



Tillæg til

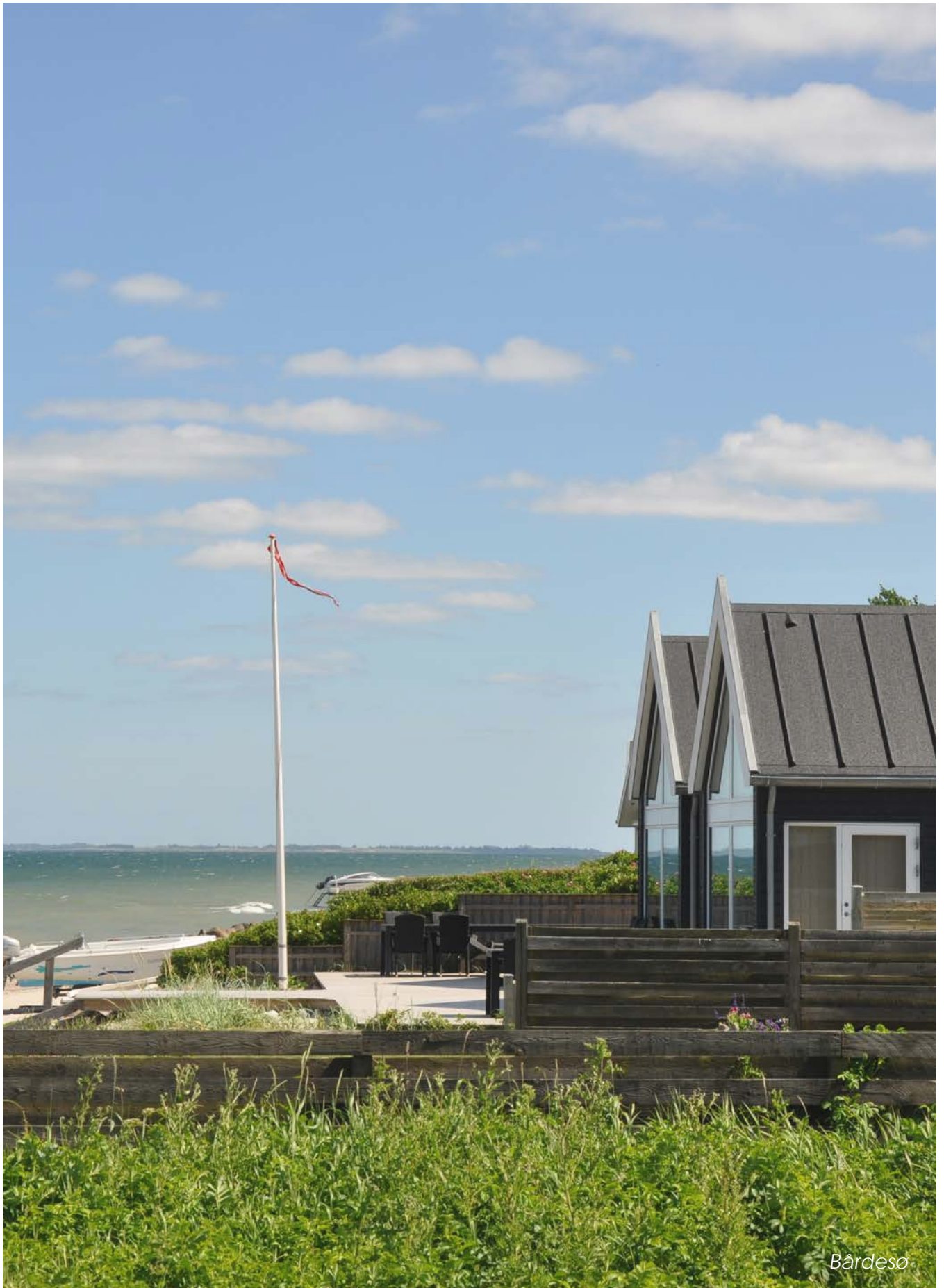
Planstrategi 2015

Nordfyn

Juli 2017



nordfyns
kommune



Bårdesø

Indhold

Indledning	5
En samlet turismestrategi	7
Strandgyden, Skåstrup	8
Det nye område – Strandgyden	9
Nordstrandsvej, Tørresø	10
Det nye område ved Nordstrandsvej	11
Strandvejen, Hasmark	12
Det nye område – Strandvejen Hasmark	13
Gravemaen, Hasmark	14
Det nye område - Gravemaen, Hasmark	15
Understøttelse af vækst og udvikling	17



Hasmark Strandvej

Indledning

Nordfyn Kommune er en stor sommerhus kommune med i alt omkring 3500 sommerhuse. Sommerhusene er med til at skabe liv i vores kystområder og understøtter erhvervsliv og detailhandel.

