



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

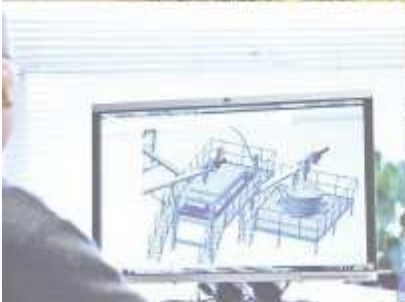
Tillæg til Udviklingsstrategi 2015 - planstrategien



UDVIKLINGSSTRATEGI 2015-2030

FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Sammen OM NØDVENDIGE FORANDRINGER



Offentlighedsperiode og endelig vedtagelse

Tillægget var i offentlig høring fra den 15. juni til den 15. august 2017

Mandag den 9. oktober 2017 blev tillægget endeligt vedtaget af Kommunalbestyrelsen.

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 2015 fremgår de planstrategiske overvejelser og beslutninger af side 23-24. De indeholder ikke emner i relation til planlægning for nye sommerhusområder og udviklingsområder.

Redegørelse

Baggrund og formål

Folketinget har den 1. juni 2017 vedtaget en række ændringer til Planloven. Planloven er den lov, der sætter rammerne for, hvordan den fysiske udvikling af Danmark kan foregå. Ændringen af Planloven åbner op for en række nye muligheder i landets kystkommuner.

