

Bemærkninger indkommet i Planstrategi 2017's debatperiode: 5. juli – 4. september 2017


Nr.	Dato	Indsendt af	Resume af bemærkninger	Forvaltningens vurdering og indstilling	Ændring i Planstrategi 2017
1.	03.08.17	Ældrerådet	Ældrerådet har drøftet og taget planstrategi 2017 til efterretning	Ingen kommentarer	Ingen ændringer
2.	03.08.17	Handicaprådet	Ønsker opmærksomhed på, at stier bliver udført tilgængelige med den anbefalede belægning. Handicaprådet ønsker ligeledes opmærksomhed på, at det er muligt, at handicappede kan komme i vandet.	Taget til efterretning. Vigtig opmærksomhedspunkt som vil tilstræbes i de eventuelle konkrete projekter planstrategien medfører.	Ingen ændringer
3.	01.09.17	Museum Sønderjylland	Da forslaget kun er af generel karakter, kan museet ikke foretage en konkret risikovurdering på nuværende tidspunkt, men afventer i stedet lokalplansforslagene for de enkelte områder. Museet vil derfor gerne orienteres, når der kommer konkrete anlægsplaner inden for kommunen.	Taget til efterretning	Ingen ændringer

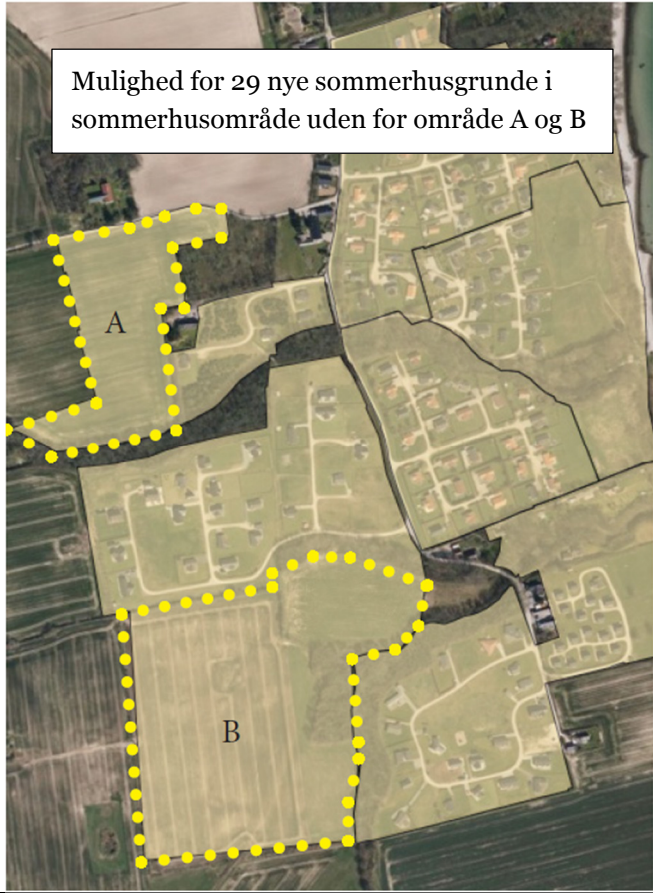
Udpegning af udviklingsområder Bemærkninger indkommet i forbindelse med workshop med de 5 landsbylaug på Sydals.

Nr.	Dato	Indsendt af	Resume af bemærkninger	Forvaltningens vurdering og indstilling	Ændring i Planstrategi 2017
1.	16.08.17	Resultat af workshop i Skovby med rep. fra de fem landsbylaug (Lysabild, Tandslet, Kegnæs, Skovby og Mommark) + landdistriktskoordinator, turisme konsulent og rep. fra Plan&Myndighed	Gennemgang af landsbylaugenes fælles udviklingsplan for Sydals og drøftelse af hvordan et evt. udviklingsområde kan understøtte initiativer i udviklingsplanen og Sydals generelt som outdoor-mekka, kystturisme m.m. Enighed om et konkret område for et potentielt udviklingsområde	Forslag til udviklingsområde som vist på kort, indarbejdes i Planstrategi 2017 og bliver udgangspunkt for ansøgning til Erhvervsministeriet.	Konkret afgrænset udviklingsområde indarbejdes i Planstrategi 2017

Omplacering af sommerhusområder. Bemærkninger indkommet i forbindelse med høringsbrev til berørte ejere.