I 2011 fik Nordfyn Kommune, med et landsplandirektiv, tilladelse fra Naturstyrelsen til at planlægge for to nye sommerhusområder ved henholdsvis Skåstrup Strand og ved Bårdesø Strand med i alt ca. 70 nye sommerhusgrunde. Udbygningen af områderne er i gang og der har været efterspørgsel efter de nye grunde.

Kommunalbestyrelsen ønsker at styrke udbygningen med sommerhuse og vil med dette tillæg til

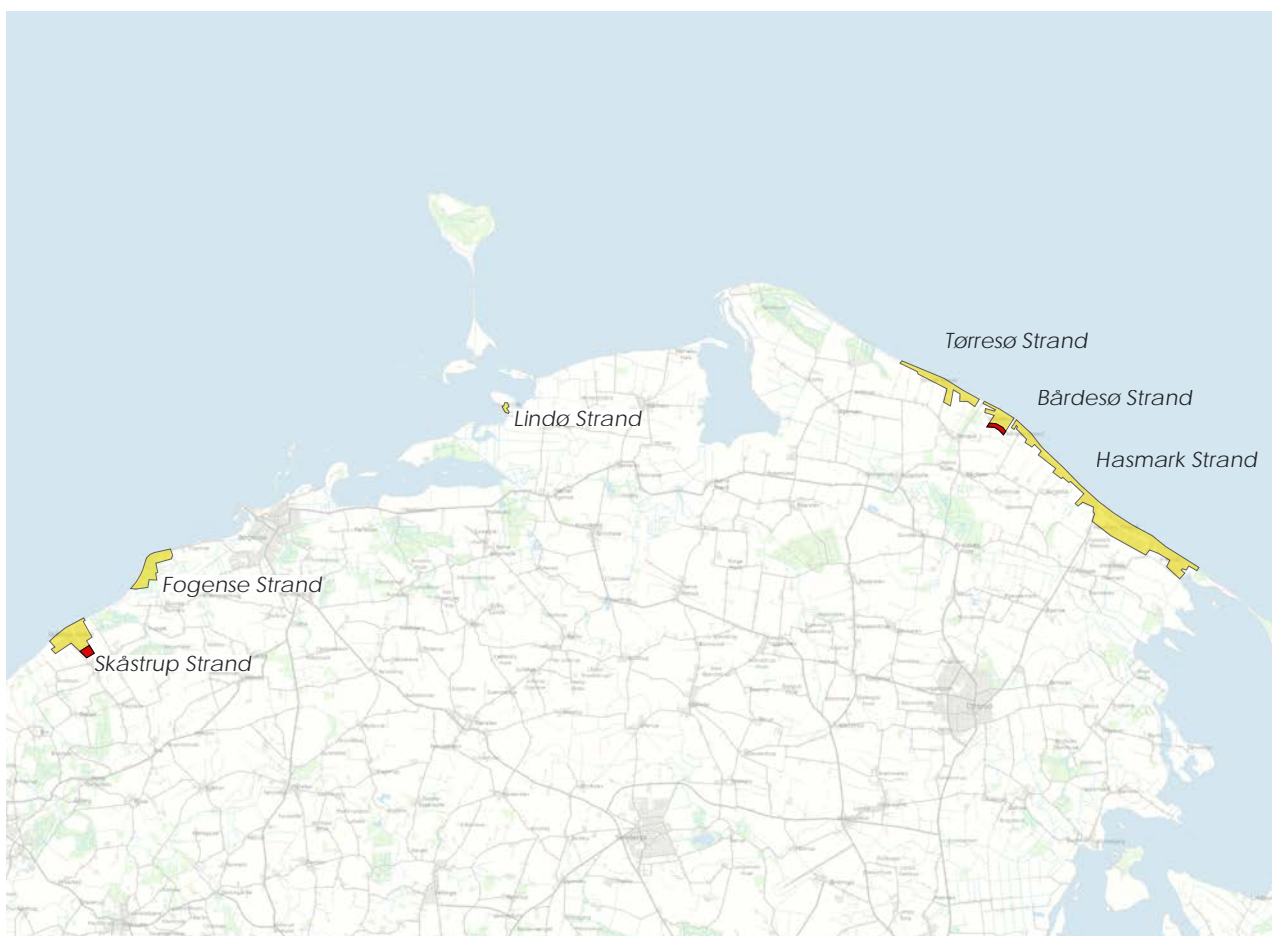
planstrategi for Nordfyn Kommune indlede planarbejdet med udlæg af godt 300 nye sommerhusgrunde.

Anledningen er at Folketinget har vedtaget en ny planlov, som skaber mulighed for at kommunerne kan ansøge om tilbageførelse af uudnyttede sommerhusområder og udlæg af nye sommerhusområder.

Tillægget til planstrategien, vil derfor blive fulgt op af en ansøgning om nye sommerhusområder.

Tillægget er i høring fra onsdag d. 19. juli til og med tirsdag d. 12. september 2017.

- Eksisterende sommerhusområde
- Landsplandirektiver



Oversigt over sommerhusområder og de to gældende landsplandirektiver.