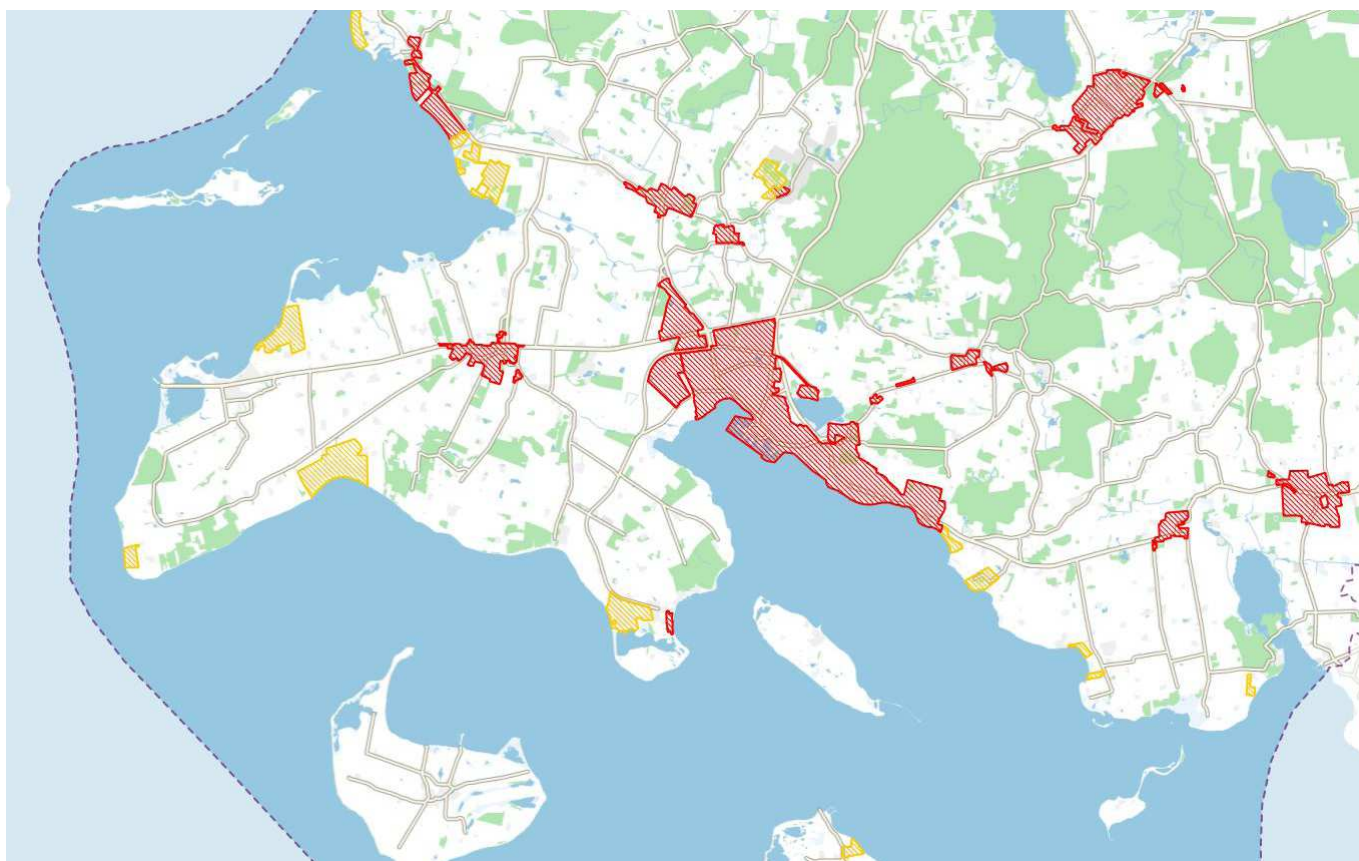
Sommerhusområder

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. Med vedtagelsen af den nye planlov gives der i 2017 en enkeltstående mulighed for at omplacere eksisterende ubebyggede sommerhusområder i kystnærhedszonen og en mulighed for at søge Staten om lov til udlæg af nye sommerhusgrunde. Kommunerne gives altså én mulighed for at øge antallet af kystnære sommerhusgrunde.

Udviklingsområder

Udviklingsområder er et nyt begreb i planloven. I disse udviklingsområder får kystkommunerne et større råderum end i resten af kystnærhedszonen. Et udviklingsområde kan udlægges i tilknytning til en eksisterende by og dermed åbne op for, at byer, som er placeret i kystnærhedszonen, fremover vil have videre muligheder for at vokse gennem lokalplanlægning og udvidelse af byzonen. En anden mulighed er at udpege større eller mindre udviklingsområder i den kystnære landzone, hvor med områderne herefter er underlagt de almindelige landzoneregler og ikke de skærpede, som er gældende i kystnærhedszonen. Formålet er at skabe bedre muligheder for virksomheder, boliger og anlæg.

For at kunne udnytte disse nye tiltag, skal det fremgå af de kommunale planstrategier, hvorledes man vil gøre brug af de nye muligheder og hvor. Nedenfor uddybes hvorledes Faaborg-Midtfyn Kommune vil gøre brug af de nye muligheder.



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

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 2013, 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.

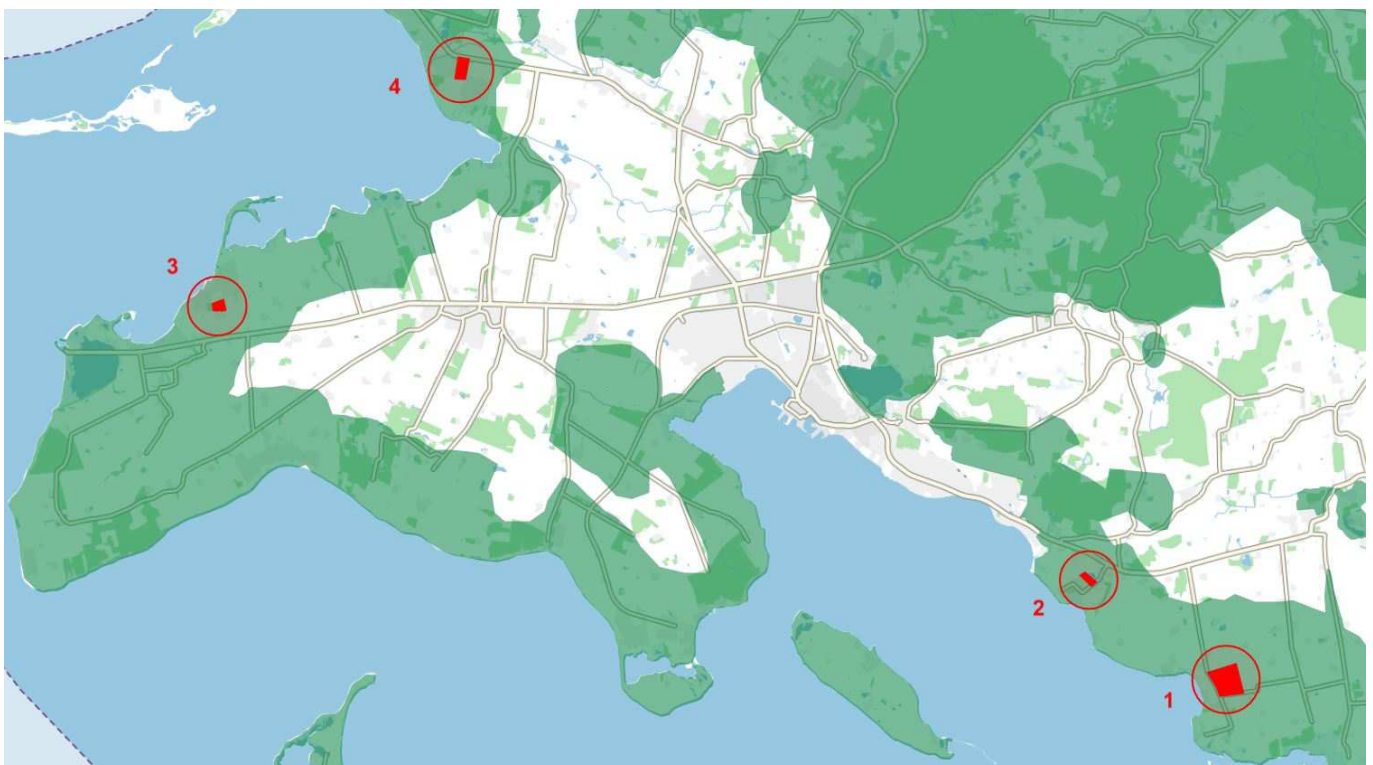
Den sydlige del af kommunen med øhavet og bakkelandskabet er sammen med vores rige kulturarv de store turist-trækplastre, som vi skal gøre vores bedste for at værne og udvikle. Netop naturen, landskabet og kulturarven giver optimale vilkår for vækst i turismen, bl.a. med udvikling af aktiv ferie med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

