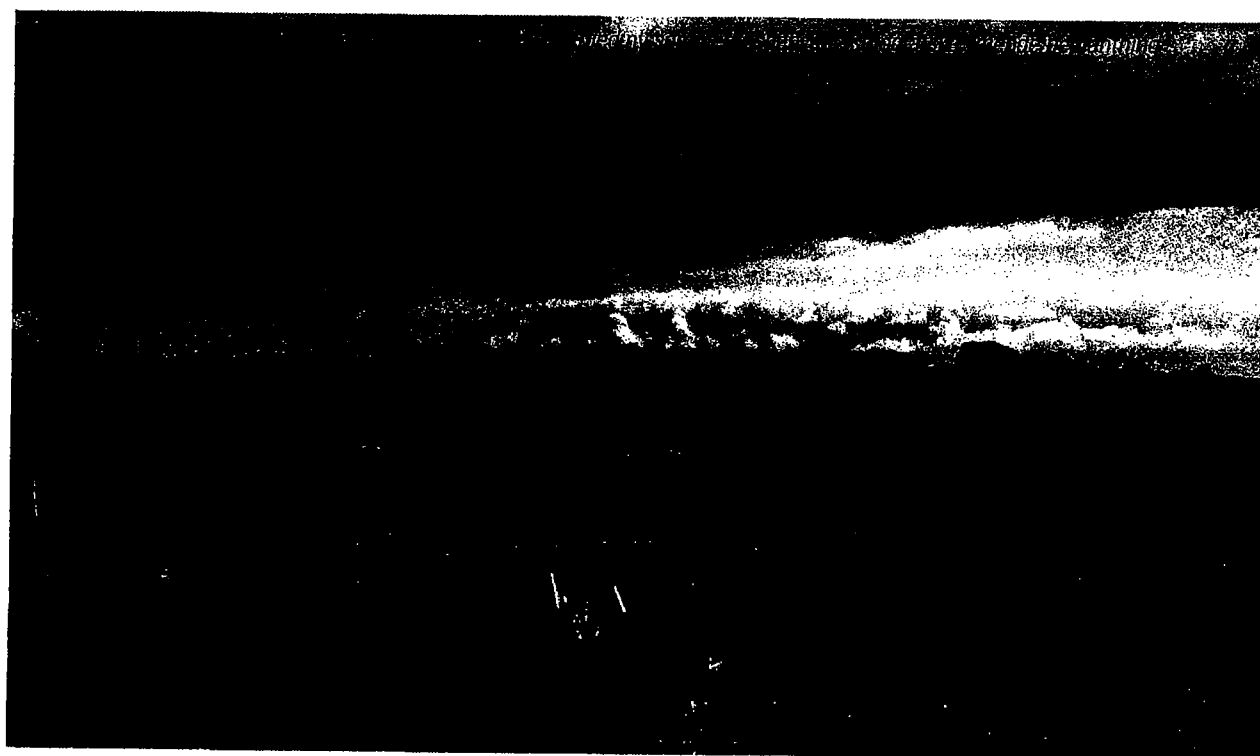
også til at definere Aarø som et spændende kulturmiljø. En stor del af kysten på Aarø er desuden udpeget ét af 99 nationale interesseområder for kystlandskabets udvikling.



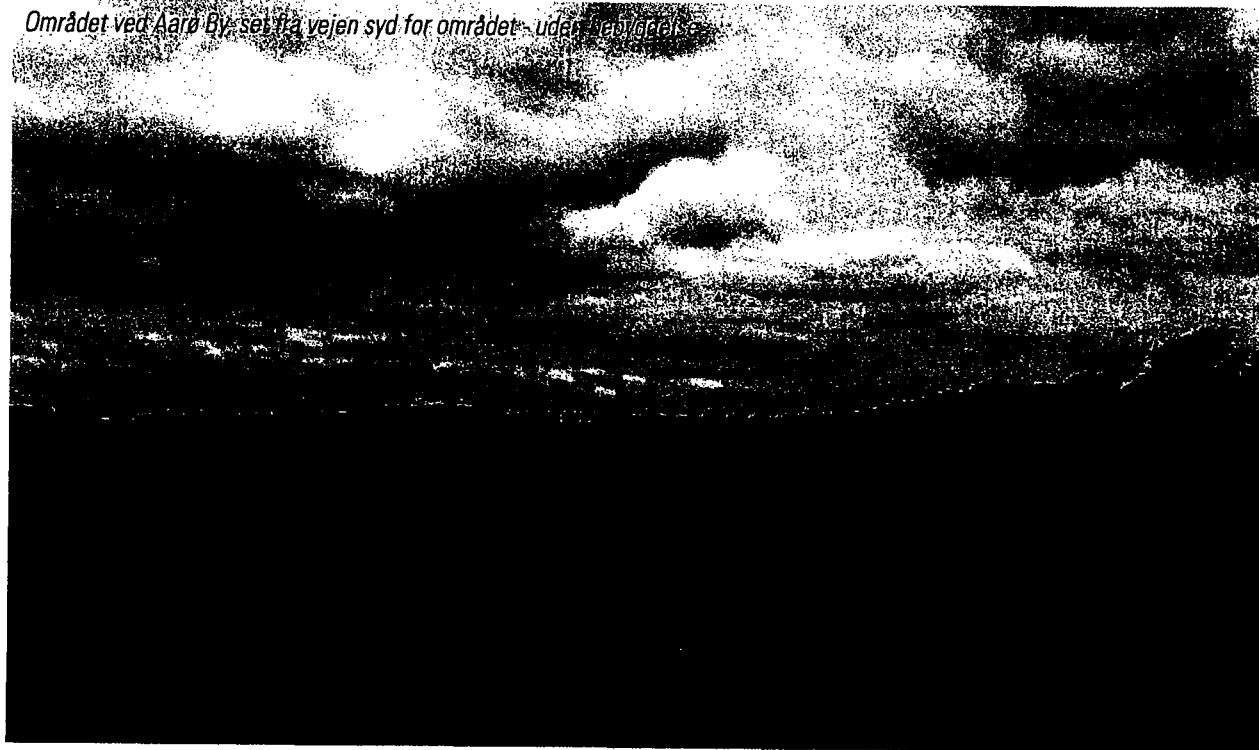
Signatur - bindinger (natur, landskab mv.)

- 53-områder
- Skovbyggelinier
- Områder hvor der er registreret beskyttede dyrearter (padder)
- Naturområder
- Områder med naturinteresser
- Stier
- Diger
- Lavbundsarealer
- Kirkelandskaber
- Kirkeindsigtlinier
- Områder der pga. geologiske interesser er enestående

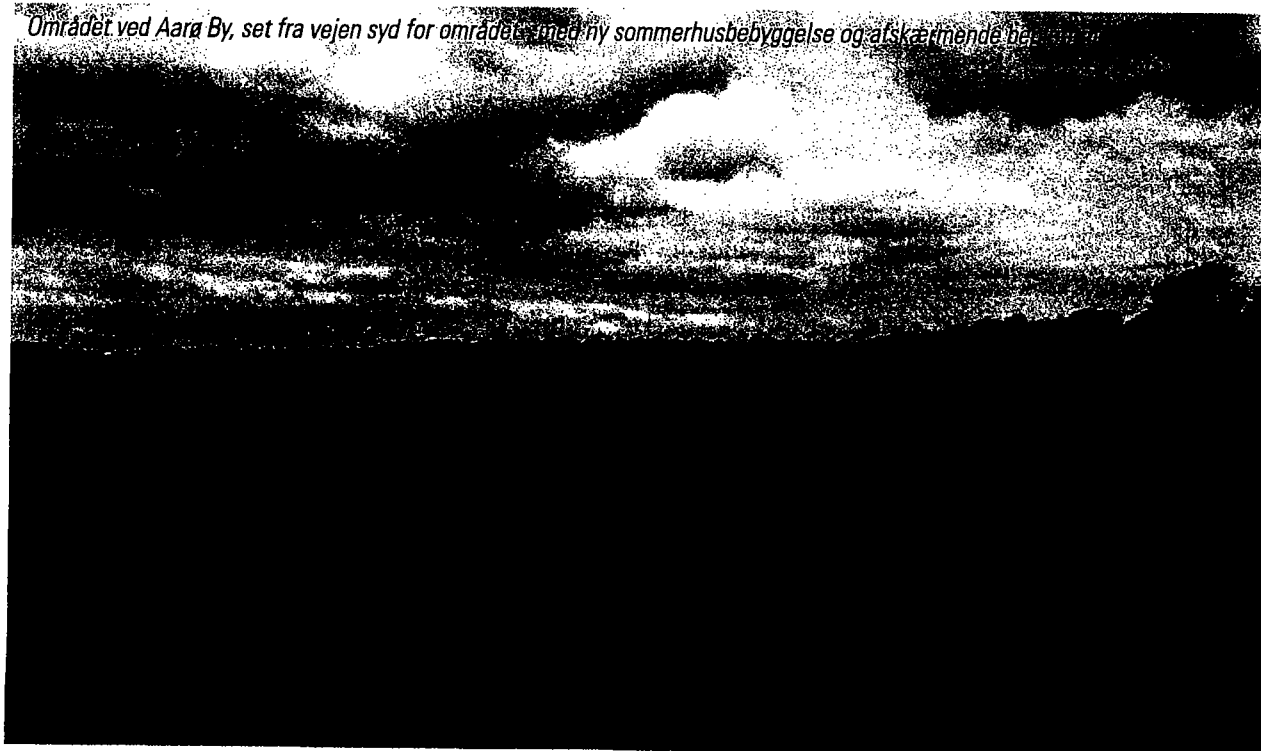
Visualisering af det udpegede område



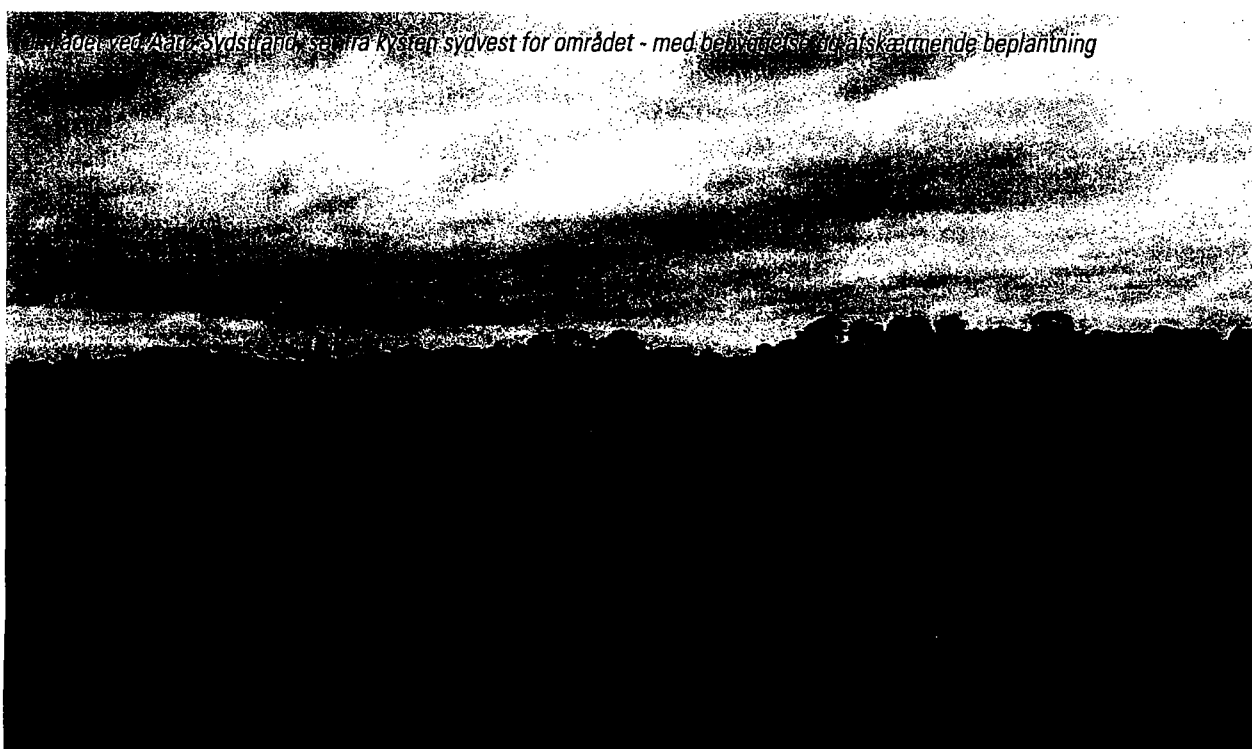
Området ved Aarø By, set fra vejen syd for området - uden bebyggelse



