

Teknik-, By- og Boligudvalget 05-04-2022

Punkt 10: Drøftelse af vejadgang samt antal sommerhuse for sommerhusområde ved Fiskerløkken

21/21949

Sagsresumé

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 23. juni 2021 igangsættelsen af lokalplan 3.3-1 Sommerhusområde 3.3-1 Sommerhusområde ved Fiskerløkken, Sarup, Lysabild.

I forbindelse med udarbejdelsen af ny lokalplan for sommerhusområdet har forvaltningen afholdt tre dialogmøder med interessenter i området. Mødernes formål var at få afklaret fordele og ulemper ved tre forskellige vejadgange ind til sommerhusområdet. På møderne blev det desuden drøftet, hvor mange sommerhuse, som kan bygges inden for lokalplanområdet.

Sagen understøtter Byrådets vision om at styrke Sønderborg Kommune som en turistdestination i særklasse.

Sagen forelægges til Teknik-, By- og Boligudvalgets drøftelse.

Indstilling

Forvaltningen indstiller til Teknik-, By- og Boligudvalget at drøfte

- fordele og ulemper ved de foreslåede vejadgange til sommerhusområdet ved Fiskerløkken, Sarup, Lysabild
- mulighederne for justering af antallet af sommerhuse i lokalplanområdet.

Sagsfremstilling

Teknik- og Miljøudvalget godkendte den 23. juni 2021 igangsættelsen af lokalplan 3.3-1 Sommerhusområde 3.3-1 Sommerhusområde ved Fiskerløkken, Sarup, Lysabild.

I forbindelse med udarbejdelsen af lokalplanen har forvaltningen afholdt et borgermøde den 13. december 2021. På borgermødet blev blandt andet de trafikale forhold drøftet. Teknik- og Miljøudvalget bad efterfølgende forvaltningen om at afholde dialogmøder om

trafikafviklingen i forbindelse med sommerhusområdet med interessenterne.

Der blev afholdt tre møder med henholdsvis Skanlux, som bygger sommerhusene i området, den 27. januar 2022, grundejerforeningerne for de tilstødende sommerhusområder den 1. februar 2022 og de lokale borgere fra Sarup og Mømmark inklusiv landsbylaug fra Mømmark og Lysabild den 4. februar 2022. Mødernes formål var at få afklaret fordele og ulemper ved tre forskellige vejadgange ind til sommerhusområdet. På møderne blev det desuden drøftet, hvor mange sommerhuse, som kan bygges inden for lokalplanområdet. Forvaltningen præsenterede tre forskellige vejadgange til sommerhusområdet. Disse fremgår af det vedlagte kortbilag. De tre vejadgange blev efterfølgende drøftet og sat i prioriteret rækkefølge jf. vedlagte notat. De lokale borgere fra Sarup og Mømmark havde desuden medbragt et alternativt løsningsforslag, som ligeledes fremgår af vedlagte notat.

Det bemærkes, at der ikke er enighed om én løsningsmodel, men at grundejerforeningen og de lokale borgere fra området ser en vejadgang via Sarupvej langs med beplantningsbæltet som en mulig løsning. Dog er der ikke enighed om, hvor vejen skal placeres i forhold til det eksisterende beplantningsbælte. Grundejerforeningen ønsker at placere vejadgangen syd for beplantningsbæltet, hvorimod de lokale borgere har forslået at trække vejadgangen nord om beplantningsbæltet, så den kan tilkobles Fiskervej.

Det bemærkes desuden, at ingen af parterne anser det gamle banetracé som en førsteprioritet blandt løsningsmodellerne. Ligeledes at det kun løsningsmodel A, den nuværende vejadgang, som vil resultere i, at der ikke skal inddrages jord fra henholdsvis private grundejere eller grundejerforeningen til etablering af vejadgang til området. Dette er den eneste løsningsmodel, der ikke kræver udarbejdelse af et kommuneplantillæg. Derudover er det forvaltningens vurdering, at der ved en lang lige strækning ind til sommerhusområdet vil være større risiko for biler i høj fart, end en strækning igennem mindre veje med snoede forløb og omkransende bebyggelse som det ses på fiskervej i dag.

Det bemærkes at, der er et udestående spørgsmål vedr. finansieringen såfremt man ønsker en alternativ vejstrækning.

Antal sommerhuse i lokalplanen

Den nuværende lokalplan giver mulighed for etablering af 55 almindelige sommerhuse i området. Firmaet Skanlux, der har købt en stor del af jorden i området, ønsker at etablere 24 store sommerhuse. På det resterende areal er der mulighed for at etablere 11 almindelige sommerhuse.

Skanlux har forventning om at kunne bygge 24 sommerhuse og har allerede opført 15 sommerhuse, som har fået ibrugtagningstilladelser. Grundejerforeningerne i de tilstødende sommerhusområder har et ønske om at det samlede antal sommerhuse reduceres, så der ikke

kan bygges mere end de 15 sommerhuse, der allerede er opført. Forvaltningen vurderer, at der efter planloven ikke er grund til at reducere antallet af sommerhuse. Det er således forvaltningens anbefaling, at der i den kommende lokalplan indarbejdes mulighed for at etablere 35 sommerhuse i området. Det ligger blandt andet til grund for denne vurdering, at en lokalplan med mulighed for 35 sommerhuse ikke strider imod landsplandirektivet af 23. juni 2005, som muliggjorde udlæg af nye sommerhusgrunde inden for kystnærhedszonen. I landsplandirektivet er indskrevet følgende betingelser:

- De nye sommerhuse skal anlægges i forbindelse med allerede eksisterende sommerhusområder
- Sommerhusområderne skal indpasses i miljøet, således at den nye bebyggelse ikke ses fra kysten og afsluttes harmonisk imod det åbne land
- De nye sommerhusområder skal give et attraktivt tilskud til det lokale erhvervsliv i form af øget omsætning og forbedret beskæftigelse.

Af landsplandirektivet fremgår det ikke, at der skal være et bestemt antal sommerhuse i området og det fremgår heller ikke, hvilken størrelse sommerhusene skal have. Derfor er det forvaltningens vurdering, at de planlagte 24 sommerhuse ikke vil stride imod landsplandirektivet. Det er også forvaltningens vurdering at de førnævnte betingelser efterleves uanset antal af sommerhuse og størrelsen på sommerhusene.

Sundhedsmæssige konsekvenser

Forvaltningen vurderer, at sagen ikke har sundhedsmæssige konsekvenser for borgerne.

Bevillingsmæssige konsekvenser

Økonomiforvaltningen oplyser, at sagen ikke har bevillingsmæssige konsekvenser.

Beslutning Teknik-, By- og Boligudvalget den 05-04-2022

Drøftet.

Bilag

Sammendrag af dialogmøder og prioritering af mulig vejadgang