Faaborg-Midtfyn Kommune er meget bevist 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. Ingen af dem opfylder kriterierne for tilbageførsel 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 udpegning til landskab, der skal bevares, samt de ønskede sommerhusudlæg

Nye sommerhusgrunde

Sommerhusmarkedet i Faaborg-Midtfyn Kommune har forholdsvis få udlejningsommerhuse. Med opførelsen af nye sommerhuse vil grundlaget for sommerhusudlejning blive styrket. Turisterhvervet er den hurtigst voksende erhvervssektor - både i Faaborg-Midtfyn Kommune og på landsplan (Kontur 2016, Region Syddanmark). For at styrke udviklingen skal vi sætte 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. 2016 var rekordår for overnatninger i sommerhus med en stigning på 7 % i forhold til 2015 (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. Det er derfor ikke muligt at placere nye sommerhusområder i tilknytning til eksisterende, med mindre de 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.

Udviklingsområder

Muligheden for udlæg af udviklingsområder er modsat, hvad der gør sig gældende for sommerhusudlæg, ikke en enkeltstående mulighed. Kommunerne får mulighed for at søge om disse udviklingsområder hvert fjerde år som led i den almindelige kommuneplanproces. Næste gang i forbindelse med, at kommunalbestyrelserne skal offentliggøre den næste ordinære planstrategi, dvs. senest december 2019.

På sigt vil muligheden for udlæg af udviklingsområder i kystnærhedszonen og i særdeleshed omkring Faaborg formentlig være et aktiv for Faaborgegnens udviklingspotentiale. Faaborg-Midtfyn Kommune har dog allerede med udarbejdelse af masterplanen for Faaborg i 2008 og efterfølgende forhandlinger med Staten fået udlagt forholdsvis store arealer til byudvikling i Faaborg øst. Der er ligeledes udlagt et areal til ferie- og fritidsformål i byens vestligste del. Der er derfor ikke behov for yderligere udviklingsarealer i planperioden.

Det vurderes derfor, at arbejdet med placering af eventuelle udviklingsområder kan afvente den næste planstrategi og efterfølgende kommuneplan. Der vil dermed også være bedre mulighed for bred inddragelse af borgere og interessenter i debatten om, hvor sådanne udviklingsområder kan placeres og understøtte væksten på Faaborg-egnen mest muligt.

Hvorfor har vi travlt?

Fristen for ansøgning til Staten om udlæg af nye sommerhus- og udviklingsområder er 15. oktober 2017. Det er derfor nødvendigt at vedtage et tillæg til den eksisterende strategi hurtigst muligt. Formålet med dette tillæg til den planstrategiske del af Udviklingsstrategi 2015 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

Feriecentret Mosegården ligger i kystnærhedszonen 8 km sydøst for Faaborg. En del af ejendommen er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen. Feriecentret består af et ældre gårdanlæg, der er omdannet til feriecenter med ejerlejligheder, værelsesudlejning, restaurant, selskabslokaler og andre fællesfaciliteter samt 47 klyngehuse med ferielejligheder.

