



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

FORSLAG

Tillæg til Udviklingsstrategi 2023
Sommerhusområder

Sammen skaber vi det gode liv

UDVIKLINGSSTRATEGI 2023-2040



Offentlighedsperiode

Tillæget til udviklingsstrategien er vedtaget til offentliggørelse på kommunalbestyrelsensmøde den 13. september 2023.

Kommuneplantillægget er i offentlig høring fra d. 15. september til den 10. november 2023.

Indsigelser, ændringsforslag eller bemærkninger til planforslaget skal skriftligt indsendes senest d. 10. november 2023:

- planogkultur-post@fmk.dk
- Plan, Mellemgade 15, 5600 Faaborg.
- Ved sikker post vælg: skriv ny post -> vælg modtager -> Faaborg-Midtfyn Kommune -> fysisk planlægning -> lokalplaner.

Indholdsfortegnelse

4	Hvad er en planstrategi?
5	Redegørelse - baggrund og formål
8	Nye sommerhusområder

Hvad er en planstrategi?

Kommunalbestyrelsen skal inden udgangen af den første halvdel af den kommunale valgperiode offentliggøre en strategi for kommuneplanlægningen. Strategien skal indeholde kommunalbestyrelsens politiske strategi og visioner for kommunens udvikling, samt oplysning om planlægningen siden sidste revision af kommuneplanen.

Planstrategien skal endvidere indeholde en beslutning om hvilke dele af kommuneplanen, der skal revideres.

I Faaborg-Midtfyn Kommune er planstrategien en integreret del af udviklingsstrategien. I Udviklingsstrategi 2023 fremgår de planstrategiske overvejelser og beslutninger af side 18-19. De indeholder ikke emner i relation til planlægning for nye sommerhusområder og udviklingsområder.

Redegørelse

Baggrund og formål

Med Planlovsændringen fra 1. juli 2017 blev der åbnet op for, at der kan udlægges 6.000 sommerhuse under forudsætning af, at kommunerne lader områder med mindst 5.000 ubebyggede sommerhusgrunde i kystnærhedszonen tilbageføre til landzone.