En samlet turismestrategi

Sommerhusene i kommunen er koncentreret i to områder. Det største af de to områder ligger i den østlige del af Kommunen og består af et næsten sammenhængende område fra Tørresø Strand mod nord til Hasmark Strand mod syd. Det andet område er væsentligt mindre og ligger ved Skåstrup Strand i den vestlige del af Kommunen.

I kommuneplanen er udpeget 4 byer der skal understøtte sommerhusområderne.

Det drejer sig om:

Tørresø, Bårdesø, Hasmark og Skåstrup.

Byerne kan f.eks. understøtte sommerhusområderne med dagligvarehandel og et bredt udbud af håndværkere til servicering af områderne. Herudover er de fire byer betjent med kollektiv trafik.

Kommunalbestyrelsen har i kommuneplanen opstillet en målsætning om, at der skal være et tilgængeligt sammenhængende stisystem i sommerhusområderne.

Stisystemet skal dels gøre området mere trygt at færdes i og dels sikre en bedre sammenhæng i områderne.

Tilbageførelse af ubebyggede sommerhusområder og nye udlæg

I Nordfyn Kommune er der stor efterspørgsel efter sommerhusgrunde. En gennemgang af kommunens sommerhusområder har derfor kun afdækket få ubebyggede grunde. De ligger alle i allerede lokalplanlagte områder og forventes på grund af den store efterspørgsel at blive udbygget inden for en kortere årrække. Det er derfor ikke muligt for Nordfyn Kommune at udpege sommerhusområder som kan tilbageføres.

På grund af den store efterspørgsel efter sommerhusgrunde ved Kommunens lange og eftertragtede kystlinje vil kommunal bestyrelsen med dette tillæg til planstrategien vil pege på fire områder, som ønskes overført til sommerhusområder. Det drejer sig om et område ved Skåstrup Strand, et område ved Tørresø Strand og to områder ved Hasmark Strand. Alle fire områder er beliggende i tilknytning til de understøttende turismebyer.

I det følgende er de **fire områder** beskrevet.



Turismepotentialer på Nordfyn



Hasmark Strand

Strandgyden, Skåstrup



Området er beliggende 500-600 m nordvest for Skåstrup på et terræn der skråner let mod Lillebælt. Mod øst er området afgrænset af Strandgyden, der vejbetjener det eksisterende område, mod nord af det eksisterende sommerhusområde og mod vest og syd af dyrkede landsbrugsarealer.

Området ligger i direkte tilknytning til det eksisterende sommerhusområde og vil således kunne understøtte Skåstrup som turistområde.

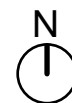
Området ligger bag ved strandbeskyttelseslinjen.

Inden for området ligger et par mindre §3 områder, der følger en lavning i terrænet og fremstår som mindre søer. Lavningen er samtidig udlagt som en del af grønt Danmarkskort. Lavningen kan udlægges som grøn forbindelse uden bebyggelse ved udstykning af området.

I områdets sydlige skel ligger et jord- og stendige, som dog ikke vil blive berørt af områdets udstyk-

ning, da det ligger i områdets afgrænsning. Kysten ved Lillebælt er udlagt som Fuglebeskyttelsesområde og Habitatområde (Natura 2000-område). Grundet den korte afstand fra det foreslåede sommerhusområde Strandgyden til Natura 2000-området N108, mindre end 500 m, kan der potentielt forekomme en påvirkning på de nærmest beliggende naturtyper og arter på udpegningsgrundlaget. I miljørapporten er det vurderet, at udlæg af sommerhusområder ikke vil udgøre en væsentlig påvirkning på Natura 2000-området og udpegningsgrundlaget for dette.

Området omfatter arealer, der i kommuneplanen er udlagt til størresammenhængende landskaber. Området ligger i udkanten af udpegningen og direkte op til eksisterende sommerhusområder. På den baggrund vurderes det, at udlægningen til sommerhuse vil medføre en mindre påvirkning af landskabet.



Bindinger

- ● ● ● Afgrænsning
- ▨▨▨▨▨▨ Strandbeskyttelse
- ▨▨▨▨▨▨ §3 Sø
- ▨▨▨▨▨▨ §3 Eng
- ▨▨▨▨▨▨ §3 Strandeng
- Beskyttede sten- og jorddiger
- Grønt Danmarkskort
- Bluespots

0 50 100 200

Det nye område – Strandgyden



Arealet udlægges i to områder adskilt af §3 området, der udlægges som grøn forbindelse gennem området.

Det to nye områder, som udstykningen er opdelt i, udgør tilsammen ca. 149.600 m². Det betyder at der kan udstykkes ca. 94 grunde indenfor området. Området vil med sin beliggenhed i det skrånende terræn få

en attraktiv udsigt ud over Lillebælt, uden at området griber forstyrrende ind i landskabets karakter.