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 bølgede terræn, der skråner mod kysten, med stedvist marint forland. Landskabets skala er middel med en transparent åben struktur, med få levende hegn, sparsk bevoksede diger og vid udsigt over det sydfynske øhav.

Område A: Gårdanlægget Mosegården

Området blev lokalplanlagt i 1988 for at muliggøre udvidelse af den eksisterende hotelpension Mosegården med nye længer til 24 værelser, restaurant og fællesfaciliteter samt 54 klyngehuse. Selve hotel Mosegården er

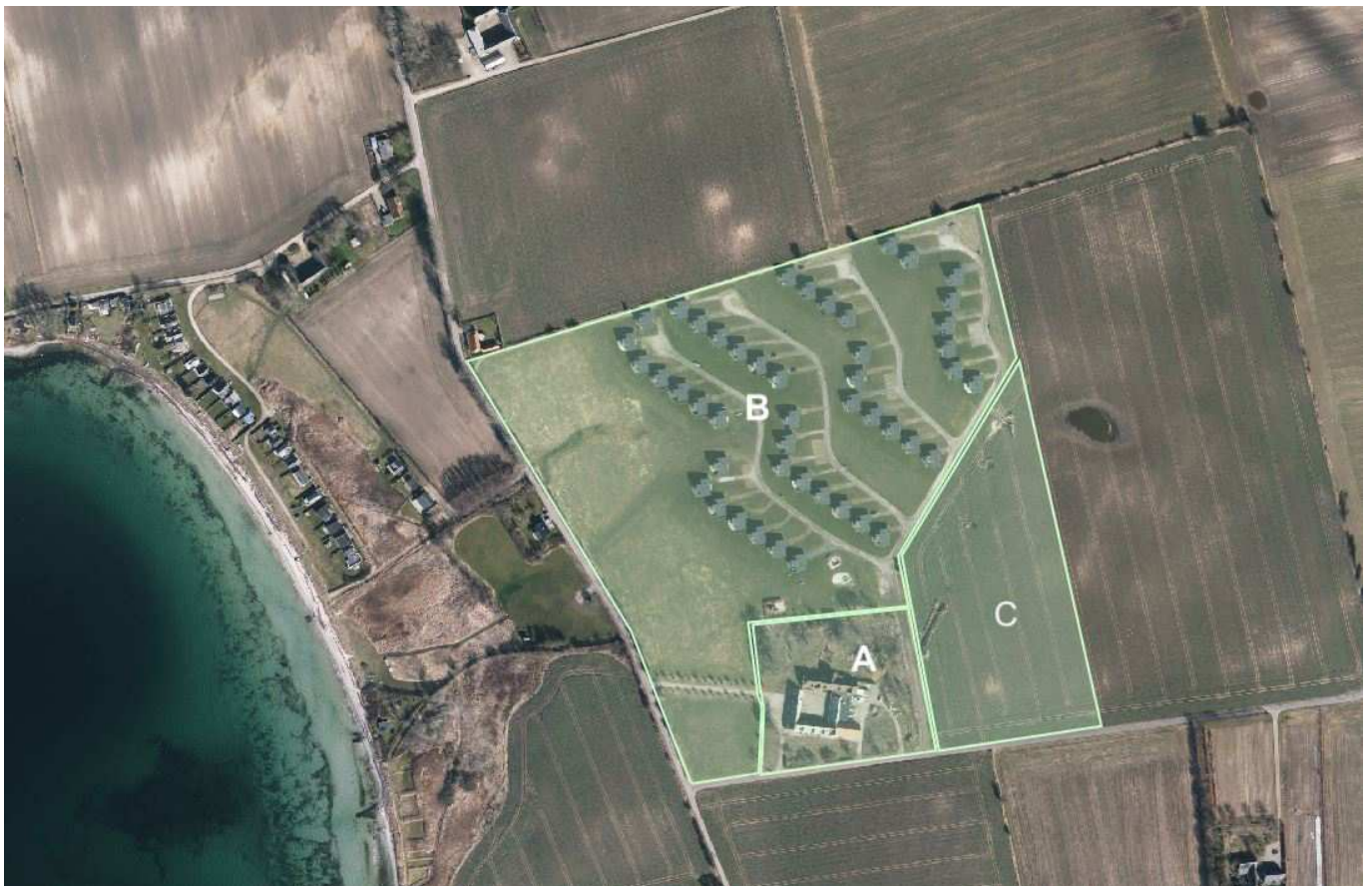
gået konkurs og henligger som konkursbo.