Området ved Aarø By, set fra vejen syd for området - med ny sommerhusbebyggelse og afskærmende beplantning



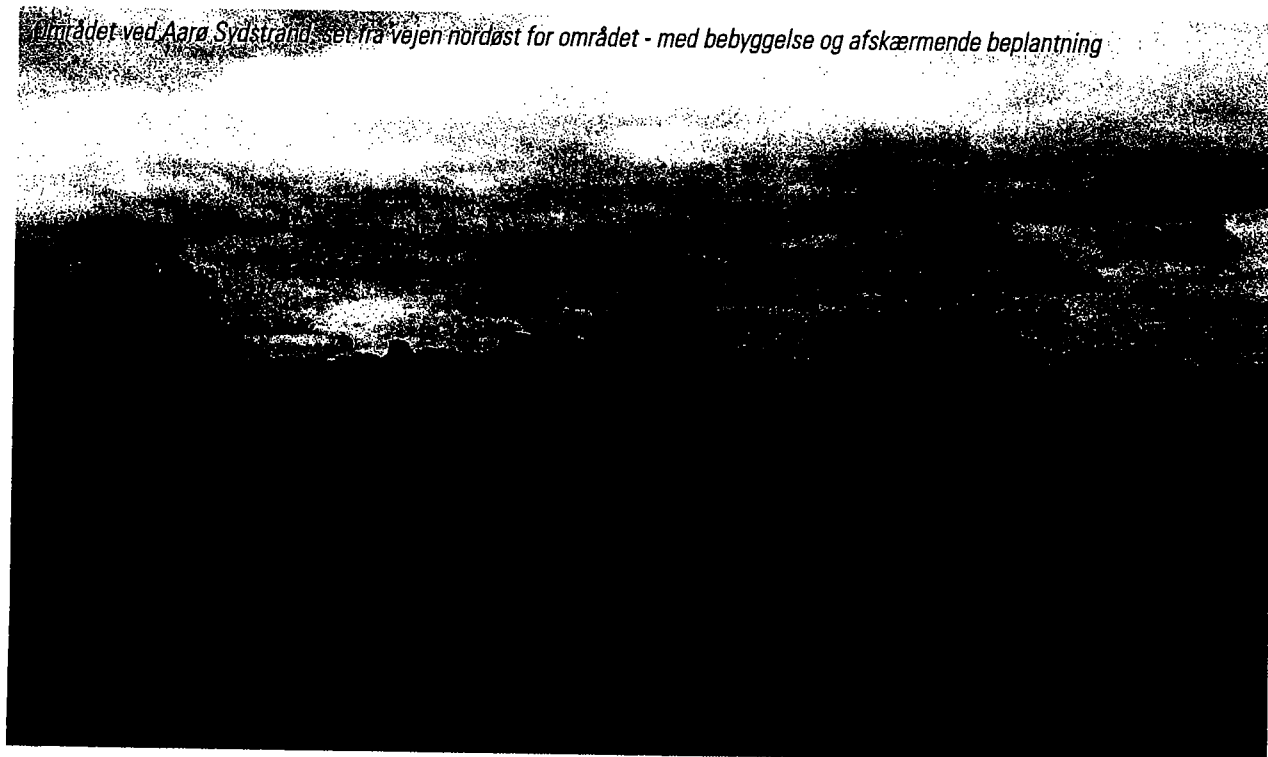
Visualisering af det udpegede område



Området ved Aarø Sydstrand, set fra vejen nordøst for området - uden bebyggelse



Området ved Aarø Sydstrand, set fra vejen nordøst for området - med bebyggelse og afskærmende beplantning



Flovt / Raade Strand

Eksisterende forhold

Flovt / Raade Strand ligger i den østlige del af kommunen, nær Aarø-sund.

Området indgår i et større område, som i regionplanen er udpeget som et område med turismeinteresser.

Området består af to delområder, der knytter sig til hhv. Flovt og Raade, som er to af kommunens mindre landsbyer. De to delområder adskilles af en eng.

Ca. 70 nye sommerhuse

Det foreslås at der ved Flovt / Raade Strand udlægges areal til ca. 70 nye sommerhuse, fordelt på to områder bag de to eksisterende sommerhusområder. De to områder adskilles af en grøn kile (eng).

Ca. 2/3 af sommerhusene udlægges bag Flovt Strand. Områderne omfatter i alt ca. 10 hektar.

Planens kvaliteter

Området bag Flovt Strand tænkes udformet som en kombination af traditionelle sommerhuse og en

lidt tættere form for feriehuse nær engen.

Arealet afgrænses mod det eksisterende sommerhusområde af en smal, grøn kile samt et markant beplantningsbælte.

Det østlige område, bag Raade Strand, udformes som en lille sommerhusbebyggelse omkring et grønt friareal, som kan integreres med et eksisterende, grønt areal, for derved at skabe et lidt større friareal med mulighed for fx. anlæg af en boldbane.

Der skal sikres en god overgang mellem de eksisterende og planlagte sommerhusbebyggelser.

Trafikale forhold

De to delområder vejbetjenes separat, således at det vestlige område knyttes til den eksisterende adgangsvej fra Flovt. Langs vejen reserveres areal til en stiforbindelse.

Det bør desuden i den videre planlægning af området overvejes, om adgangsvejen til stranden skal

forlægges mod syd, således at de eksisterende sommerhusområder friholdes for gennemkørende trafik.

Området bag Raade Strand vejbetjenes via Raade og den eksisterende adgangsvej ind i området.

Stiforbindelsen gennem området fastholdes, således at der ikke forekommer gennemkørende trafik til stranden.

Der skal desuden etableres en stiforbindelse på tværs af engen, mellem de to delområder.

Landskabsmæssig vurdering

De to delområder er i regionplanen udpeget som en del af et værdifuldt landskab langs Aarø-sund. Da områderne er beliggende bag eksisterende sommerhusområder, og da der samtidig er markante beplantningsbælter i området, påvirkes kysten dog ikke visuelt.

Områderne, særligt delområdet bag Flovt Strand, vil derimod være synlige fra adgangsvejene, men vurde-

Overordnet princip for indpasning i landskabet



Nøgletal

Ca. 10 hektar incl. grønne områder
Ca. 70 nye sommerhuse
Ca. 171 sommerhuse i eksisterende sommerhusområder

Eksisterende service mv.

Kiosk ved stranden
Dagligvarebutikker i Aarø-sund
ca. 5 kilometer fra området

res ikke at påvirke et større landskab visuelt.

Natur og miljø

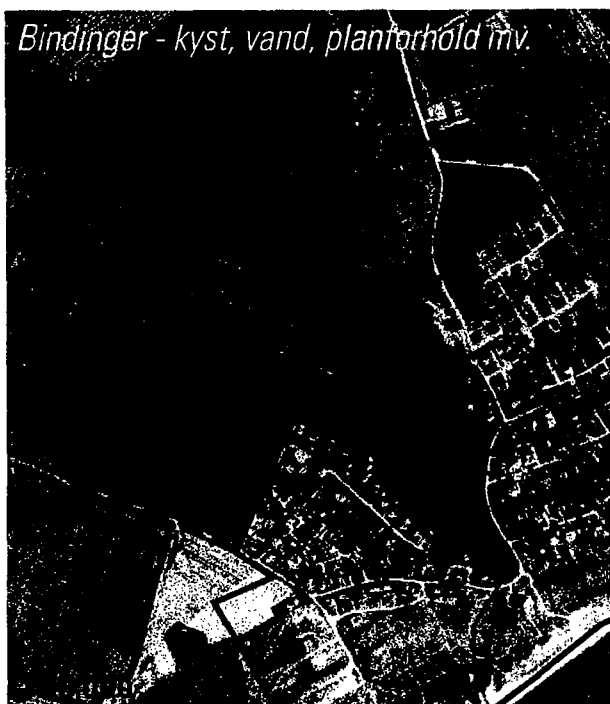
De to delområder indgår i et område med naturinteresser. Naturinteresserne tilgodeses ved at friholde et grønt areal mellem delområderne.

Landbrugsmæssige forhold

Delområderne henligger i dag som dyrkede arealer, og indgår i et særligt værdifuldt landbrugsområde. Der er dog tale om relativt små, velafgrænsede jordlodder.



Bindinger - kyst, vand, planforhold mv.



Signatur - bindinger (vand, planforhold mv.)

