

6. dec. 2006

Til Skov- og Naturstyrelsen.

Indsigelse mod forslag til landsplandirektiv for 12 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland.

Der foreslås i landsplandirektivet et nyt sommerhusområde udlagt på Mandø til i alt 17 nye sommerhusgrunde, grupperet i område A, B og C. Kort opridset:

A 0,8 ha ved Ankelbovej nord for byen udlægges til 5 sommerhuse på højst 100 m².

B 3,2 ha ved Klitvej nord for byen udlægges til 7 sommerhuse på højst 60 m².

C 0,9 ha langs Mandø Toftevej øst for byen udlægges til 5 sommerhuse på højst 100 m².

Der protesteres mod, at der ifølge forslaget ikke udlægges et område syd for kirken til sommerhuse.

Jf. beslutningsprotokollen med kortbilag for møde 21. maj 2003 i Ribe Kommunes Teknik- og Miljøudvalg (TMU) pegede forvaltningen på 4 mulige områder for placering af nye sommerhuse, heriblandt et område syd for kirken.

Det fremgår, at i forbindelse med et møde med Miljøministeriet og Ribe Amtsråd omkring fastlæggelse af nye strandbeskyttelses- og klitfredningslinier rejste Ribe Kommune spørgsmålet om, hvorvidt det vil være muligt at få udlagt et sådant sommerhusområde.

Det fremgår, at Miljøministeriet, af hensyn til lighedsprincippet, i det daværende forslag ikke ville følge Ribe Kommunes ønske, at lave ændringer til selve fastlæggelsen af linierne, men at miljøministeren havde mulighed for at dispensere fra den pågældende lov, såfremt det sker på baggrund af en lokalplanlægning.

Det blev endvidere oplyst, at alle dispensationssager vil blive forelagt ministeren. Miljøminister Hans Christian Schmidt gav udtryk for, at man ville være positive når ministeriet skal behandle en sådan lokalplan.

TMU valgte at følge forvaltningens indstilling, at der på et kommende dialogmøde med de 2 grundejerforeninger fra Mandø drøftedes, hvorvidt der skulle igangsættes en lokalplanlægning for et sommerhusområde på Mandø.

På samme møde 21. maj 2003 behandlede TMU min ansøgning om landzonetilladelse til opførelse af et fritids- / sommerhus på 100 m², bygget som helårshus, på matr. nr. 4f, 4g og 50c, ved Søndre Strandvej på Mandø.

Forvaltningen indstillede, at TMU tog stilling til, hvorvidt man ville meddele tilladelse på det foreliggende grundlag og vilkår, eller man ville afvente stillingtagen til et evt. nyt sommerhusområde syd for kirken. TMU valgte at meddele tilladelse som anført i indstillingen.

Jf. TMU's beslutningsprotokol fandt et dialogmøde med de 2 grundejerforeninger sted 17. sept. 2003. Foreningerne tilkendegav, at man ønskede igangsat en planlægning for etablering af et som-

merhusområde og at de som første prioritet ville pege på området syd for Mandø Kirke, ud af 4 mulige områder nævnt i et arbejdsnotat af 3. sept. 2003 fra forvaltningen.

TMU vedtog den 17. sept. 2003, at lodsejerne i område 1 (syd for Mandø Kirke) og område 4 (vest for Klitvej og Mandø Byvej, nord for møllen) skulle høres om interessen for et sommerhusområde. Der blev besluttet at tage endelig stilling til valg af område, oplæg m.v. på baggrund heraf og efter et borgermøde på Mandø 22. oktober 2003.

I mellemtiden besluttede TMU 1. okt. 2003 at meddele landzonetilladelse til et fritidshus på 80 m² beliggende Klitvej (område A i landsplandirektivet).

På samme møde blev TMU underrettet om, at den landzonetilladelse til opførelse af et sommer- / fritidshus på 100 m² ved Søndre Strandvej, som jeg havde ansøgt 2. oktober 2002 og som TMU havde meddelt, var af Naturklagenævnet ved skrivelse af 18. september 2003 ændret til et afslag.

Med ikrafttrædelse 30. juni 2003 var min ejendom faldet indenfor den nye 300-meter klitfredningszone.

Borgermødet om nyt sommerhusområde fandt sted på Mandø 22. okt. 2003, hvor der orienteredes om høringssvarene.