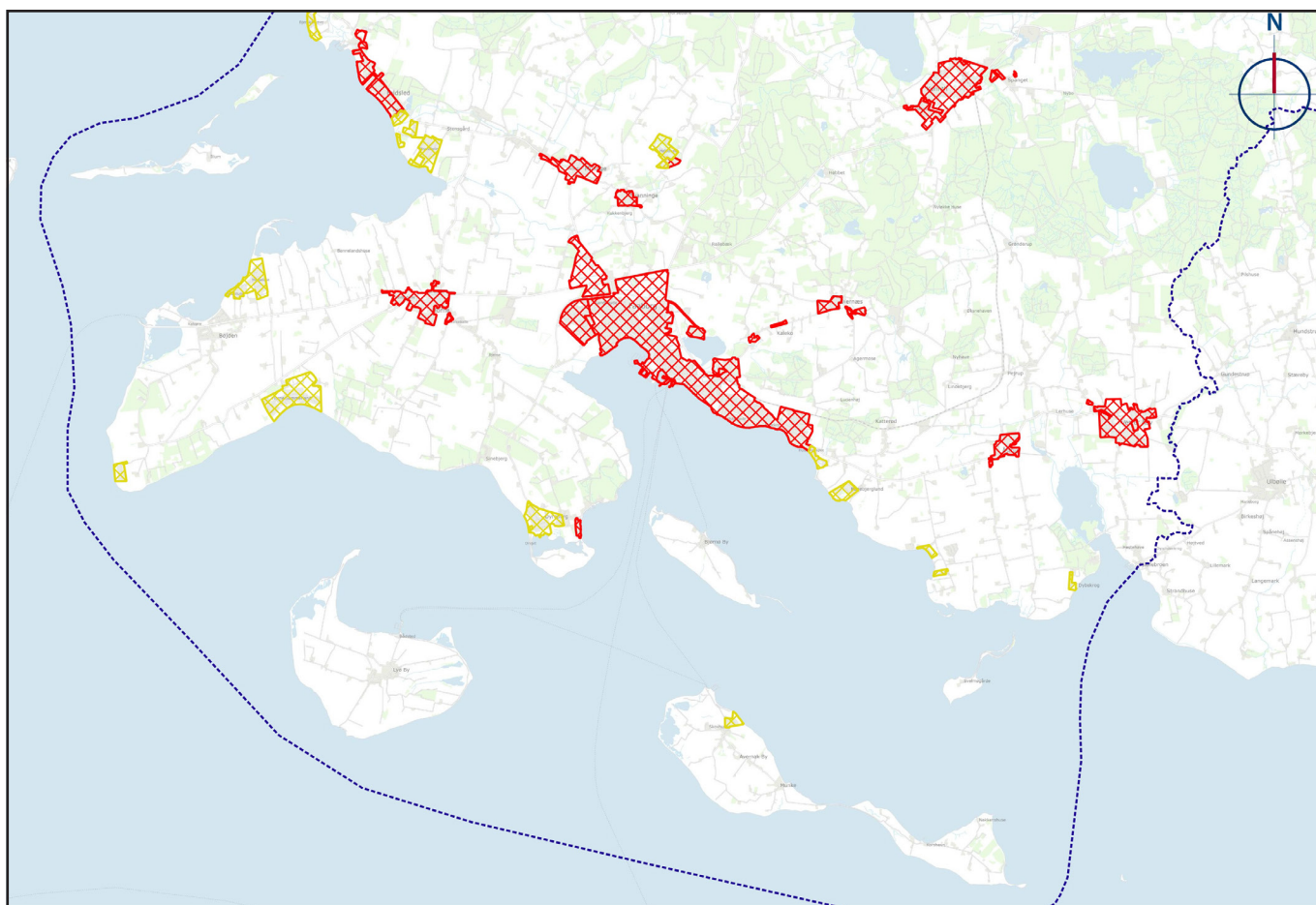
Der har tidligere været gennemført 2 ansøgningsrunder og kommunerne har i 3. ansøgningsrunde mulighed for at ansøge om udlæg og omplacering af sommerhusgrunde inden for den resterende ramme på 3.300 sommerhusgrunde mod, at der tilbageføres ca. 3.050 sommerhusgrunde til landzone.

Almindeligvis er der forbud mod at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen, som strækker sig som et ca. 3 kilometer bredt bælte langs de danske kyster. Det er der fordi, der nationalt er bred politisk enighed om, at vi skal værne om Danmarks unikke kystlinje.

Faaborg-egnen og turismepotentialet

Turisme er et af de største udviklingspotentialer for Faaborg-egnen. Det sydfynske øhav og det bakkede landskab med skove, åbne udsigter og kilometervis af syrenhegn tiltrækker allerede gæster fra nær og fjern.

Det fremgår af Kommuneplan 2019, at det er kommunalbestyrelsens mål, at Faaborg udvikles med nye faciliteter og større attraktivitet, og tilføres et større overnatningsvolumen både i byen og i det turistmæssige opland. Endvidere ønsker kommunen at fokusere på aktiviteter og faciliteter, der kan bidrage til at udvikle det sydfynske øhav, som destination for aktiv ferieturisme.