Område Nr. jf. bilag 2 til planstrategi 2017	Dato	Indsendt af	Resume af bemærkninger	Forvaltningens vurdering og indstilling	Vurdering af økonomiske konsekvenser	Ændring i Planstrategi 2017
1	09.98.17	Købingsmark A Vidar Ejendomme	Vidar ejendomme skriver, at de forventeligt har solgt grundene som sommerhusgrunde. Der vil blive igangsat salg heraf, som enkeltstående sommerhusgrunde.	Det har vist sig, at der er aktuelle planer for at udnytte området til sommerhuse og arealet bibeholdes som sommerhusområde.	Området er omfattet af lokalplan og ejer kan således søge om erstatning for visse udgifter. Desuden skal der muligvis tilbagebetales frigørelsesafgift samt godtgørelse for grundskyld. Beløbet er ikke vurderet, da det ikke er aktuelt at tage området ud.	Arealet bibeholdes som sommerhusområde. Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017
1	14.08.17	Købingsmark B Per og Otto Hansen Petz	Ejer købte området i 2012 og et af ejernes argumenter for at købe ejendommen var at det var udpeget som sommerhusområde. Den eksisterende udpegning på erhvervestidspunktet afspejledes i handelsprisen og der samlet blev betalt en på tidspunktet høj markedspris. Ejer skriver, at der inden finanskrisen var pæn interesse for udvikling af arealet tilhørende Købingsmark 30 fra eksterne investorer, men at finanskrisen kølnede interessen. Ejerne har en forventning om, at deres areal skal udvikles. Det virker til, at udvikling er blevet nemmere at finansiere og den seneste lempelse af finansieringsmuligheder bidrager også positivt. Ejer skriver videre, at Købingsmark området er et naturligt udviklingsområde for sommerhuse på Nordals og placeringsmæssigt ligger det fint for Danfoss Universe og i forhold til de planer for udvikling af Nordals, der i øvrigt arbejdes med. Det er stadig ejernes hensigt at søge arealet udviklet, når der opstår tilfredsstillende mulighed herfor.	Området vurderes at være attraktivt at udnytte. Det har vist sig, at der er planer for at udnytte området til sommerhuse og arealet bibeholdes derfor som sommerhusområde	Området er omfattet af lokalplan og ejer kan således søge om erstatning for visse udgifter. Desuden skal der muligvis tilbagebetales frigørelsesafgift samt godtgørelse for grundskyld. Beløbet er ikke vurderet, da det ikke er aktuelt at tage området ud.	Arealet bibeholdes som sommerhusområde. Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017
2	16.08.16	Lavensby A og B Leif Munkholm Jepsen, Arnbjerg Feriecenter	Ejer ønsker ikke at afgive sommerhusgrunde i området Lavensby. Ejer skriver at: <i>område A med 23 grunde er helt enestående idyllisk placeret helt ned til kystlinien ved Lillebælt. En sådan placering kan ikke fås mere, og der forefindes et sæt tegningsmateriale med placering af de</i>	Område A har en unik placering helt ned til kysten. Der er bedring i markedet for at bygge sommerhuse og vi forventer derfor, at sommerhusgrundene vil være attraktive i nær fremtid. Nærheden til Nordals Ferieresort forventes også at bidrage positivt.	Område A er omfattet af kommuneplanramme og sommerhusdeklaration. Mulighed for økonomisk kompensation er ikke	Område A bibeholdes som sommerhusområde. Område B ansøges om at omplaceres og blive en del af