Det fremgår af beslutningsprotokollen for TMU 3. dec. 2003, at der er modtaget høringssvar fra 3 ud af de 4 lodsejere i område 1 syd for kirken. Den ene ejer melder klart ud, at man ikke vil deltage, mens de 2 andre er afventende. Høringssvarene fra lodsejerne med ubebyggede grunde i område 4 er alle positive. Et af svarene fra område 1 var:

Ribe Kommune, Planafdelingen har i brev dateret 24. sept. 2003 anmodet Direktoratet for FødevarerErhverv om en tilbagemelding vedrørende direktoratets holdning til idéen om etablering af et sommerhusområde på Mandø. Der er tale om to mulige placeringer af et evt. sommerhusområde på Mandø, hvor den af grundejerforeningerne foretrukne placering berører direktoratets areal matr. nr. 4c, Mandø. Direktoratet for FødevarerErhverv har tidligere deltaget i flere arbejdsgrupper på Mandø omhandlende bl.a. direktoratets arealbeholdning på øen. Direktoratet har og vil fortsat arbejde for at støtte initiativer i forbindelse med arealerne, som kan styrke øen erhvervsmæssigt og beskæftigelsesmæssigt. Direktoratet vil dog afvente udfaldet af sagens videre forløb indtil der træffes beslutning om, på hvilken måde del af matr. nr. 4c, Mandø, kan indgå i en evt. kommende sommerhusudstykningsplan.

Planafdelingen havde ikke anmodet mig om et høringssvar, som ejer af et areal i område 1. Så på borgermødet rejste jeg mig op og fortalte, at jeg havde søgt om landzonetilladelse til opførelse af et fritids- / sommerhus og at jeg i samme anledning havde opfordret kommunen til at udarbejde en ny lokalplan for sommerhusområde på Mandø. Da Naturklagenævnet havde ændret tilladelsen til et afslag, gik jeg naturligvis ind for nye sommerhuse i område 1, syd for kirken. Jeg mindede om, at der for nogle år siden (i 1979) havde været lokalplanforslag fremme om udlægning af ca. 30 sommerhusgrunde syd for Mandø kirke, men at den plan aldrig var blevet realiseret. Syd for kirken ville være det rigtigste valg, pga. dets nærhed til Koresand og fordi indførelsen af den nye 300-meter fredningslinie ellers ville gøre det svært at opnå byggetilladelse ved Søndre Strandvej.

Dette afstedkom en debat, så nogen talte imod sommerhusområde syd for kirken. Der blev også debatteret, om der kunne blive tale om mere end ét nyt sommerhusområde på Mandø.

Jf. beslutningsprotokollen for TMU 3. dec. 2003: Konklusionen af borgermødet hælder mod, at skal der skabes enighed imellem beboere og grund/sommerhusejere på Mandø er det område 4, Klitvej vest, der skal arbejdes videre med. De 2 borgerforeninger har efter borgermødet i avisartikel fastholdt ønsket om område 1, bl.a. med argumentet at den eneste ordentlige badestrand på øen ligger syd for byen.

Teknisk forvaltning indstillede til mødet i TMU 3. dec. 2003, at der igangsættes udarbejdelse af lokalplan for område 4, Klitvej vest, og at der tages kontakt med Ribe Amt med henblik på - sideløbende - at udarbejde regionplantillæg, idet der ifølge den dagældende regionplan ikke måtte udlægges nye sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Inden mødet skyndte jeg i e-mail at gøre udvalgsmedlemmerne opmærksomme på, at mit synspunkt vist ikke var blevet hørt, og hvor jeg nærmere beskrev fordelene ved at udlægge et nyt sommerhusområde syd for kirken, ved Søndre Strandvej. Min ide var at udlægge en række grunde langs med Søndre Strandvej, evt. langs diget helt hen til søndre rampe, muliggjort ved at opfylde digets gamle fyldgrav, som på den strækning er smal og tilgroet. Den såkaldte bæremevej mellem dige og fyldgrav er asfalteret hele øen rundt, mens strækningen langs klitterne fra kirken hen til min ejendom kun er en grusvej (vistnok i privat fælleseje og derfor i ringe stand).

TMU valgte at følge forvaltningens indstilling.

Da Ribe Amt forberedte udarbejdelse af regionplantillæg for sommerhuse på Mandø, indsendte jeg mine bemærkninger, der samtidig var en indsigelse mod forslaget til ny sommerhuslov (lovforslag om ændring af planloven). Lovforslaget ville ikke umiddelbart kunne åbne mulighed for yderligere sommerhuse på Mandø i forbindelse med eksisterende sommerhusområder. På Mandø benyttes en del huse som sommerhuse, men de er opført før planlovens indførelse i 1970 og derfor ikke udlagt ifølge en lokalplan for sommerhuse

Straks som høringsfristen til ændringen af planloven udløb 1. marts udsendte miljøministeren et brev til Ribe Amt, hvor han gjorde det klart, at han ikke ville imødekomme ønsket om nye sommerhuse på Mandø. På den baggrund besluttede Ribe Amts Økonomiudvalg 14. april 2004, ikke at gå videre med planlægningen for sommerhuse på Mandø, men først afvente færdigbehandlingen af det fremlagte forslag til ændring af planloven.