- • — Forslag til nye sommerhusområder
- Eksisterende sommerhusområde
- Beskyttet vandløb
- Spildevandsledning
- Renseanlæg mv.
- Arealer omfattet af strandbeskyttelseslinien

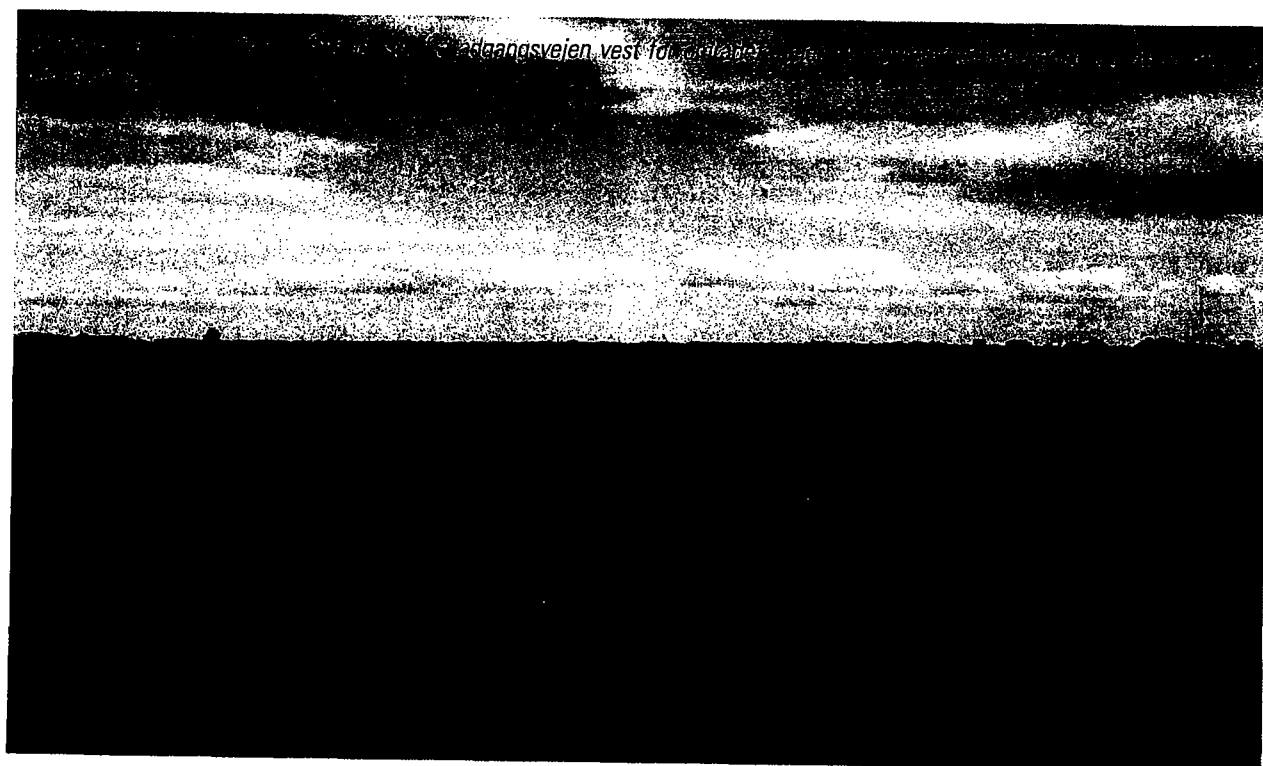
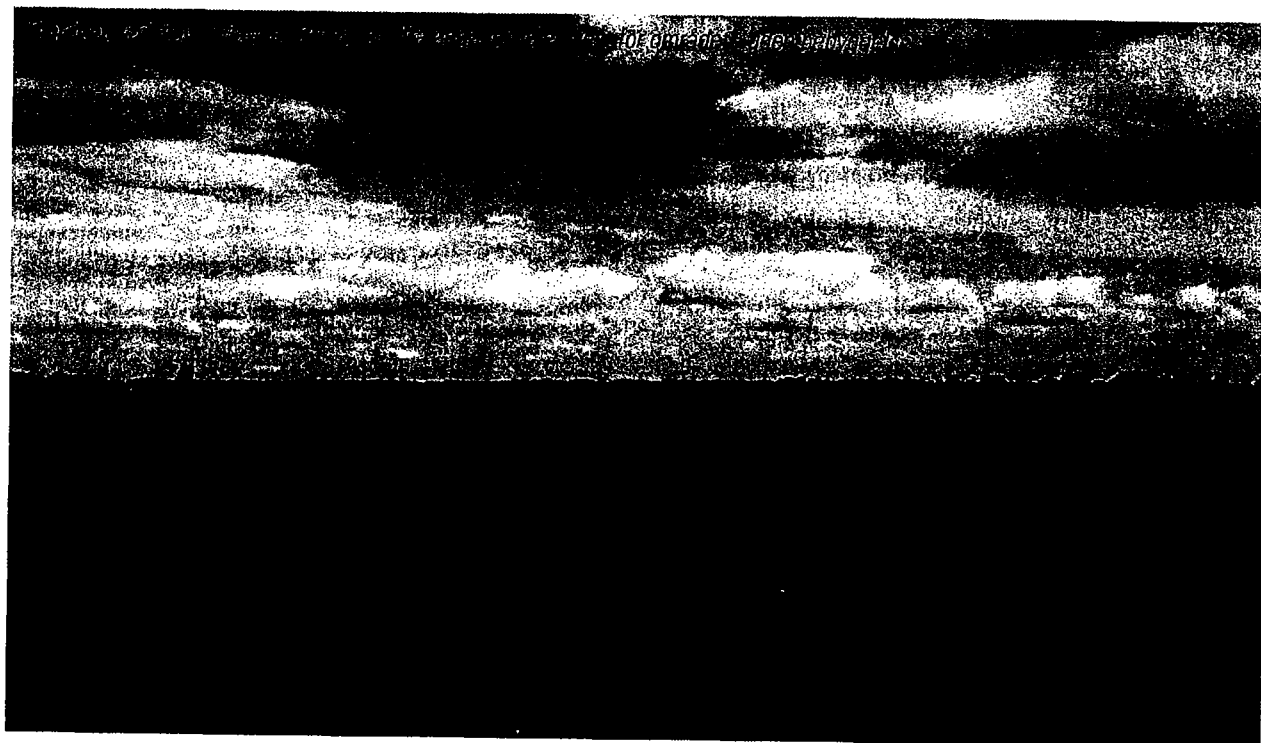
Bindinger - natur, landskab mv.



Signatur - bindinger (natur, landskab mv.)

- S3-områder
- Diger
- Områder som pga. geologiske interesser er enestående
- Områder med naturinteresser

Visualisering af de udpegede områder



Vilstrup Strand

Eksisterende forhold

Vilstrup Strand er et mindre sommerhusområde, som mod syd har kontakt til det betydeligt større område ved Diernæs Strand.

Området er beliggende tæt på Slivsøen, der i et stort naturgenopretningsprojekt netop er genetableret som Sønderjyllands 3. største sø.

Knap 20 nye sommerhuse

Bag Vilstrup Strand foreslås udlagt et lille sommerhusområde med knap 20 meget attraktive sommerhusgrunde.

Området omfatter ca. 3,5 hektar.

Området er beliggende i en "skovlomme" højt i landskabet, med stor slået udsigt over Lille Bælt.

Planens kvaliteter

Planen struktureres omkring et fælles, grønt areal. Skovbrynene friholdes, og der sikres udsigt fra flest mulige grunde samt fra de grønne friarealer.

Området har med sin placering i skoven en helt særlig karakter.

Trafikale forhold

Området vejbetjenes via en eksisterende markvej ind i skoven.

Via stiforbindelser skabes der kontakt til sommerhusområdet nede ved kysten.

Landskabsmæssig vurdering

Området er beliggende højt i landskabet og skråner mod havet, fra en højde på ca. 30 meter over havet længst inde i skoven, til ca. 20 meter over havet mod kysten.

Ud mod kysten afgrænses området af en markant kystskrænt mellem området og vejen umiddelbart syd for området. Derfor er området hverken synligt fra vejen umiddelbart syd for området, eller fra kysten nede for området.

En del af området er derimod synligt fra kysten ved Diernæs Strand, men hovedparten af bebyggelsen vil være skjult bag beplantning.

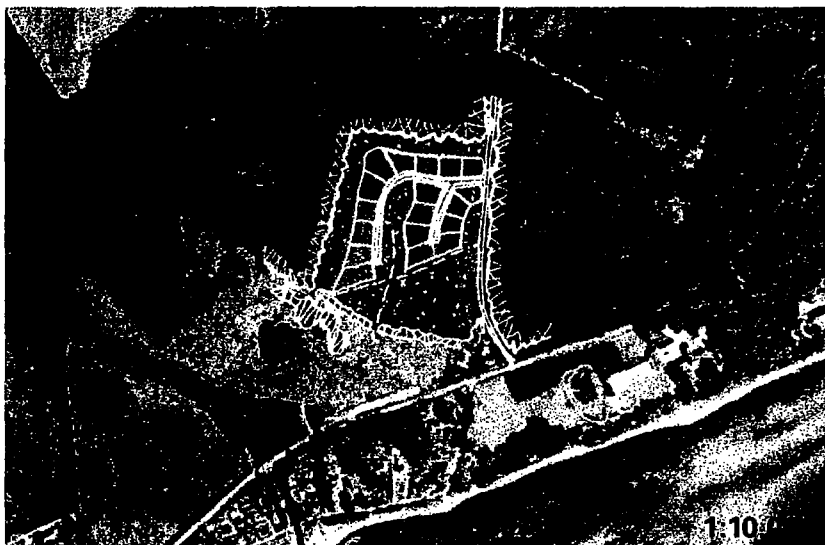
Natur og miljø

Området er omfattet af skovbyggelinier, og indgår desuden i et område af særlig værdi for friluftslivet.

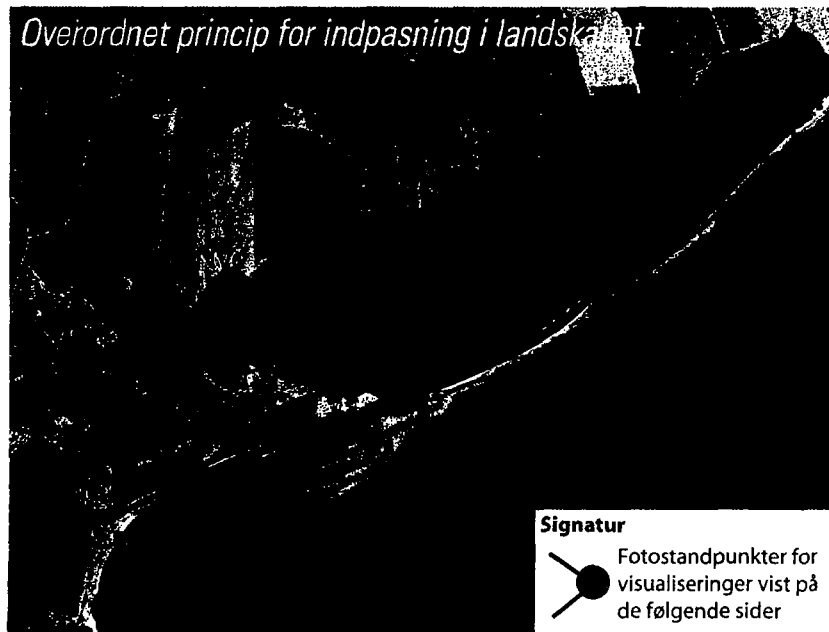
Den østligste del af området er omfattet af en beskyttelseslinie omkring et fortidsminde, men fortidsmindet er ikke synligt fra området, og en del af det omfattede areal friholdes for bebyggelse.

Området er desuden udpeget som værdifuldt landskab.

Landbrugsmæssig vurdering
Området drives i dag som landbrug og er udpeget som særligt værdifuldt landbrugsområde.