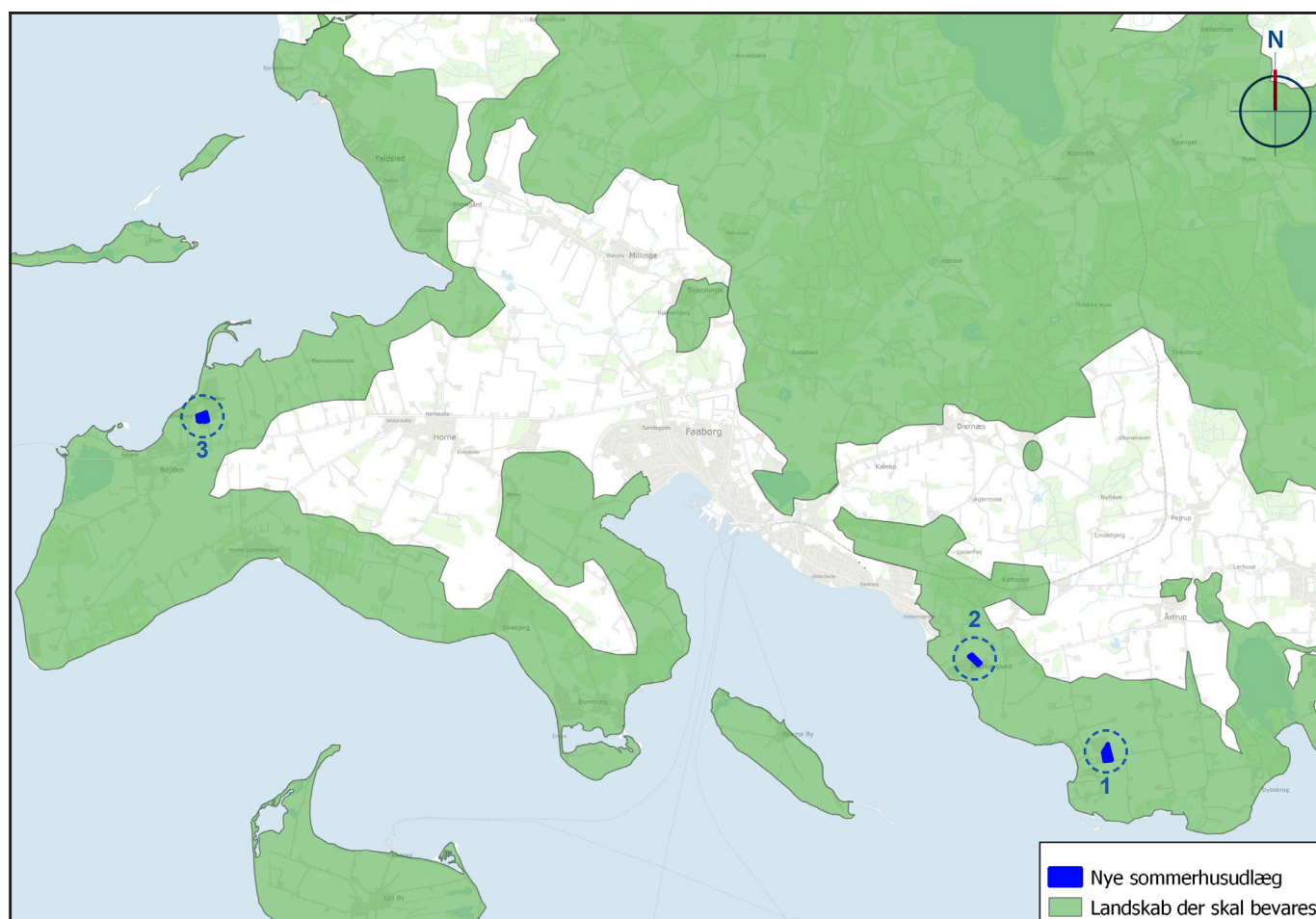
Kort 1: Byzone (rød) og sommerhuszone (gul)

Den sydlige del af kommunen med øhavet og bakkelandskabet er sammen med vores rige kulturarv de store turist-trækplastre, som vi skal gøre vores bedste for at værne og udvikle. Netop naturen, landskabet og kulturarven giver optimale vilkår for vækst i turismen, bl.a. med udvikling af aktiv ferie med gode friluftsoplevelser.

Faaborg-Midtfyn Kommune er meget bevidst om, at disse værdier ikke kun har lokal, men også national betydning. Derfor er store dele af kommunens sydlige del med de sydfynske alper og kystforlandet i kommuneplanen udpeget til landskab, der skal bevares og værnes om. Formålet er ikke, at der ikke må ske udvikling i de udpegede områder, men at sikre en ekstra opmærksomhed og blik for landskabet i planlægningen af kystnære projekter. Derved stræber vi efter at styrke landskabsværdierne og tilpasse udviklingsprojekter til landskabet og ikke omvendt.