På Mandø, der er en af de små øer, kan miljøministeren med planlovsændringen af 18. aug. 2004 fastsætte særlige regler for udlægning af nye sommerhusområder ved lokalplan, der fraviger kravene for placering, jf. § 5 b stk. 2, hvis ministeren finder det begrundet efter en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabelige interesser og den forventede lokaløkonomiske effekt. Udvidelse af eksisterende sommerhusområder kan alene ske uden for arealer, der er omfattet af klitfredning og strandbeskyttelse og inden for en ramme af højst 8.000 nye sommerhusgrunde i landet som helhed.

Med ikrafttrædelse 30. juni 2003 indførtes den udvidede klitfredningslinje ud mod Vesterhavet, så også mange hundrede meter dige og tilhørende bagland på Mandø blev klitfredet. Den tidligere ejer af min ejendom skrev 14. feb. 2001 en indsigelse, men først 19. juni 2003 blev linieføringen bekræftet af Skov- og Naturstyrelsen, der tiltrådte Strandbeskyttelseskommissionens indstilling. Grænsen i syd mellem klitfrednings- og strandbeskyttelseslinje går ved søndre rampe, der fører vejen over til Koresand.

Området syd for kirken, der foreslås udlagt til sommerhusområde, er omfattet af 300-meter klitfredningslinjen. Jf. naturbeskyttelseslovens § 9 stk. 3 kan miljøministeren i særlige tilfælde ophæve klitfredning. Linieføringen af klitfredning syd for Mandø kirke må siges at være et af de særlige tilfælde uden risiko for sandflugt, så det må være muligt at ophæve klitfredningen i et evt. nyt sommerhusområde, hvis det kan begrundes efter en samlet afvejning af naturbeskyttelsesinteresser, landskabelige interesser og den forventede lokaløkonomiske effekt.

En stor del af Mandø er udlagt som internationalt naturbeskyttelsesområde, således hele strækningen rundt om øen langs diget, mens strækningen langs klitterne er undtaget. Der gælder restriktioner i sådan et område, så der ikke må udlægges nye arealer til byzone eller til sommerhusområde, men såfremt, det ikke indebærer forringelse af områdets naturtyper og levestederne for arterne, eller kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for, er der mulighed for at give tilladelse til udstykning og opførelse af ny bebyggelse i landzone, hvis det ansøgte har helt underordnet betydning i forhold til de nationale planlægningsinteresser i kystområderne.

Ribe Kommune har som planmyndighed allerede en gang har vurderet, at byggeri af et fritids- / sommerhus på 100 m² på min ejendom ikke indebærer forringelse af områdets naturtyper og levesteder for arterne, eller kan medføre forstyrrelser, der har betydelige konsekvenser for de arter, området er udpeget for.

Der tænkes udlagt et mindre sommerhusområde syd for kirken, på for eksempel 5 nye huse langs med Søndre Strandvej, med min ejendom, som den eneste, beliggende i internationalt naturbeskyttelsesområde. Hvis planmyndigheden finder det begrundet, at de 4 andre udstykninger ikke vil tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser, må det være muligt at indarbejde min ejendom i et samlet projekt, uden at det vil skade det internationale naturbeskyttelsesområdes integritet.

I forbindelse med min landzoneansøgning blev Skov- og Naturstyrelsen hørt om en tilkendegivelse, fordi en mindre del af arealet lå indenfor den daværende 100-meter klitfredningslinje. Skov- og Naturstyrelsen ville, på den baggrund, være villig til at godkende byggeri af et fritidshus på ejendommen, såfremt der bliver tale om et lavere, terræntilpasset byggeri i dæmpede jordfarver og med ikke-reflekterende tagbeklædning.

Hvis tilsvarende krav stilles til alle huse i et nyt sommerhusområde ved Søndre Strandvej, dog ønskes mulighed for opvarmning med solenergi, er det min overbevisning, at byggeri ikke vil tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser, og få en gavnlig lokaløkonomisk effekt.

På Mandø bemærkes, at vejen langs diget hele øen rundt er asfalteret, mens Søndre Strandvej er en grusvej. Evt. udlægning af flere grunde langs diget vil være en kærkommen lejlighed til at få ryddet op på fyldpladsen ved søndre rampe, hvor der bl.a. er en masse murbrokker.

Lad det være op til miljøministeren at vurdere, om et nyt sommerhusområde syd for Mandø kirke, helst langs Søndre Strandvej, kan medtages i landsplandirektivet for 12 sommerhusområder i kystnærhedszonen i Sønderjylland.

I øvrigt ligger Mandø indtil videre i Ribe Amt og ikke i Sønderjylland.

Med venlig hilsen
Hans Peter Kjær
Kronborgvej 49
6600 Vejen