Fra området vil der kun være få minutters gang til kysten ved Lillebælt. 5-10 minutters gang fra området ligger skoven ved Nyhave, som er et andet rekreativt område som egnen byder på.

Nordstrandsvej, Tørresø



Området er beliggende 5-600 m nord for Tørresø i et åbent og fladt landskab bag et eksisterende sommerhusområde. Området ligger således i tilknytning til et område med turisme potentiale.

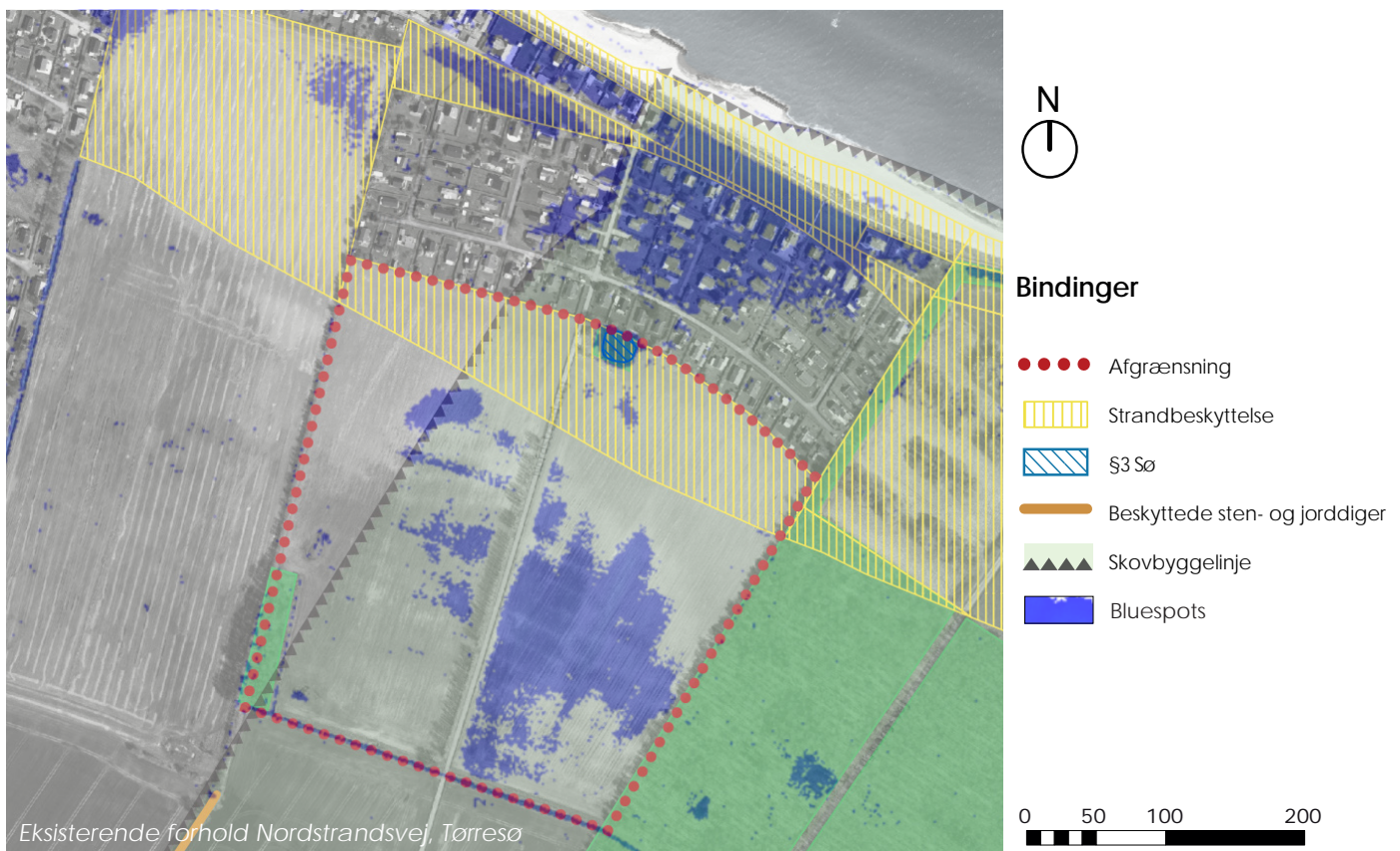
Området er afgrænset af en dræningskanal mod syd, et skovområde mod øst, det eksisterende sommerhusområde mod nord samt et dyrket landbrugsområde mod vest.

Den nordlige del af området er beliggende indenfor strandbeskyttelseslinjen.