Vurdering af eksisterende sommerhusområder

Kommunen har gennemgået alle de nuværende arealudlæg til sommerhusområder. Udover de sommerhusområder der blev tildelt i 2019 og 2021 opfylder ingen af dem kriterierne for tilbageførelse til landzone, idet de alle er lokalplanlagt og påbegyndt udbygget. Faaborg-Midtfyn Kommune har altså på nuværende tidspunkt ingen uudnyttede arealreservationer til fremtidige sommerhusområder. Derfor har vi heller ikke nogen sommerhusgrunde, der kan omplaceres internt i kommunen eller indgå i den nationale pulje af sommerhusgrunde, der tilbageføres til almindelig landzone.



Kort 2: Kommuneplanens udpegnings kort til landskab, der skal bevares, samt de ønskede sommerhusudlæg

Nye sommerhusgrunde

Sommerhusmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune har forholdsvis få udlejningssommerhuse. Med opførelsen af nye sommerhuse vil grundlaget for sommerhusudlejning blive styrket. Faaborg-Midtfyn kommunes arbejde med udviklingen af Faaborg, vil generere et yderligere behov for en øget overnatningskapacitet herunder flere sommerhuse af en høj kvalitet.

For at styrke udviklingen skal vi satse væsentligt mere på turisterhvervet, og sikre grundlaget for turisternes tilstedeværelse. Hertil hører et varieret udbud af overnatningsmuligheder. Og tendensen er klar; efterspørgslen på overnatning i sommerhus er stigende. Fra 2012 til 2022 er der ca. 50 % flere overnatninger i feriehus på landsplan (Danmarks Statistik).

I det sydfynske øhav er det i høj grad landskabet, der tiltrækker turister til området. Det er landskabet og oplevelsesmulighederne heri, turisterhvervet lever af - og skal leve af i fremtiden. Udviklingen af turismen og oplevelsesøkonomien på Faaborg-egnen er derfor afhængig af, at udbygningen af overnatningskapaciteten sker på en måde så natur-, landskabs- og kulturværdier bevares, forbedres og udvikles. Det gælder ikke mindst i de kystnære områder, som i national sammenhæng har særlig status.

Som det fremgår af kort 2 er hele kommunens kyststrækning bortset fra byzonen i Faaborg udpeget til landskab, der skal bevares. Nye sommerhusområder i tilknytning til eksisterende, kan derfor kun placeres indenfor landskabsudpegningen.

Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker at give plads til udvikling i det små. Det sydfynske øhav inviterer ikke til store samlede nyudlæg af sommerhusområder. Derfor er kommunens strategi at tilføje flere af de eksisterende sommerhusområder et mindre antal sommerhusgrunde. Det er kommunens vurdering, at sådanne mindre udbygninger vil være en nænsom udvikling, der indordner sig de eksisterende områder og landskabet, de er placeret i.

Hvorfor har vi travlt?

Fristen for ansøgning til Staten om udlæg af nye sommerhus- og udviklingsområder er 1. februar 2024. Det er derfor nødvendigt at vedtage et tillæg til den eksisterende strategi hurtigst muligt. Formålet med dette tillæg til den planstrategiske del af Udviklingsstrategi 2023 er således at sikre, at Faaborg-Midtfyn Kommune har mulighed for at kunne ansøge om udlæg af nye sommerhusområder.

Det er Staten, der beslutter om kommunen opnår tilladelse til udlæg af alle eller nogle af de fire foreslåede områder vides ikke.

Nye sommerhusudlæg

1: Nab

Sommerhusområderne ved Nab ligger i kystnærhedszonen ca. 8 km sydøst for Faaborg. I 2019 og 2021 blev det tidligere Feriecenter Mosegården udlagt til sommerhusområde i de respektive landsplandirektiver. Feriecenteret bestod af et ældre gårdanlæg, som er blevet udlagt til 8 sommerhusgrunde samt 47 klyngehuse med ferielejligheder, som er blevet udlagt til 47 sommerhusgrunde.

Området er beliggende 16-19 moh. og ligger på en halvø med vand på tre sider. Landskabet bagved rejser sig indtil ca. 35 moh. Landskabskarakteren er præget af let bølgende terræn, der skræner mod kysten, med stedvist marint forland. Landskabets skala er middel med en transparent åben struktur, med få levende hegn, sporadisk bevoksede diger og vid udsigt over det sydfynske øhav.