Overordnet princip for indpasning i landskabet

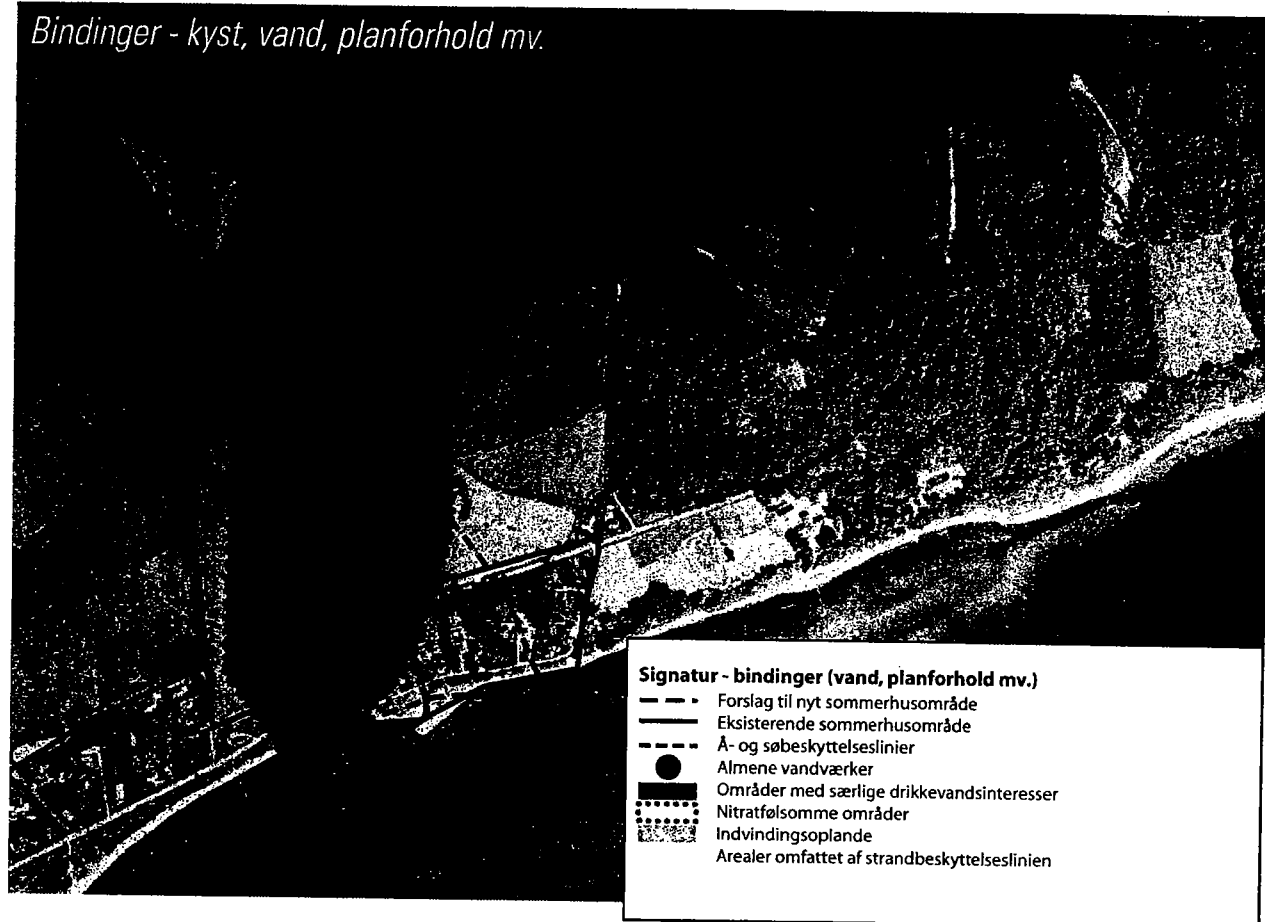


Signatur

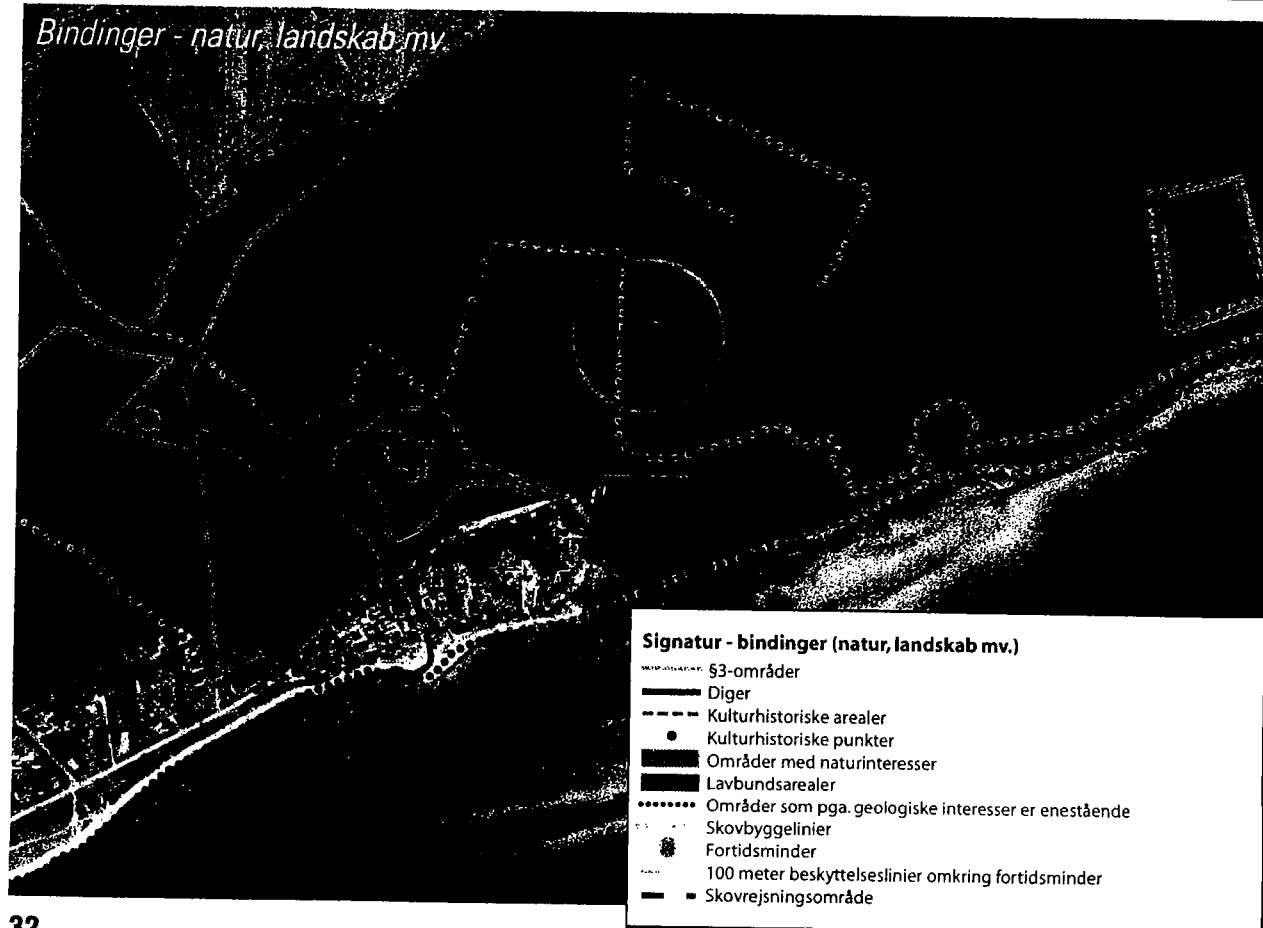


Fotostandpunkter for visualiseringer vist på de følgende sider

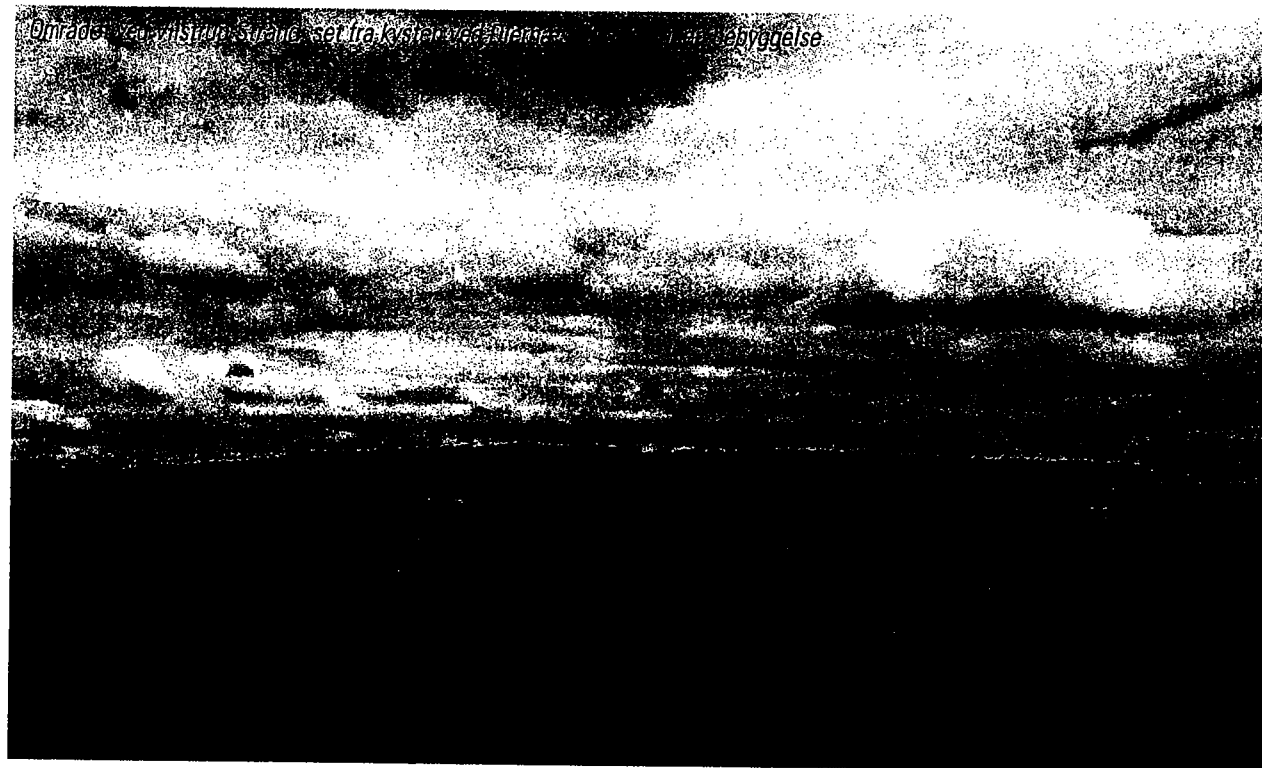
Bindinger - kyst, vand, planforhold mv.