			<p>23 huse. Der forefindes en sommerhusdeklaration som er tinglyst.</p> <p>Ejer skriver videre at: <i>Område B med 50 grunde ligger i tilknytning til område A og grænser op til sommerhusområde Vinkelbæk. Der kan bygges nogle helt enestående sommerhus med kort afstand til stranden, og et helt enestående naturliv.</i></p> <p>Ejer vurderer, at der ligger et potential i at bygge lidt specielle luksussommerhuse, som kan tilbyde noget andet end de sommerhuse, der vil blive bygget i ferieresortet.</p> <p>Pga. finanskrisen har ejerne sat projektet på standby. Nu er der en positiv ændring på sommerhusområdet. I Lavensby ligger husene nær ferieresortet, og der er kort cykelafstand dertil, hvor man kan benytte resortets mange aktiviteter. Med en evt. tilladelse til at udlændinge også får mulighed for at købe et sommerhus, kan det ikke blive mere attraktivt end at eje et hus i dette område.</p>	<p>Område B har ikke den direkte adgang til kysten, hvilket gør dem lidt mindre attraktive. I det eksisterende sommerhusområde er der 11 ledige grunde, så sammen med område A er der i alt mulighed for at opføre 34 nye sommerhuse. Det forventer forvaltningen vil dække efterspørgslen fremover. Derfor vælger vi at indstille til at omplacere de 50 grunde.</p>	<p>vurderet da området bevares.</p> <p>Område B er udelukkende omfattet af kommuneplanramme. Ejer har ikke grundlag for at søge økonomisk godtgørelse.</p>	<p>det forventede landsplandirektiv.</p> <p>Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017</p>
4	02.08.17	Mommark A Mimmi og Kaj Aarøe Petersen	<p>Ejer ønsker at beholde sin sommerhusgrund i Mommark. Ejer ønsker selv at bygge på den.</p>  <p>Rød cirkel viser Aarøe Petersen's grund</p>	<p>Hele sommerhusområde A er lokalplanlagt (LY25 fra 2005). Lokalplanen planlægger for 19 sommerhusgrunde og udlægger Aarøe Petersens grund til rekreativt område. Grunden kan således ikke bebygges.</p> <p>Der er ikke taget initiativ til at udnytte området siden lokalplan blev udarbejdet i 2005. Ejer har ikke vist aktuelle planer for at udnytte området til sommerhuse.</p>	<p>Området er omfattet af lokalplan og ejer kan således søge om erstatning for eventuelle udgifter til landinspektør, arkitekt eller advokat. Grundet områdets begrænsede størrelse vurderes beløbet umiddelbart at være begrænset.</p> <p>Det er undersøgt, at ejer ikke har betalt ekstra frigørelsesafgift eller grundskyld.</p>	<p>De 19 sommerhusgrunde indenfor området Mommark A ansøges om at omplaceres og blive en del af det forventede landsplandirektiv.</p> <p>Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017</p>
4	01.09.17	Mommark A Jan Paulsen Petersen	<p>Ejer af størstedelen af område A og ønsker at bibeholde arealet som sommerhusområde. Der argumenteres ikke for hvorfor arealet skal bibeholdes som sommerhusområde.</p>	<p>Hele sommerhusområde A er lokalplanlagt (LY25 fra 2005). Lokalplanen planlægger for 19 sommerhusgrunde.</p> <p>Der er ikke taget initiativ til at udnytte området siden lokalplan blev udarbejdet i 2005. Ejer har ikke vist</p>	<p>Området er omfattet af lokalplan og ejer kan således søge om erstatning for eventuelle udgifter til landinspektør, arkitekt eller advokat.</p>	<p>De 19 sommerhusgrunde indenfor området Mommark A ansøges om at omplaceres og blive en del af det forventede landsplandirektiv.</p>