Kommunen ønsker, at der skabes mulighed for at erstatte det konkursramte hotelkompleks (gården) med et antal nye sommerhusgrunde. Som gårdanlægget henstår nu, bidrager det udelukkende negativt til de omkringliggende omgivelser. Ved nedrivning og opførelse af nybyggeri i maksimalt samme omfang vil det være muligt at forbedre landskabsoplevelsen og nærmiljøet omkring feriecentret.

Området udgøres af det gamle gårdanlæg og den omkringliggende have, ialt ca. 1,25 ha. med et bebygget areal på 1.367 m². Ved at udstykke arealet til 6-8 sommerhusgrunde med krav om bebyggelse i maks 1 etage vurderes det, at den samlede landskabspåvirkning vil være mindre end i dag.

Område B: Klyngehuse

I 2003 er der opført 47 ferielejligheder i selvstændig bebyggelse i form af små klyngehuse (Omr. B) De 47 ferielejligheder er privatejede og er ikke omfattet af konkursen. Ejerne af ferielejlighederne og konkursboet udgør



tilsammen en ejerforening, der ejer grunden. Ejerne af ferielejlighederne ønsker, at ferielejlighederne udstykes til selvstændige sommerhusgrunde. Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker at muliggøre dette ved at udlægge arealet til nyt sommerhusområde. Gennem lokalplanlægning af det ca. 10 ha store areal vil det endvidere være muligt at sikre en beplantning i området, der vil fremme en bedre tilpasning til landskabet. Indenfor dette område skal der ikke tillades nyt byggeri.

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.

Område C: Nye sommerhusgrunde

Feriecentret Mosegården ligger i umiddelbar tilknytning til to mindre sommerhusområder og 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 klyngehusene i område B. Dette område C på ca. 2,6 ha vil kunne rumme ca. 15 nye sommerhusgrunde.





Klyngehusene set fra Nabgyden mod sydøst



Klyngehusene set fra Nabgyden mod nordøst



Klyngehusene set fra vejen Mosegården mod nordvest

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.