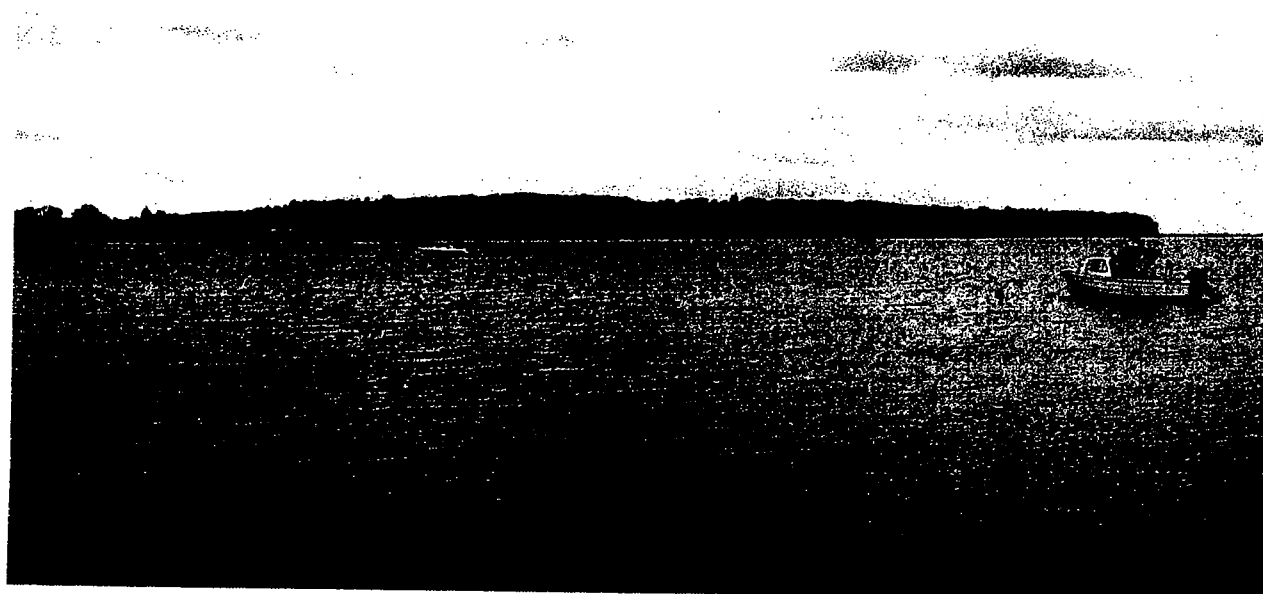
Bindinger - natur, landskab mv.



Visualiseringer af det udpegede område



Området ved Vilstrup Strand, set fra kysten ved Diernæs Strand - med ny sommerhusbebyggelse og afskærmende beplantning



Forudsætninger og lokaløkonomiske effekter af nye sommerhuse

For at belyse i hvilken grad nye sommerhuse kan bidrage til udviklingen i Haderslev Kommune er der gennemført en vurdering af de forventede, lokaløkonomiske effekter af nye sommerhuse.

Lokalområdet situation

Haderslev Kommunes strukturelle situation er i overskrifter karakteriseret ved forholdsvis lav vækst, lavt indkomstgrundlag og befolkningstilbagegang.

Byrådet har dog for en årrække siden truffet beslutning om at iværksætte en række initiativer, der samlet set skal bidrage til en forbedring af udviklingen. I sin vision for Haderslev Kommunes udvikling har Byrådet formuleret en vilje til vækst og siden 2000 også praktiseret denne vilje.

Der er blevet gennemført en række udviklingsprojekter på såvel driftsom anlægssiden lige som der er blevet afsat betydelige midler til erhvervsfremme. Haderslev Kommune hører således til de kommuner i landet, der afsætter flest midler til erhvervsfremme. I forhold til planlægningen af nye områder til sommerhuse skal det bemærkes, at Haderslev Kommune netop har udpeget turisme som et væsentligt

erhvervsudviklingsområde og at der i juni 2004 blev afsat 1,8 mio. kr. til udviklingen af turismen.

I det efterfølgende gennemgås befolkningsudviklingen, struktur- og indkomstforhold samt indsatsen i forhold til at anvende turisme som et redskab i kommunens erhvervsudvikling. I den forbindelse søges der samtidig foretaget en vurdering af de lokaløkonomiske effekter ved en udbygning i antallet af sommerhuse.

Befolkningsudviklingen i Haderslev Kommune

Haderslev Kommune har de sidste år oplevet en befolkningstilbagegang. Fra 2000 og frem til 2004 er folketallet i Haderslev Kommune faldet med 270 indbyggere, hvilket svarer til 0,85%. Se tabel 1.

Befolkningstilbagegangen forventes at fortsætte i de kommende år. Haderslev Kommune fik i foråret 2004 udarbejdet en befolkningsprognose. Prognosen forudsiger et fald på yderligere på 1125 personer svarende til et fald på 3,57% i perioden fra 2004-2016. Se tabel 2.

Prognosens forventninger om et faldende folketal kan i overskrifter forklares med følgende forhold:
- På baggrund af de seneste erfa-

ringsår forventes der i prognoseårene fortsat et såkaldt tilflytningsunderskud, dvs. færre tilflyttere end fraflyttere

- Den almindelige aldersudvikling betyder, at forholdsvis store generationer er på vej op i de ældste aldersgrupper, hvilket naturligvis er ensbetydende med, at antallet af døde vil stige. Omvendt vil små årgange slå igennem på størrelserne af andre aldersgrupper fremover
- Endelig vil antallet af kvinder i den fødedygtige alder falde markant i løbet af prognoseperioden

Alt i alt tager prognosen således udgangspunkt i et tilflytningsunderskud, flere dødsfald og færre fødsler, hvilket samlet set er ensbetydende med befolkningstilbagegangen.

Haderslev Kommunes økonomifunktion har foretaget en vurdering af den afledte effekt befolkningsprognosen på kommunens økonomi.

Heri hedder det, at de skattefinansierede netto driftsudgifter pr. indbygger i Haderslev Kommune udgør 34.057 kr. i det oprindelige budget for 2004. Budgettet er baseret på 31.584 indbyggere. Det faktiske antal pr. 1. januar 2004 er på 31.577 indbyggere. Det er et fald på 7 indbyggere.

Tabel 1

Årstal	2001	2002	2003	2004	Udvikling	Udvikling i pct.
Hovedtotal	31847	31675	31591	31577	-270	-0,85

Tabel 2

Årstal	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hovedtotal	31577	31518	31447	31365	31278	31184	31087	30980
Årstal	2012	2013	2014	2015	2016	udvikling	udv. i pct.	
Hovedtotal	30873	30765	30658	30554	30451	-1126	-3,57	

Betragtes den kommende budgetperiode fra 2005-2008 forventes yderligere et fald i antal indbyggere frem til og med 2008 på 299 indbyggere – i alt et fald på 306 indbyggere. Forestiller vi os, at det faldende indbyggertal udelukkende består af gennemsnitsindbyggere vil driftsudgifterne i den kommende budgetperiode skulle reduceres med i alt godt 10 mio. kr. eller knap 2,5 mio. kr. hvert år.

Børn

Betragtes aldersgruppen fra 0-5 år vil antallet af børn i den kommende budgetperiode 2005-2008 falde med 513 børn, såfremt prognosens forudsætninger holder.

Betragtes aldersgruppen fra 6 – 16 år vil antallet af børn falde med 39, fordelt med en vækst på 34 fra 2004-2005, +4 til 2006, +2 til 2007 og et fald på 79 fra 2007-2008.

Ældre

Betragtes aldersgruppen fra 70-79 år vil antal indbyggere i denne alders-

gruppe stige med 363 indbyggere fra 2005-2008. Betragtes aldersgruppen over 80 år forventes der stabilitet med en svag vækst på i alt 8 indbyggere.

Fra 2016

Såfremt prognosens forudsætninger holder, og det ikke lykkes at tiltrække borgere med høje skattegrundlag og de øvrige udviklingsfremmende tiltag ikke får effekt, vil besparelser på driftsbudgettet alene udgøre 39 mio. kr. årligt fra 2016 baseret på service-niveauerne i budget 2004.

Befolkningsudviklingen i lokalområder

Befolkningsudviklingen varierer mellem lokalområderne i kommunen. For lokalområdernes vedkommende forventes det største fald bl.a. i Vilstrup og Hejsager, der i Haderslev Kommunes planlægning er blandt de prioriterede områder (Vilstrup, Kelstrup og Hejsager Strand) for en udbygning af sommerhusområderne.

I det efterfølgende er befolkningsudviklingen i de områder, hvor der plan-

lægges for yderligere sommerhusområder, beskrevet enkeltvis.

Som bilag til Haderslev Kommunes planlægning for udlæg af områder til sommerhuse vedlægges Haderslev Kommunes befolkningsprognose 2004 – 2016, juni 2004.

Befolkningsudviklingen på Aarø

På Aarø er folketallet faldet med 4 personer fra 2002-2004. Dette svarer til et fald på 2% på tre år. Se tabel 3.

Udviklingen i befolkningstallet vil være markant faldende de kommende år på Aarø. Således viser Haderslev Kommunes befolkningsprognose, at indbyggertallet på Aarø vil falde fra 196 personer i 2004 til 164 personer i 2016. Der er tale om et fald på 32 personer svarende til et fald på 16,33 pct. Se tabel 4.

Stort set alle aldersgrupper er berørt af befolkningstilbagegangen.

Befolkningsudviklingen i Hejsagerområdet

Hejsager Strand er placeret i det lokalområde i Haderslev Kommune som hedder Hejsager. Befolkningstallet i Hejsager har svinget meget

Tabel 3

Årstal	2002	2003	2004	Udvikling	udv. i pct.
Hovedtotal	200	204	196	-4	-2

Tabel 4

Årstal	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hovedtotal	196	193	190	187	184	182	179	177
Årstal	2012	2013	2014	2015	2016	udvikling	udv. i pct.	
Hovedtotal	174	172	169	167	164	-32	-16,33	

Tabel 5

Årstal	2002	2003	2004	udvikling	udv. i pct.
Hovedtotal	700	728	702	2	0,03

Tabel 6

Årstal	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hovedtotal	702	696	691	686	680	674	668	662
Årstal	2012	2013	2014	2015	2016	Udvikling	udv. i pct.	
Hovedtotal	657	651	645	640	635	-67	-9,58	

fra 2002-2004. Fra 2002 til 2003 steg folketallet 28 personer, men faldt efterfølgende med 26 personer fra 2003-2004. I alt har Hejsager oplevet en fremgang på 2 personer fra 2002-2004. Se tabel 5.

Haderslev Kommunes befolkningsprognose for de kommende år forventer imidlertid en større fald i befolkningstallet i Hejsagerområdet. Således forventes folketallet at falde med 67 personer i perioden fra 2004 – 2016, hvilket svarer til et fald på 9.58%. Se tabel 6.

Befolkningstilbagegangen dækker over en stigning i de ældste aldersgrupper (de over 70 årige) og fald i stort set alle andre aldersgrupper.

Befolkningsudviklingen i Vilstrup-området

Kelstrup Strand og Vilstrup Strand er placeret i det lokalområde, som benævnes Vilstrup. Befolkningsudviklingen i Vilstrup har vist store udsving i årene 2002-2004. Fra 2002 til 2003 faldt folketallet med 21 personer, for i 2003 til 2004 at stige med 40 personer, hvilket svarer til en stigning på 1,49%. Se tabel 7.

Befolkningstallet i Vilstrupområdet ser imidlertid ud til at vil falde de kommende år. Således forventer Haderslev Kommunes befolkningsprognose, at befolkningstallet i Vilstrup-området vil falde med 133

personer i perioden fra 2004 – 2016, hvilket svarer til et fald på 10,27 %. Se tabel 8.

På nær de 17 – 22 årige og de 60 – 79 årige er alle aldersgrupper berørt af befolkningstilbagegangen.

Serviceforsyning i Haderslev Kommune

Haderslev Kommune har stadig et ret finmasket net, når det drejer sig om placeringen af dagligvarebutikker. Og det gælder både i by- og landområderne. Undtagelsen er de nordlige landområder, hvor de sidste dagligvarebutikker lukkede for flere år siden.

I Haderslev er der et rigt udbud af daglig- og udvalgsvarerbutikker. Udbudet er gennem de seneste år blevet styrket gennem en bevidst satsning på udviklingen af detailhandlen.