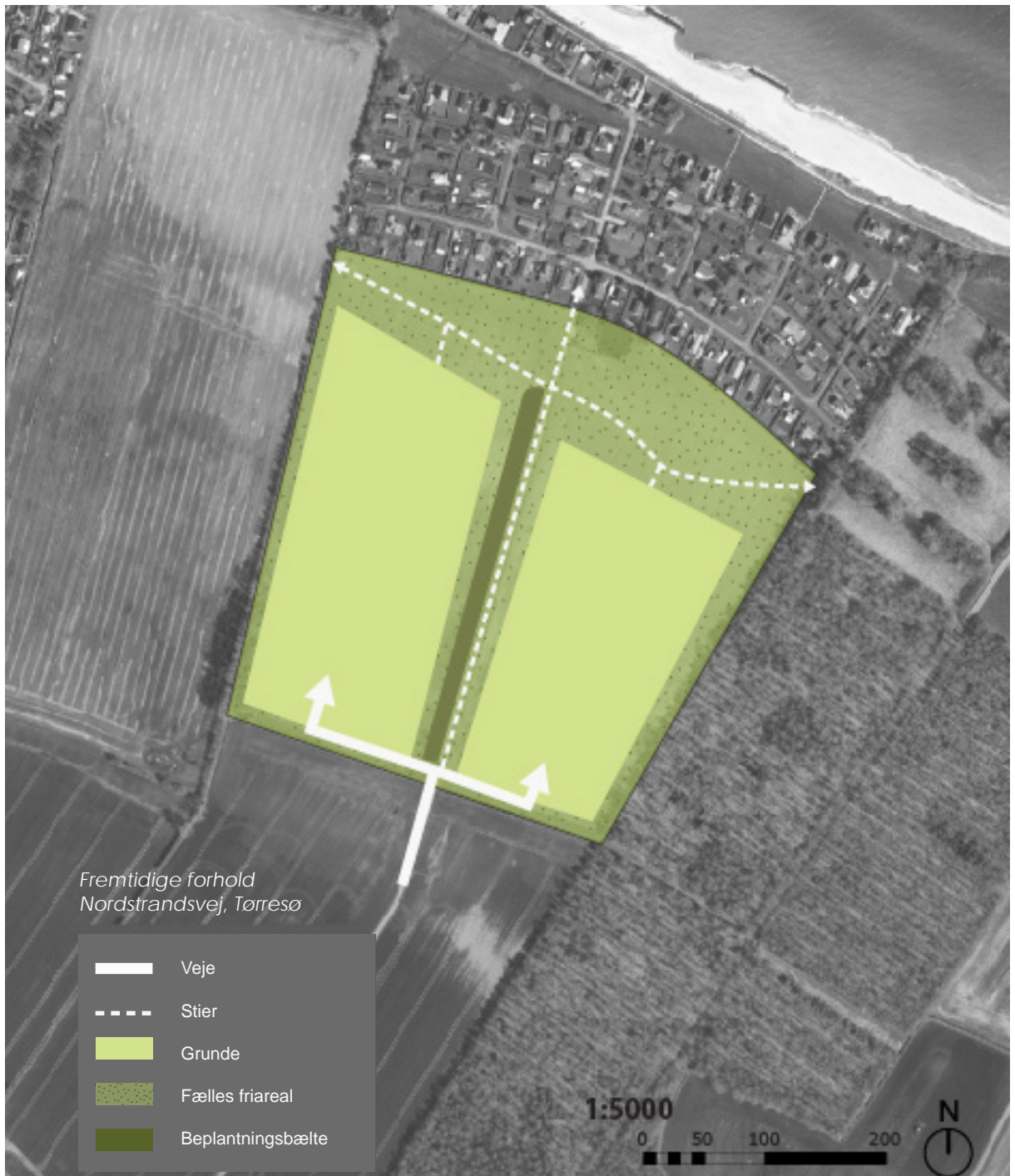
En stor del af områder er beliggende inden for skovbyggelinjen, som skal ophæves hvis planen skal realiseres. Skoven er en del af grønt Danmarkskort, men er ikke berørt af planen.

Området omfatter arealer, der er i risiko for at blive vådere ved stigende grundvandsstand og skybrud, såkaldte bluespots.

Det vurderes, at det er nødvendigt med fokus på håndtering af oversvømmelsesrisiko og klimaændringer i den videre planlægning for sommerhusområdet.



Det nye område ved Nordstrandsvej



Det nye sommerhusområde udlægges, så det ligger bagved strandbeskyttelseslinjen. Det muliggør at arealet mellem det eksisterende sommerhusområde og det nye sommerhusområde kan udlægges til fælles friareal for både det eksisterende område og det nye. Gennem friarealet kan etableres trætte gangstier med forbindelse til kysten og til naboarealerne.

Det nye sommerhusområde omfatter tilsammen et areal på ca. 118.900 m² inkl. det fælles friareal i området, men ekskl. det friareal, der ligger indenfor strandbeskyttelseslinjen.

Med en gennemsnitlig grundstørrelse på ca. 1200 m², kan der i alt udstykkes 74 nye sommerhusgrunde.

Området vil med sin placering kun få hundrede meter fra kysten være særdeles attraktivt som sommerhusområde. Med den nye sommerhusudstyknig vil der blive skabt et nyt fælles friareal og nye forbindelser rundt i området og til den nærliggende skov, som samlet set vil skabe et mere oplevelsesrigt område.