			Jan Paulsen Petersen gør opmærksom på, at han også ejer sommerhusgrunde også i Sarup og i Skovmose	aktuelle planer for at udnytte området til sommerhuse. Sommerhusgrunden i Sarup og Skovmose vil ikke kunne omplaceres da disse allerede er udstykket, således er de ikke relevante i denne sammenhæng.	Umiddelbar vurdering er, at ejer vil søge erstatning for en udarbejdet lokalplan. Udgiften fordeles med 2/3 til kommunen og 1/3 til staten. Det er undersøgt, at ejer ikke har betalt ekstra frigørelsesafgift eller grundskyld.	Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017
4	28.08.17	Mommark B REKA gruppen A/S v Henning Nørbygaard	REKAgruppen skriver at de har haft mange omkostninger i sin tid vedr. indkøb af landbrugsjord til sommerhusområde formål og udarbejdelse af lokalplan etc. REKAgruppen skriver at de har henvendelser fra evt. købere til området og hævder at stort set alle sommerhusgrunde i Mommark er ved at være bebygget, så de vurderer, at det er relevant at opretholde områdets status som sommerhusområde som fastlagt i lokalplan LY 27.	Hele sommerhusområde B er lokalplanlagt (LY27 fra 2007). Lokalplanen tilrettelægger for 55 sommerhusgrunde Der er ikke taget initiativ til at udnytte området siden lokalplan blev udarbejdet i 2007. Ejer har ikke vist aktuelle planer for at udnytte området til sommerhuse. En optælling viser, at der er mulighed for at opføre 29 nye sommerhuse i det eksisterende, byggemodnede område, hvilket vurderes at være tilstrækkeligt udbud af sommerhusgrunde.	Området er omfattet af lokalplan og ejer kan således søge om erstatning for eventuelle udgifter til landinspektør, arkitekt eller advokat. Umiddelbar vurdering er, at ejer vil søge erstatning for en udarbejdet lokalplan samt evt. markedsføring. Udgiften fordeles med 2/3 til kommunen og 1/3 til staten. Det er undersøgt, at ejer ikke har betalt ekstra frigørelsesafgift. Der er betalt ekstra grundskyld på ca. 300.000 kr. Ejer kan søge om godtgørelse herfor.	De 55 sommerhusgrunde indenfor området Mommark B ansøges om at omplaceres og blive en del af det forventede landsplandirektiv. Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017
						
7	04.09.17	Østerby	Ejer oplyste pr. telefon, at de ikke har interesse i at beholde reservationen til sommerhuse.	Forvaltningen vurderer, at området skal omplaceres.	Området er udelukkende omfattet af kommuneplanramme. Ejer	De 25 sommerhusgrunde ansøges om at blive omplaceret.

					har ikke grundlag for at søge økonomisk godtgørelse.	Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017.
9	21.07.17	Vemmingbund Sønderborg Advokaterne for Mads Lund Carstensen	<p>Det omhandlede areal omfatter i alt 34 sommerhusgrunde, som blev udlagt som sommerhusområde i starten af 1990'erne, og på den baggrund har ejer – for egen regning – ladet udfærdige lokalplan for området.</p> <p>Der er foretaget en række arbejder i forbindelse med byggemodning af området, og 10 af de 34 grunde er på nuværende tidspunkt bebygget med hver sit sommerhus.</p> <p>Den fortsatte udbygning, bebyggelse og salg blev stillet i bero i forbindelse med den finanskrisen, der opstod omkring 2008. Ejer har på ingen måde skrinlagt planerne om, at fortsætte udbygningen og frasalget af de enkelte sommerhusgrunde.</p> <p>Han er derfor ikke interesseret i at lade arealet tilbageføre til landzone, og jeg anmoder derfor venligst om, at kommunens planer i så henseende for så vidt angår dette område skrinlægges.</p>	<p>Forvaltningen vurderer, at området stadig er aktuelt.</p> <p>Der spores en stigende interesse for at udnytte områderne, nu når den økonomiske krise er klinget af.</p> <p>Der er en stigende efterspørgsel på sommerhuse til udlejning.</p> <p>Vemmingbund ligger inden for bybåndet og velplaceret i forhold til mange af kommunens turismesatsninger. Ydermere ligger området som en fin og integreret afrunding på sommerhusområdet i Vemmingbund.</p>	<p>Området er omfattet af lokalplan og ejer kan således søge om erstatning for visse udgifter. Desuden skal der muligvis tilbagebetales frigørelsesafgift samt godtgørelse for grundskyld.</p> <p>Beløbet er ikke vurderet, da det ikke er aktuelt at tage området ud.</p>	<p>Arealet bibeholdes som sommerhusområde.</p> <p>Bemærkning om dette indskrives i Planstrategi 2017</p>