Dette er dels sket ved at forfølge en koncentrationsstrategi i forhold til bymidten, dels ved udlæg af såkaldte aflastningscentre til forretninger med pladskrævende varegrupper. Det er i den sammenhæng bemærkelsesværdigt, at strategien ikke har haft negative konsekvenser for detailhandlen i lokalbyerne.

Som det fremgår af kort 1, ligger der en række butikker uden for Haderslev. I 7 byer uden for Haderslev

(Starup, Øsby, Aarøsund, Marstrup, Sdr. Vilstrup, Hoptrup og Kelstrup) eksisterer der dagligvarebutikker.

Detailhandelsstrukturen i Haderslev Kommune er i øvrigt nærmere beskrevet i Forslag til kommuneplan-tillæg 1-04, områder til detailsbutikker, som sendes i offentlig høring i Haderslev Kommune fra den 1. september – 28. oktober 2004. Forslaget vedlægges som bilag.

Serviceforsyningen på Aarø og i Øsby-området

På selve Aarø eksisterer der ikke nogen selvstændig købmand. Der er dog en mindre købmand/kiosk ved Aarø-camping samt en kiosk ved havnen/lystbådehavnen. Tilsvarende har der gennem de seneste år været forsøg på at drive restaurant-/café-virksomhed på øen. Oftest uden det store held.

Aarø hænger uvilkårligt sammen med Aarøsund. Færgeforbindelsen er øens livsnerve og skaber en sammenhæng mellem de 2 samfund. I den forbindelse er det derfor på sin plads at nævne, at der er genåbnet en mindre købmandsforretning i Aarøsund. Som en del af den lokale serviceforsyning bør det også nævnes, at Aarøsund Badehotel i 2003 genåbnede efter en gennemgribende renovering og modernisering.

Den nærmeste lokalby i forhold til Aarø er Øsby, hvor der også ligger en typisk lokalkøbmand. Nærmeste serviceforsyning i form af udvalgsvarer, benzinstationer m.v. forefindes i forhold til Aarø i Haderslev.

Tabel 7

Årstal	2002	2003	2004	udvikling	udv. i pct.
Hovedtotal	1276	1255	1295	19	1,49

Tabel 8

Årstal	2004	2005	2006	2007	2008	2009	2010	2011
Hovedtotal	1295	1281	1271	1257	1245	1237	1223	1214
Årstal	2012	2013	2014	2015	2016	udvikling	udv. i pct.	
Hovedtotal	1202	1192	1181	1173	1162	-133	-10,27	

Et af Øsby-området vigtigste erhverv er turisme. I området er der følgende turisme-anlæg:

Aarø

- 41 sommerhuse ved Aarø Sydstrand
- Ferielejligheder
- Lystbådehavn på Aarø
- 1 campingplads på Aarø med 190 enheder og 5 hytter
- Stranden ved lystbådehavnen

Aarøsund-området

- 171 sommerhuse ved Flovt/Raade Strand
- 16 sommerhuse ved Aarøsund
- Badehotel
- Lystbådehavn i Aarøsund
- 2 campingpladser med 367 enheder og 10 hytter
- 1 blå flag strand

Serviceforsyningen i Hejsager-området

I dette lokalområde ligger Hejsager Strand, der sammen med det nærliggende Kelstrup Strand er prioriteret i Haderslev Kommunes forslag til udlæg af nye sommerhusområder. Området er med sin nære sammenhæng til Kelstrup Strand forsynet med en dagligvarebutik. Endvidere er der en kiosk i sommerhusområdet.

Der er en del mindre virksomheder i området bl.a. et tømrer- og snedkerfirma. Ellers er landbrug og gartneri de fremherskende erhverv i området sammen med turisme.

Turismeanlæg:

- 341 sommerhuse ved Hejsager Strand
- 2 Blå flag strande
- Kiosk



Serviceforsyningen i Vilstrup-området

I dette lokalområde ligger Kelstrup Strand. Der er i dag lokal serviceforsyning i Sdr. Vilstrup i form af en købmand. Endvidere eksisterer der en dagligvarebutik i sommerhusområdet Kelstrup Strand. I området er der endvidere et autoværksted og nogle håndværksvirksomheder. Endvidere findes der en større slagter og en større smedeforretning.

Specielt dagligvarebutikken i det eksisterende sommerhusområde ved Kelstrup Strand vil nyde godt af udvidelsen af sommerhusområdet. En udvidelse af sommerhusområdet vil formentlig på sigt være med til at sikre fremtiden for købmanden ved Kelstrup Strand. De øvrige butikker og virksomheder i området vil naturligvis også nyde godt af en udvidelse af sommerhusområdet ved Kelstrup Strand.

Turismeanlæg

- 294 sommerhuse ved Vilstrup, Kelstrup og Tormaj Strand.

- Blå flag strand
- Campingplads med 150 enheder og 4 hytter
- Restaurant
- Hotel Garni
- Kiosk

Indkøbsmønstre

De lokaløkonomiske effekter på den private serviceforsyning relaterer sig især til daglig- og udvalgsvarerhandlen.

Med baggrund i vurderingen af den lokale serviceforsyning i de enkelte områder kan det konkluderes, at nye sommerhuse vil understøtte dagligvarebutikker og/eller kiosker i tilknytning til campingpladser ved Kelstrup Strand, Hejsager Strand samt på Aarø.

Der er derimod ingen dagligvareforsyning i umiddelbar tilknytning til Vilstrup Strand og Flovt / Raade Strand, men her vil nye sommerhuse formentlig understøtte dagligvareforsyningen i de tilstødende områder (hhv. Diernæs Strand og Øsby/Aarøsund).

Nye sommerhuse vurderes desuden at få en positiv betydning for udvalgsvarerhandlen i Haderslev, som er den nærmeste, større handelsby. Kommunens detailhandelsanalyse fra år 2000 viste således et behov for at styrke udvalgsvarerhandlen i byen. Kommunens egne borgere foretog dog en stor del af indkøbene lokalt. Kun ganske få - under 15% - af udvalgsvarerhandlen blev foretaget i de større byer som fx. Kolding og Kolding Storcenter.

Analysen viser således både et behov for at styrke udvalgsvarerhandlen i Haderslev, samt dokumentation for, at det lokale forbrug i høj grad omsættes i de lokale butikker. Der

foreligger ikke nyere analyser af turisternes indkøbsmønstre i Haderslev Kommune, men det vurderes med baggrund i detailhandelsanalysen, at et øget antal sommerhusbesøg ligeledes vil medføre en øget, lokal omsætning i såvel daglig- som udvalgsvarerhandlen.

Indkomstforhold

Haderslev-områdets økonomiske situation fremgår senest af Indenrigs- og Sundhedsministeriets Regionalpolitiske redegørelse, marts 2004. I analysen er Haderslev-området beskrevet som en såkaldt mellemregion - i modsætning til storbyregioner og udkantsregioner. Alligevel er området beregnet til at have den

næstdårligste konkurrenceevne i landet. Redegørelsen viser også, at Sønderjyllands Amt har en betydelig andel af arbejdspladser i turisterhvervet. Se tabel 9.

Området er beregnet til at være mellemregionen med den dårligste konkurrenceevne. Forholdet understreges også af, at området hører til gruppen af regioner med laveste vækst pr. indbygger og beskæftiget.

For god ordens skyld skal det retfærdigvis bemærkes, at Haderslev-området i analysen ud over Haderslev Kommune også omfatter Vojens Kommune, Gram Kommune, Nr. Rangstrup Kommune og Christiansfeld Kommune.

Tabel 9: Antal beskæftigede i turisterhvervet i Sønderjyllands Amt mfl. i 2002. Kilde: Danmarks Turistråd

Turismens betydning for beskæftigelsen		
Amt	Turismebeskæftigelse (årsværk)	Turismens andel af den samlede beskæftigelse (i procent)
Sønderjylland	9.078	7,36
Ribe	3.839	3,52
Ringkøbing	3.638	2,61
Nordjylland	8.979	4,12

Tabel 10: Bruttoindkomst pr. erhvervsaktiv (1.000 kr.)

Kommune(r)/år	1997	1998	1999	2000
Haderslev	237	246	254	260
Kolding	248	257	268	271
Aabenraa	245	255	264	267
Sønderjyllands Amt	235	244	252	257
Hele landet	247	256	265	271

Tabel 11: Beskatningsgrundlag pr. indbygger (1.000 kr.).

Kommune(r)/år	2000	2001	2002	2003
Haderslev	110	113	121	128
Kolding	120	126	130	134
Aabenraa	119	123	128	136
Sønderjyllands Amt	108	112	116	122
Hele landet	118	123	129	136

Tabel 12: Antal fuldtidsledige pr. 100 17-66 årige

Kommune(r)/år	1999	2000	2001	2002
Haderslev	4,3	4,0	4,6	5,2
Kolding	3,8	3,3	3,3	3,5
Aabenraa	5,2	5,2	4,9	5,2
Sønderjyllands Amt	4,2	4,1	3,9	4,1
Hele landet	4,5	4,2	4,1	4,1

Haderslev Kommunes selvstændige økonomiske situation kan beskrives ved nøgletal for bl.a. bruttoindkomst og beskatningsgrundlag. Se tabel 10 og 11. Her er Kolding Kommune og Aabenraa Kommune medtaget, som nære regionale sammenligningskommuner (Kilde: Indenrigsministeriets nøgletal 2004).

Samlet set tegner der sig et billede af en kommune, der indkomstmæssigt ganske vist er bedre stillet end gennemsnittet af de øvrige kommuner i Sønderjyllands Amt, men dårligere stillet end de nærmeste større kommuner Aabenraa Kommune og Kolding Kommune samt landsgennemsnittet.

Tilsvarende er ledigheden i Haderslev Kommune også typisk højere end landet som helhed, Kolding Kommune og i Sønderjyllands Amt. Se tabel 12.

Bymønstre

Bymønstret i Haderslev Kommune består af følgende elementer:

- Et egnscenter
- Et kommuncenter med lokalcentre
- Lokalbyer
- Udviklingslandsbyer

Haderslev byområde (inklusive Starup) udgør sammen med Vojens egnscentret for den nordlige del af Sønderjyllands Amt. Egscentret er lokaliseringsområde for offentlige og private servicetilbud og -funktioner, der henvender sig til et større område end den enkelte kommune.

Haderslev byområde er samtidig kommuneby/center for hele Haderslev Kommune. Det betyder, at de forskellige offentlige og private servicetilbud, der henvender sig til hele kommunen, normalt skal søges placeret i Haderslev byområde.

De lidt større landsbyer - Marstrup, Hoptrup, Sønder Vilstrup og Øsby - er såkaldte lokalbyer, som fungerer som centre for det lokale område, typisk med det daglige servicetilbud i form af offentlig service, såsom skole og institutioner for børn og ældre samt den private service i form af dagligvarebutikker og håndværksvirksomheder.

Bymønstret indeholder også de såkaldte udviklingslandsbyer eller servicelandsbyer, hvor der ud over en vis boligudbygning også vil kunne etableres serviceforsyning af forskellig slags. Udviklingslandsbyerne er Moltrup, Vonsbæk, Hejsager og Aarø Sund.