Strandvejen, Hasmark



Området er beliggende i den vestlige del af det eksisterende sommerhusområde Hasmark strand 400 m nord for byerne Vesterballe og Hasmark. Området ligger bag og vest for ældre eksisterende sommerhusområder og afgrænses mod syd og vest af åbne landbrugsarealer.

Det eksisterende sommerhusområde er karakteriseret ved tætbeliggende sommerhuse fra 50-60'erne beliggende på relativt små grunde.

Hasmark Camping ligger umiddelbart øst for området. Samlet set indeholder Hasmark store turisme potentialer

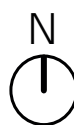
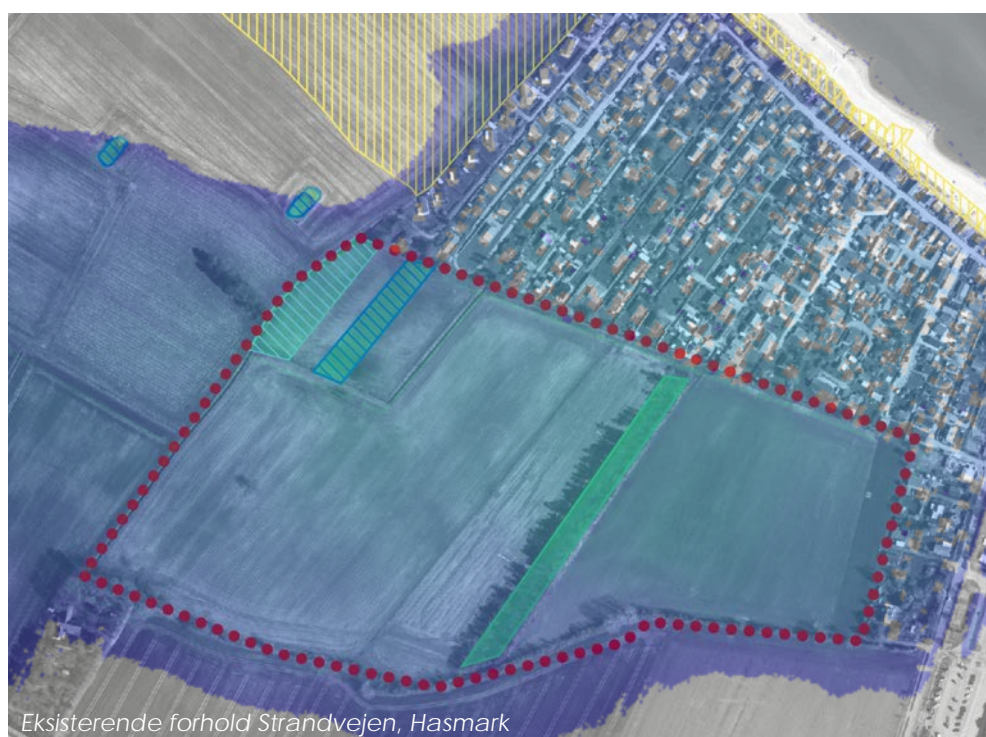
Det nye område er opdelt af et bredt beplantningsbælte, som er en del af det Grønne Danmarkskort.

I områdets nordvestlige hjørne ligger et areal med strandeng og en sø, begge beskyttede naturområder.

Området omfatter arealer, der er i risiko for at blive vådere ved stigende grundvandsstand og skybrud, såkaldte bluespots.

Området omfatter tillige arealer, der kan blive påvirket ved stigende havvandsstand.

Det vurderes, at det er nødvendigt med fokus på håndtering af oversvømmelsesrisiko og klimaændringer i den videre planlægning for sommerhusområdet.



Bindinger

- ● ● ● Afgrænsning
- ▨ Strandbeskyttelse
- ▨ §3 Sø
- ▨ §3 Strandeng
- Grønt Danmarkskort
- Bluespots

0 50 100 200

Eksisterende forhold Strandvejen, Hasmark

Det nye område – Strandvejen Hasmark



Det nye sommerhusområde udlægges, så der sikres et fælles friareal/grønt område mellem det eksisterende sommerhusområde og den nye udstykning. Gennem friarealet kan etableres gangstier, der forbinder området med det eksisterende stinet og dermed videre ned til kysten og naboarealerne.

Det brede beplantningsbælte ned gennem området bevares som grønt friareal langs en intern stiforbindelse. Den beskyttede strandeng og sø indgår i det fælles friareal.

Området har en placering meget tæt på kysten med et særegent, kulturhistorisk og at-

traktivt sommerhusområde som nabo foruden Hasmark Camping, der er en velfungerende attraktion for området med flere faciliteter og aktiviteter i løbet af sommerhalvåret.