I området er der tre eksisterende sommerhusområder inklusiv det tidligere feriecenter og derudover en campingplads. Området er altså præget af ferieturisme i lille skala. Med den tætte placering til Faaborg (8 km) ønsker Faaborg- Midtfyn-Kommune at udbygge overnatningskapaciteten i området med flere sommerhuse. Derfor peges der på et mindre område sydvest for klyngehuse i det tidligere feriecenter. Området er på ca. 2,6 ha og vil kunne rumme ca. 15 nye sommerhusgrunde.

Der er visuel kontakt til vandet mod sydøst. Ved lokalplanlægning med krav om beplantning og byggeri i maks. én etage vil det være muligt at tilpasse sommerhusområdet til landskabet og afhjælpe de eksisterende klyngehuses markante landskabspåvirkning set fra øst og sydøst.





Arealet set fra nord med udsigt vandet mod syd



Arealet set fra Tværvej mod nord. Klyngehusene der er udlagt til sommerhuse ses til venstre

2: Bøgebjerglund



Arealet set fra vejen Bøgebjerglund mod vest

Det eksisterende sommerhusområde Bøgebjerglund ligger ca. 5,5 km sydøst for Faaborg, og består af ca. 60 sommerhuse. Med placeringen tæt på Faaborg, den direkte kontakt til vandet og udsyn til det sydfynske øhav er området attraktivt for turister og Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker derfor at udbygge sommerhusområdet.

Bag det eksisterende sommerhusområde er det muligt at udlægge ca. 1,4 ha til sommerhusområde og dermed skabe mulighed for en udvidelse af området på 8-10 sommerhuse. Terrænet stiger jævnt fra kysten og de

nye sommerhuse vil ligge 16-19 moh. med en stigning indtil 35 moh. i en afstand af 500 meter bagved.

Med placeringen bagved det eksisterende sommerhusområde vurderes det, at de nye sommerhuse vil have en ubetydeligt landskabspåvirkning. Det er kommunens vurdering, at det vil være muligt at tilpasse det fremtidige sommerhusområde til det eksisterende og indpasse det i landskabet på en måde, så tilstanden af det bevarelsesværdige landskab og naturen ikke forringes. Ved eventuel lokalplanlægning skal bebyggelsesregulerende bestemmelser sikre en rimelig afstand til den nærliggende sø.



3: Hesseløje/Fruerlund

Sommerhusområdet Hesseløje/Fruerlund ligger i tilknytning til havnebyen Bøjden på den nordlige side af halvøen Horne Land. Sommerhusområdet blev udvidet med 28 sommerhusgrunde i 2008 efter landsplandirektiv om nyudlæg af sommerhusområder i kystnærhedszonen i 2005. Dette område er under udbygning. Det samlede område kan udvides med ca. 2 ha uden at ændre karakter, svarende til ca. 15 sommerhusgrunde.

Faaborg-Midtfyn Kommune peger på et bagvedliggende areal mellem sommerhusområdet og det nedlagte landbrug Hesseløjegård. Området er i forvejen præget af turisme med Fyn-Als forbindelsen fra Bøjden og kommunens største campingplads beliggende i Bøjden. Fremtidige sommerhusgæster vil kunne gøre brug af faciliteterne i nærområdet og samtidigt være tæt på byen Horne og Faaborg samt de mange oplevelsesmuligheder på Faaborg-egnen.

Landskabskarakteren for halvøen er især betinget af et bølget til bakket morænelandskab, der fra de centrale dele af halvøen skrånere ud mod kysterne, der mod nord/nordvest og syd ved Dyreborg er præget af marint forland og oddedannelser. Landbrugsdrift, levende hegn, diger og mindre skovområder præger det middelskala jordbrugslandskab.

Især stendigerne er særlige for landskabet på Horne Land. Bebyggelsen i området består af overvejende af spredtliggende middelstore gårde, husmandssteder beliggende langs vejene samt landsbyerne Bjerne, Bøjden og Horne samt flere områder med fritidshuse nær kysten.





Sommerhusområdet Hesseløje set fra Hesseløjevej. foto taget mod nordøst.



Sommerhusområdet Hesseløje/Fruerlund set fra vandsiden



Arealet set fra Hesseløjevej. Foto taget mod nordvest.



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan & Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
7253 2036