Strategi for turismeerhvervet og lokaløkonomisk vurdering af effekt ved flere sommerhuse

Haderslev Kommune har i sin planstrategi i januar 2003 udpeget turismen som særligt indsatsområde. Udpegningen er sket i lyset af, at turismen er et stort erhverv i såvel Haderslev Kommune som Sønderjyllands Amt.

I december 2003 godkendte Byrådet en turistpolitik for Haderslev Kommune. Haderslev Kommune lægger i sin turistpolitik vægt på, at turismen udvikles i et tæt samarbejde mellem turisterhvervet, handlen og det øvrige erhvervsliv sammen med lokalbefolkningen.

Det skal ske for at sikre opbakning og gensidig respekt samt ikke mindst at kommunens egne borgere kan få glæde af eksisterende og fremtidige attraktioner/tilbud.

Målet er at tiltrække og fastholde såvel små som store entreprenører inden for overnatning, oplevelser, attraktioner, faciliteter m.v. med udgangspunkt i eksisterende styrkepositioner på helt nye områder til et helårserhverv.

I turistpolitikken hedder det også, at det er et selvstændigt mål, at der skabes et turisterhverv, som kommunens borgere kan leve af og med. Turismen skal udvikles med respekt for lokalsamfundet og miljøet. Denne formulering skal ikke mindst ses i lyset af Byrådets prioriterede indsatsområder:

- Natur og vand
- Tunneldalen
- Kultur og historie

Turistpolitikken er således bygget op om de historiske og naturskabte værdier, der kendetegner Haderslev Kommune. For en uddybning henvises der til turistpolitikken.

En udbygning af sommerhusområderne er ikke direkte omtalt i turistpolitikken, idet denne mulighed ikke eksisterede for Haderslev Kommune på tidspunktet for vedtagelsen.

Siden har Haderslev Kommune dog vedtaget en Landdistriktspolitik (juni 2004), hvori turismen er udpeget som et selvstændigt udviklingstema, og en udbygning af sommerhusområderne er fremhævet som målsætning. Udpegningen er sket efter en bred debat med borgerne i landdistrikterne og er således et udtryk for et lokalt ønske om at fremme turismen.

I forhold til realiseringen af Haderslev Kommunes målsætninger for turismen har Udvalget for Kultur og Erhvervsudvikling i juni 2004 afsat i alt 1,8 mio. kr. til udvikling, øget tilgængelighed og afsætning af turistprodukter.

Grundlaget for beslutningen var en projektbeskrivelse med titlen »Fokuseret udvikling og øget tilgængelighed af Haderslev-områdets turistprodukter«, udarbejdet af Region Sydøst- & Sønderjyllands Turismeudviklingsselskab" (RST), Vejle og Sønderjylland, i 2004.

Projektbeskrivelsen beskriver turismens økonomiske betydning for Haderslev Kommune. Dette sker bl.a. via et overblik over turistovernatninger og dertil knyttede døgnforbrug. Se tabel 13.

Vurdering af udlejningspotentialet

Der findes ingen officielle tal for feriehuseudlejning. Udlejning, der sker igennem et stort antal mindre udlejningsvirksomheder og især private udlejere, registreres ikke i statistikkerne. Tages der kun udgangspunkt i tal fra de 3 store udlejningsbureauer, fås et alt for diffust billede.

Vurderingen bygger derfor på følgende antagelser: I Haderslev Kommune findes omkring 1.280 feriehuse. Omkring 25 % af disse huse er tilgængelig for udlejning – en generel betragtning, som stemmer fint overens med tal for resten af landet – og med hver gns. 15 ugers årlig udlejning.

Tages der udgangspunkt i RST's beregninger og forudsættes der udlagt arealer til yderligere sommerhuse i Haderslev Kommune og anvendes de samme forudsætninger i forhold til udlejning og døgnforbrug, vil forøgelsen på sigt være ensbetydende med effekterne angivet i tabel 14.

Turist Marketing Sønderjylland har i juni 2004 udarbejdet et notat om

den økonomiske og beskæftigelsesmæssige effekt af feriehusturismen i Ferieregion Sønderborg, juni 2004. Heri fremhæves den positive effekt ved en udvidelse af feriehusturismen ligeledes. Turist Marketing Sønderjylland nævner i notatet, at konklusionerne i vid udstrækning kan anvendes i regionen i øvrigt.

Effekten vil naturligvis først slå igennem i løbet af en årrække – i takt med at de nye udlæg udnyttes. Varigheden af denne periode vil være afhængig af flere forhold – herunder områdernes attraktion, placering, effekten af Haderslev Kommunes turismeudviklingsprojekt, lodsejernes vilje til at sælge udlæggene til sommerhusformål samt naturligvis konjunkturforskydning.

Efterspørgselsvurdering

I forhold til effektiviteten kan det nævnes, at den seneste sommerhusudstyknings i Raade Strand Park – beliggende mellem Aarøsund og Hejsager Strand – blev omsat relativt hurtigt.

Lokalplanen for området, der omfatter i alt 40 sommerhusgrunde, blev

vedtaget januar 1999. De første sommerhuse blev herefter bygget i 1999, og medio 2004 er der kun 7 ubebyggede sommerhusgrunde tilbage i udstykningen.

Også udstykningen ved Grubesvej i Kelstrup Strand er blevet virkelig gjort ganske hurtigt. Lokalplanen blev endeligt vedtaget i marts 2000 og indeholdt mulighed for 16 nye fritidshuse fordelt på to områder med henholdsvis 9 og 7 grunde. I området med de 9 grunde er der opført huse på de 7, og der er 2 under opførelse (juli 2004). I det andet område er der opført 2 huse, 1 er under opførelse, og der er ansøgning om byggetilladelse for yderligere 2. Og så kan det oplyses, at de resterende 2 grunde netop er blevet solgt (juli 2004).

Det er Haderslev Kommunes opfattelse, at nye arealudlæg til sommerhuse vil kunne realiseres tilsvarende hurtigt. Haderslev Kommune har heller ingen betænkeligheder i forhold til udlæg af arealer på Aarø, selv om »liggetiden« i forbindelse med sommerhuse til salg er noget længere på Aarø end i resten af kommunens sommerhusområder.

Tabel 13: Overnatninger og døgnforbrug i Haderslev og Sønderjylland

	Overnatninger	Årsomsætning (overnatninger x døgnforbrug)
Hoteller, Haderslev	58.400	61.729.000
Camping, Haderslev	325.900	79.846.000
Feriehuse, Haderslev	168.000	57.120.000
Lystbådehavne	18.000	4.680.000
Vandrerhjem	9.000	5.418.000
I alt	579.300	208.793.000

Tabel 14: Lokaløkonomiske effekter på overnatninger og omsætning ved flere sommerhuse

Antal sommerhuse	200	300	400	500
Nye overnatninger	26.250	39.375	52.500	65.625
Øget omsætning i hele kr.	8.925.000	13.387.500	17.850.000	22.312.500

Haderslev Kommune har således i foråret 2004 solgt ferieejendommen Brummers Gård på Aarø til en investor, der p.t. forbereder en udvidelse af gården til et egentligt feriecenter. Investor afventer, at planforudsætningerne for realiseringen bringes på plads.

Haderslev Turistbureau, der er agent for Dansommer, Dancenter, Sol og Strand og Novasol, og tillige selv

formidler et mindre antal sommerhuse, oplyser at efterspørgslen på udlejningshuse har været stigende gennem de seneste år. Især de seneste 2 sæsoner – 2002 og 2003 – var kendetegnet ved betydelig større efterspørgsel end det til rådighed stående udbud.

Set i lyset af Haderslev Kommunes satsning på en erhvervsmæssig udvikling af turismen, jf. ovenfor, er det vurderingen, at efterspørgslen på sommerhusferier vil stige i de kommende år.

Haderslev Kommune har anmodet en lokal ejendomsmægler om at foretage en vurdering af de foreslåede områders attraktion og de forventede grundpriser.

Ejendomsmægleren vurderer, at prisniveauet ved Kelstrup ikke er under kr. 250.000,00 og ikke over kr. 400.000,00 for de nye områder, som planlægges, men langt højere på det allerede udlagte areal ned mod vandet. Ejendomsmægleren vurderer også at området ved Kelstrup Strand først vil være rigtig attraktivt, når det første stykke direkte ved stranden bliver udstykket, dvs. en sammenhængende bebyggelse med de kommende områder, således der kan etableres adgange direkte til stranden.

Området ved Hejsager Strand er af samme kategori som området ved Kelstrup Strand. Såfremt ejeren er motiveret for at udnytte arealet til sommerhusformål, er der tale om et overordentlig interessant område. Grundpriser fra ikke under kr. 350.000,00 og vel op til kr. 500.000,00.

Aarø er mindre interessant, men der vil altid være nogle som er interesseret i en ø-grund. Ejendomsmægleren erindrer om, hvor lang tid det har taget at sælge grundene på Aarø Sydstrand. Prisniveau fra kr. 250.000,00 - 350.000,00 for de bedst beliggende.

Forventninger til omfanget af opgaver til lokale håndværksvirksomheder m.v.

Forventninger til omfanget af opgaver til lokale håndværksvirksomheder mv.

Der er p.t. kun én sommerhusproducent hjemmehørende i Haderslev Kommune. Imidlertid er der i kraft af det store antal sommerhuse i Sønderjylland (østkysten og Rømø) også et stort antal firmaer, som opfører sommerhuse. Hertil kommer, at byggemodningsopgaven erfaringsmæssigt typisk udføres af lokale eller regionale entreprenører. I mange tilfælde med lokale håndværkere som underleverandører.

Det alt overvejende billede er, at der hidtil har været tale om individuelle bygherrer til normale familiefritidshuse.

I forhold til den mere langsigtede effekt forventes det ikke overraskende, at denne vil komme lokale håndværkere til gode i form af vedligeholdelsesopgaver, reparationer, forbedringer m.v.

Sammenfattende vurdering

Haderslev Kommune har ikke foretaget beregninger i stil med Skov- og Naturstyrelsens analyse af »Potentielle regionaløkonomiske effekter ved etablering af sommerhuse i yderområder«, januar 2004, men vurderer at analysens resultater også vil

være dækkende i forhold til Haderslev Kommune. I den sammenhæng bør det dog nævnes, at sommerhusområderne i Haderslev Kommune ikke umiddelbart kan sammenlignes med et enkelt af områderne. Sommerhusområderne udgør nok snarere en hybrid: Udnyttelsesgraden er allerede meget stor pga. det store udlejningspotentiale til primært tyskere, mange indbyggere i Haderslev har sommerhus til eget brug og endelig vurderes fremtidspotentialet at være stort i forhold til netop det tyske marked.

Bilagoversigt

- Haderslev Kommunes befolkningsprognose 2004 – 2016, juni 2004
- Forslag til kommuneplantillæg 1-04, områder til detailsbutikker
- Turistpolitik for Haderslev Kommune, december 2003
- Landdistriktspolitik for Haderslev Kommune, juni 2004
- Indenrigs- og Sundhedsministeriets Regional politiske redegørelse, marts 2004.
http://www.im.dk/publikationer/regionalpol_red_2004_anal/index.htm
- For – projektbeskrivelse: »Fokuseret udvikling og øget tilgængelighed af Haderslev-områdets turistprodukter«, 2004
- Notat om den økonomiske og beskæftigelsesmæssige effekt af feriehusturismen i Ferieregion Sønderborg, juni 2004, udarbejdet af Turist Marketing Sønderjylland
- Vurdering af udlæggenes attraktion og grundpriser, udarbejdet af Nybolig Haderslev, juli 2004.