Det nye sommerhusområde omfatter tilsammen et areal på ca. 145.900 m² inkl. det fælles friareal i området. Med en gennemsnitlig grundstørrelse på ca. 1200 m², kan der i alt udstykkes 91 nye sommerhusgrunde.

Disse lokale forhold skaber gode forudsætninger for et nyt attraktivt sommerhusområde

Gravemaen, Hasmark



Området er centralt beliggende i det eksisterende sommerhusområde Hasmarks Strand, knapt 100 m fra kysten.

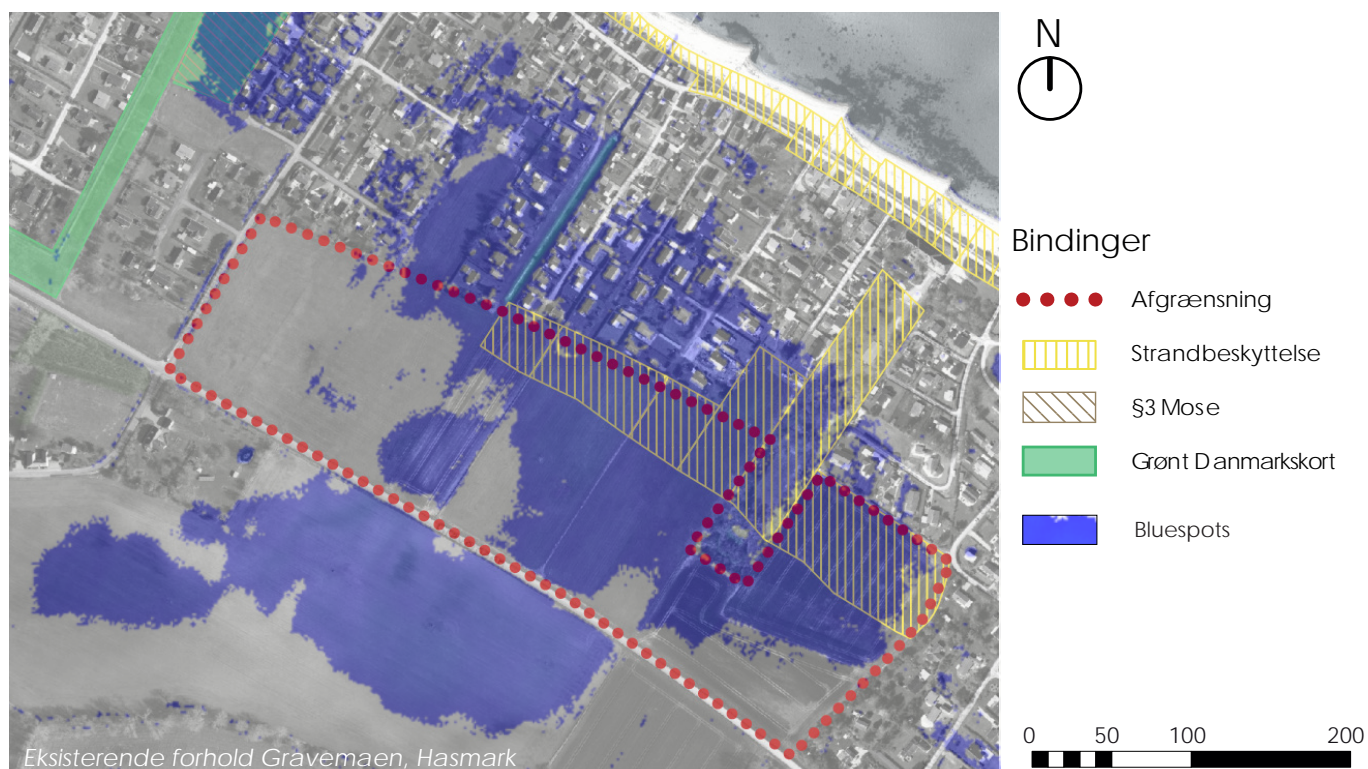
Området fremstår som et fladt landbrugsareal, der ligger bagved og i direkte tilknytning til en række eksisterende sommerhusområder, der afgrænser området mod nord, øst og vest. Mod syd grænser området op til dyrkede landbrugsarealer og til Gravemaen, der fungerer som fordelingsvej for hele den sydlige del af Hasmark Strand.

Et større park- og fritidsareal, strækker sig ind i området fra nord. Arealet er en del af feriekolonien Hasmark, som både med sin historie og faciliteter er en attraktion for området. Generelt er der stort turisme potentiale i Hasmark.

En mindre del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinjen.

Området omfatter arealer, der i kommuneplanen er udlagt til større sammenhængende landskaber. Området ligger i udkanten af udpegningen og direkte op til eksisterende sommerhusområder. På den baggrund vurderes det, at udlægningen til sommerhuse vil medføre en mindre påvirkning af landskabet.