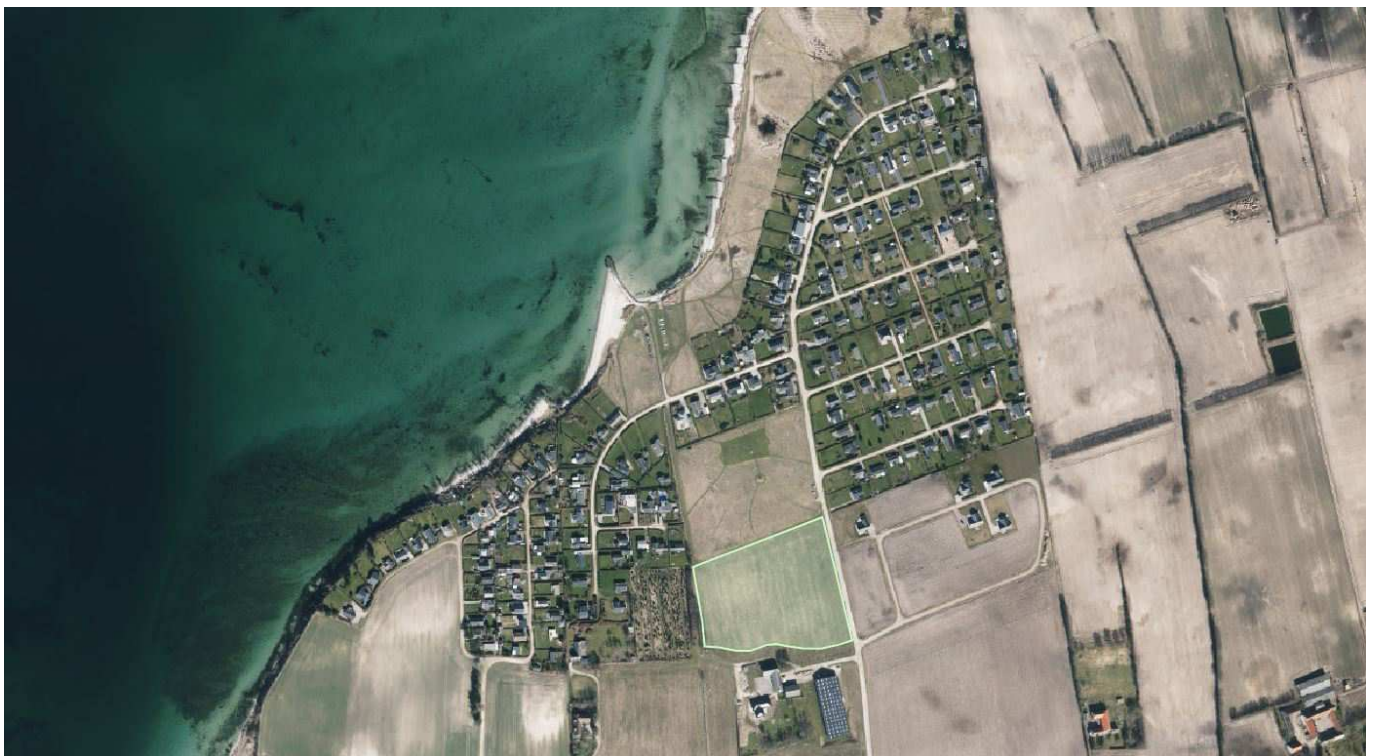
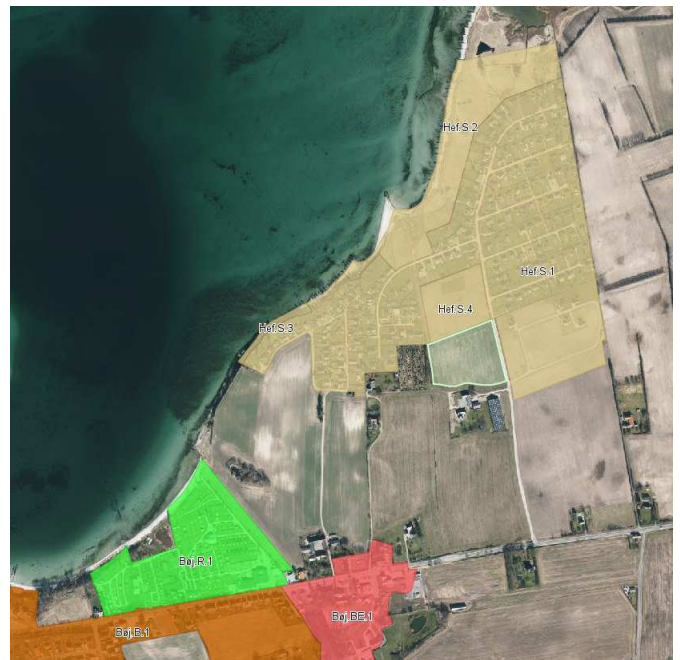


3: Hesseløje/Fruerlund

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 skråner 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.

4: Faldsled / Klintholm

Faldsled er en lille havneby i den vestligste del af kommunen ved Helnæs Bugt. Byen består af et større boligområde omkring den gamle bydel, flere mindre sommerhusområder, en havn og en campingplads. Byen er ligeledes hjemsted for Faldsled Kro, som tiltrækker mange besøgende. Faldsled er ligeledes det vestlige udgangspunkt for den 200 km lange vandrerute Øhavsstien som passerer Faaborg, Svendborg og videre over Tåsinge til Langeland.

Faaborg-Midtfyn Kommune ønsker at udvide overnatningskapaciteten i området med en udbygning af sommerhusområdet Klintholm mod øst. Her kan der udlægges 3,8 ha med plads til ca. 30 sommerhusgrunde 1.200 m². Arealet ligger 5 moh. Fra vandsiden vil området opleves som liggende fortrinsvist bag de eksisterende sommerhusområder. Arealet grænser op til Assensvej med 8 km til Faaborg, 3 km til nabobyen Millinge og 27 km til Assens.

Faldsled er beliggende på Håstrup moræneflade, der er karakteriseret af bølgede til bakkede jævnt faldende dyrkningsflader på moræne i kystnærhed med middelstore bindingsværksgårde, skov og småskov samt levende hegn i et forholdsvist lukket middelskala landskab.





Arealet set fra det sydøstlige hjørne på Klintebakkevej mod nordvest



Udsigt fra Klintebakkevej mod syd



FAABORG-MIDTFYN
KOMMUNE

Plan & Kultur
Mellemgade 15
5600 Faaborg
7253 2036