Miljøministeriet
Departementet
Højbro Plads 4
1200 København K.

KOPI

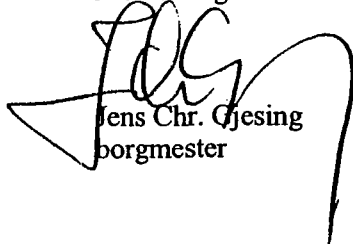
Bemærkninger til "Forslag til Lov om ændring af Lov om Planlægning", småøerne må have særstatus.

Haderslev Kommune har med stor interesse læst det fremsendte materiale vedrørende muligheden for at udvide sommerhusområder i kystnærhedszonen under visse forudsætninger.

På baggrund af lovforslagets tekst og bemærkningerne hertil, skal Haderslev Kommune opfordre til, at det indarbejdes at småøerne får en særstatus i loven, således at det vil være muligt at få udvidet, henholdsvis udlagt sommerhusområder uanset øernes eventuelle beliggenhed i internationale naturbeskyttelsesområder. Desuden bør princippet om udvidelse bagved og i forbindelse med eksisterende sommerhusområder heller ikke gælde for småøerne.

Haderslev Kommune er meget opmærksom på, at en eventuel udpegning skal ske i et tæt samarbejde med regionplanmyndigheden og en række interessenter og at udpegning ikke må skæmme landskabet, ligesom det er en forudsætning at der bliver en positiv lokal effekt af nye fritidshuse i det lokale område.

Med venlig hilsen


Jens Chr. Gjesing
borgmester


Jens Kaptein
kommunaldirektør

Kopi til:

Kommunernes Landsforening, Teknik og Miljø, KL-Huset, Weidekampsgade 10, 2300 Kbh. S.

Sønderjyllands Amt, Planafdelingen, Skelbækvej 2, 6200 Aabenraa.

Sammenslutningen af Danske Småøer, Sekretariatet, Strynø Byvej 12, Strynø, 5900 Rudkøbing.

3. marts 2004

Side 1/2

Sagsbehandler:

Søren Klint Kistorp

Direkte telefon:

74 22 25 20

Epost:

ltskk@haderslev.dk



BORGMESTEREN

Gåskaergade 26-28

6100 Haderslev

Tlf. 74 22 23 24

Fax. 74 22 21 24

Giro 900 62 57

www.haderslev.dk

Post@haderslev.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag 10-14

(Torsdag også 15.30-17)

Fredag 10-13

KOPI

Miljøministeriet
Skov- og Naturstyrelsen
Landsplanafdelingen
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Att. Peder Baltzer Nielsen

Forslag til "Landsplandirektiv for udvidelse af eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen"

Haderslev Kommune er i forbindelse med det fremlagte forslag til "Landsplandirektiv for udvidelse af eksisterende sommerhusområder i kystnærhedszonen" indstillet til at få 140 nye grunde, og det skal der lyde stor tak for.

Vi oplever en meget stor efterspørgsel på såvel eksisterende sommerhusområder som på de nye områder, og vi er sikre på, at etableringen af selv et mindre antal sommerhuse har en positiv virkning på såvel "anlægs- som driftsfasen" i det lokale område.

Forslaget til Landsplandirektiv muliggør ikke udlæg af nye sommerhusområder, henholdsvis ændring af det nuværende feriecenterområde til almindeligt sommerhusområde på Aarø. Haderslev Kommune vil gerne bede om en nærmere begrundelse for, hvorfor Aarø ikke er blevet tilgodeset med udlæg af nye områder og / eller en konvertering af det lokalplanlagte feriecenterområde til almindeligt sommerhusområde, som ønsket af kommunen.

Haderslev Kommune er naturligvis opmærksom på, at Aarø er en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde, men det var Haderslev Kommune's opfattelse, at lovgivningen lagde op til en særstatus for de mindre øer. Naturligvis med respekt og afvejning over for naturbeskyttelsesinteresserne.

Haderslev Kommune har også et par spørgsmål af opklarende karakter, og vi vil derfor følge dette brev op med en telefonopringning med henblik på at aftale et møde - gerne omkring 1. maj 2005 - af hensyn til kommunens behandling af Landsplandirektivets forslag og information herom i forhold til områdernes ejere.

Med venlig hilsen

Erling Haugaard
udvalgsformand

/ Erik Bay
teknisk direktør

18. april 2005

Side 1/1

Sagsbehandler:

Søren Klint Kistorp

Direkte telefon:

74 22 25 20

Epost:

tbskk@haderslev.dk

Sagsident:

44061



UDVALGET FOR
TEKNIK OG MILJØ

Gåskærgade 26-28

6100 Haderslev

Tlf. 74 22 25 26

Fax. 74 22 21 84

Giro 900 62 57

www.haderslev.dk

Post@haderslev.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag 10-14

(torsdag også 15.30-17)

Fredag 10-13

Haderslev Kommune
Gåskærgade 26-28
6100 Haderslev
Att: Direktør Erik Bay

TEKNIK & MILJØ

Landsplanområdet
J.nr. 2001-LPA211-0047
Ref. MWI
Den 16. januar 2006

KOPI

Etablering af sommerhuse på Aarø

Tak for brev af 19. december 2006 hvor Haderslev Kommune fremsætter ønske om at udbygge med sommerhuse i to områder på Aarø. Det ene område foreslås placeret på et areal, der er udlagt til feriecenter i den gældende regionplan, mens placering af det andet område ikke er specificeret.

Amtet ansøgte i forbindelse med det første landsplandirektiv om udvidelse af sommerhusområder om udlæg af to områder til sommerhuse på Aarø. Forslag om udlæg af sommerhusområderne Aarø By og Aarø Strand blev ikke medtaget i forslaget til landsplandirektiv, da områderne er beliggende på arealer, der ligger indenfor et internationalt naturbeskyttelsesområde jf. brev af 17. marts 2005.

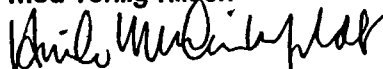
Skov- og Naturstyrelsen har på mødet i dialoggruppen 5. januar 2006 udtalt, at styrelsen er indstillet på at undersøge muligheden for at anvende feriecenterreservationen til sommerhuse, mens det blev afvist at udlægge helt nye områder til sommerhuse i internationale naturbeskyttelsesområder.

I bemærkningerne til lov om ændring af lov om planlægning (Udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen) hedder det, at *Sommerhusområder kan ikke udbygges i internationale naturbeskyttelsesområder.*

Hele Aarø er omfattet af et internationalt naturbeskyttelsesområde, og der kan derfor ikke udlægges sommerhusområder, uanset at det pågældende areal er udlagt til ferieformål i regionplanen, og at det er beliggende på en af de 27 små øer, som har særlige vilkår. Det ville kræve, at Folketinget besluttede at ændre loven, hvis det skulle lade sig gøre.

Skov- og Naturstyrelsen kan derfor ikke imødekomme Haderslev Kommunes ønske.

Med venlig hilsen



Henrik Knuth-Winterfeldt
Kontorchef

Cc: Sønderjyllands Amt, Haderslev Statsskovdistrikt

Skov- og Naturstyrelsen
att. Malene Wiinblad og Flemming Thomas
Haraldsgade 53
2100 København Ø

Side 1/2

Sagsbehandler:

Søren Klint Kistorp

Direkte telefon:

74 22 25 20

Epost:

tbskk@haderslev.dk

Sagsident:

44061

Etablering af sommerhuse på Aarø, Haderslev Kommune, i forbindelse med det fortsatte arbejde med udlæg af nye sommerhusområder - Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen

Med henvisning til mødet den 8. december 2005 på Amtsgården i Aabenraa og omtalen af mulighederne for at etablere sommerhuse på Aarø skal Haderslev Kommune hermed tilkendegive følgende:

Haderslev Kommune ser meget gerne, at der etableres et antal nye sommerhuse på Aarø, jfr. tidligere fremsendte ønsker i forbindelse med tilvejebringelsen af Landsplandirektiv for udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen, juni 2005.

Haderslev Kommune's ønsker blev afvist med den begrundelse, at Aarø er en del af et internationalt naturbeskyttelsesområde. Haderslev Kommune er naturligvis opmærksom på Aarø's status, men det er fortsat kommunens vurdering, at der med henvisning til Landsplandirektivet vil kunne foregå en vis sommerhusudbygning ud fra en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabelige interesser og den forventede lokaløkonomiske effekt, som må antages at være ganske betydelig for en ø som Aarø.

Det er Haderslev Kommune's oplæg, at der gennem en samlet planlægning for øen kan tilvejebringes en helhedsplan, som tilgodeser og respekterer de forskellige hensyn til beskyttelsen og benyttelsen af øens natur og potentiale. En sådan plan vil naturligt skulle tilvejebringes i et tæt samarbejde mellem øens beboere / brugere, myndigheder og interesseorganisationer.

Haderslev Kommune foreslår derfor, at der i det videre arbejde med tilvejebringelse af op til 500 nye sommerhuse i det sydjyske / sønderjyske område indgår følgende:

- Vurdering af muligheden for at ændre det aktuelle udlæg af areal på Aarø fra feriecenter til 50 almindelige sommerhuse. Arealet er udlagt til formålet i gældende regionplan, og det er kommune- og lokalplanlagt. Hidtil har det vist sig vanskeligt at få tilvejebragt den fornødne økonomi til feriecentrets etablering og drift, og det vurderes, at etablering som almindelige sommerhuse vil være mulig.
- Udlæg af et nyt, supplerende sommerhusområde i overensstemmelse med en samlet planlægning for Aarø. Et nyt område bør indeholde ca. 50 nye sommerhuse og vil således forudsætte udlæg af ca. 6 ha til formålet. Arealudlægget skal foregå på baggrund af en nøje planlæg-



TEKNIK OG MILJØ

Gåskærgade 26-28

6100 Haderslev

Tlf. 74 22 25 26

Fax. 74 22 21 84

Giro 900 62 57

www.haderslev.dk

Post@haderslev.dk

Åbningstider:

Mandag-torsdag 10-14

(torsdag også 15.30-17)

Fredag 10-13

19. december 2005

ning, der tager videst muligt hensyn til øens status som internationalt naturbeskyttelsesområde og de lokale, erhvervsøkonomiske konsekvenser.

Haderslev Kommune ser gerne begge ønsker realiseret gennem det kommende arbejde med Landsplandirektivet, men af tidsmæssige årsager vil det nok være hensigtsmæssigt, at opgaven med udlæg af et nyt sommerhusområde foregår med udgangspunkt i det kommende Landsplandirektivs udmeldinger.

Vi imødeser Styrelsens positive tilbagemelding på Haderslev Kommune's ønsker.

Med venlig hilsen

Erik Bay
direktør

/ Søren Klint Kistorp
byg- & planchef

Side 2/2

Sagsbehandler:

Søren Klint Kistorp

Direkte telefon:

74 22 25 20

Epost:

tbskk@haderslev.dk

Sagsident:

44061

Kopi til Sønderjyllands Amt, Aase Østergaard og Keld Roed.