Området omfatter arealer, der er i risiko for at blive vådere ved stigende grundvandsstand og skybrud, såkaldte bluespots. Det vurderes, at det er nødvendigt med fokus på håndtering af oversvømmelsesrisiko og klimaændringer i den videre planlægning for sommerhusområdet.



Det nye område - Gravemaen, Hasmark



Det nye sommerhusområde udlægges, så det ligger bagved strandbeskyttelseslinjen.

Det muliggør at arealet mellem det eksisterende sommerhusområde og det nye sommerhusområde kan udlægges til fælles friareal. Gennem friarealet kan etableres trætte gangstier med forbindelse til kysten og til naboarealerne

Friarealet er forbundet til et smalt sti- og friareal, der sikrer forbindelse til Gravemaen og samtidig opdeler områdets udstykning i to.

Disse udgør tilsammen ca. 86.800 m², hvilket betyder, at der kan udstykkes ca. 54 grunde indenfor området.

Fra området vil der kun være få minutters gang til stranden via stiforbindelserne og de tilstødende grønne friarealer i de eksisterende sommerhusområder.

Det nye sommerhusområde vil således let kunne integreres i de eksisterende, og sammen med den korte afstand til Hasmark Camping er der skabt gode forudsætninger for etableringen af et nyt attraktivt sommerhusområde.



Torresø

Understøttelse af vækst og udvikling

Med dette tillæg til planstrategi planlægges for i alt 376 nye sommerhusgrunde. De nye sommerhusgrunde vil i forbindelse med at de sælges og at der opføres huse på grundene, medføre en øget økonomisk omsætning i lokalområdet. Den øgede omsætning kan opdeles i effekter der opstår i anlægsfasen og i mere permanente effekter, efter at sommerhusene er taget i brug.

Effekter i anlægsfasen

De effekter, der opstår i anlægsfasen, er i høj grad knyttet til byggemodning, herunder anlæg af veje, ledninger, kloaker mm. Disse opgaver vil formentlig i høj grad blive løst af rådgivere, håndværkere og entreprenører, der er bosiddende på Fyn eller måske i en anden del af landet. Det er ikke særligt sandsynligt at opgaver af denne størrelse vil blive løst af lokale håndværkere fra Skåstrup, Tørresø, Bårdesø eller Hasmark. Man må antage at disse ikke helt små opgaver i høj grad vil blive sendt i udbud og formentlig vundet af firmaer på Fyn.

En anden del af effekterne vil være knyttet til opførelsen af sommerhusene. De fleste sommerhuse opføres i dag som typehuse, projekteret af typehusfirmaer med speciale i sommerhuse. Projekteringen af disse huse sker som hovedregel på et kontor ofte i en større by et andet sted i landet uden lokal forankring. Husene opføres som oftest af tilrejsende håndværker teams som på kort tid færdiggør byggeriet. En række delentrepriser, som ikke kræver kendskab til det konkrete byggeri, som f.eks. tilslutning af strøm eller udgravning til kloak udføres dog ofte af lokale håndværkere. En mindre del af sommerhusene kan dog forventes at blive opført af lokale håndværkere. Det vil formentlig være de mindste og billigste af de nye huse.

Samlet set vurderes det at effekterne på understøttelse af vækst og udvikling lokalt vil være meget begrænsede i anlægsfasen.

Permanente effekter

De mere permanente effekter af nye sommerhuse vil knytte sig til en lang række af de ydelser eller varer, som sommerhusgæsterne tilkøber i ferier og weekends. Selv om mange sommerhusgæster køber dagligvarer på vejen til sommerhuset, vil den lokale dagligvarehandel i Skåstrup, Bårdesø og på Hasmark Strand formentlig få en mindre omsætningsstigning. I lighed med tendensen i andre turistområder i landet vil de fleste dagligvareindkøb formentlig blive foretaget i

Nordfyn Kommunes hovedbyer Bogense, Otterup og Sønderø. En anden del af den lokale vækst vil knytte sig til restauranter, ishuse, mingolfbaner mm. Disse virksomheders omsætningsudvikling må forventes at være nogenlunde proportional med antallet af overnatningsmuligheder og det vil formentlig være på dette område, man vil se den største lokale vækst.

En anden del af de permanente effekter knytter sig til reparationer, tilbygninger og ombygninger på sommerhusene. Disse må i vid udstrækning forventes at blive udført af lokale håndværkere. Det samme gælder for den servicering som sommerhusene vil medføre f.eks. i form af dagrenovation eller rengøring i forbindelse med f.eks. udlejning af husene. Samlet set vurderes det at effekterne på understøttelse af vækst og udvikling lokalt vil være væsentlige, når husene er opført og taget i brug.

Nordfyn Kommune vil understøtte de nye sommerhusejeres brug af lokale håndværkere og andre erhvervsdrivende, f.eks. ved at bistå med udgivelse af kataloger over lokale håndværkere eller butikker i området.



nordfyns
kommune

Nordfyns Kommune
Østergade 23
5400 Bogense
www.nordfynskommune.dk