



***Udvidelse af sommerhusområder i
kystnærhedszonen
– eksempler fra Lolland-Falster og
det sydfynske område***



***Udvidelse af sommerhusområder i
kystnærhedszonen
- eksempler fra Lolland-Falster og
det sydfynske område***

INDHOLD

Forord.....	3
Baggrund og resultater	5
Økonomisk effekt på Falster	10
Den sydvestlollandske egn	11
Bredfjed	12
Kramnitse	16
Hummingen	20
Økonomisk effekt på Lolland	24
Vemmenæs.....	26
Økonomisk effekt på Vemmenæs	29
Bukkemose	30
Økonomisk effekt på Bukkemose	33
Spodsbjerg	34
Økonomisk effekt på Spodsbjerg	37
Metode og forudsætninger	38

FORORD

Miljøministeren sendte den 10. februar 2004 udkast til lovforslag om udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen til høring blandt myndigheder, organisationer og foreninger. Vedtages lovforslaget vil det åbne for, at der på en række betingelser, kan ske udvidelser af sommerhusområder inden for kystnærhedszonen.

Denne publikation giver nogle konkrete eksempler på, hvordan der kan arbejdes med udlæg af nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen. De konkrete lokaliteter på Lolland-Falster og i det sydfynske område er udvalgt af Landsplanafdelingen i samarbejde med de berørte kommuner og amter. Eksemplerne har dog ikke været gennem en politisk behandling i kommuner og amter ligesom de heller ikke har været i offentlig høring. Lokaliteterne er udvalgt for at dække et bredt udvalg af forskellige eksempler, både landskabsmæssigt og i vurderingen af den økonomiske effekt. De er tænkt, som eksempler på, hvordan en udvidelse af sommerhusområder kan ske, men det er ikke på forhånd givet, at eksemplerne vil blive ført ud i praksis.

Vurderingen af den landskabelige indpasning er central i opfyldelsen af ønsket om at placere de nye sommerhusgrunde uden at tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser. For de konkrete lokaliteter er der eksempler på både skriftlig og visuel vurdering af muligheden for landskabelig indpasning.

De samme eksempler belyses med henblik på forventelig lokal økonomisk effekt. Centralt i den økonomiske vurdering står spørgsmålet om i hvilket omfang de påtænkte nye sommerhusgrunde vil blive byggemodnet, bebygget og turistmæssigt benyttet.

Denne publikation offentliggøres i høringsperioden for lovforslaget og sendes til samtlige høringsparter.

Niels Østergård
Vicedirektør

BAGGRUND OG RESULTATER

Valg af eksempelområder

Der har i ca. 25 år været forbud mod at udlægge nye sommerhusområder i kystnærhedszonen. Miljøministerens nye lovforslag om udvidelse af sommerhusområder indeholder mulighed for at udstykke sommerhusgrunde i kystnærhedszonen.

Landsplanafdelingen har på miljøministerens foranledning igangsat et eksempelprojekt om udvidelse af sommerhusområder på Sydfyn og Lolland-Falster. Erfaringerne fra eksempelprojektet skal indgå i debatten om forslag til lov om udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen.

Brugere af sommerhuse kan få forbedrede rekreative muligheder tæt på vandet og dermed en styrket livskvalitet. Sommerhusene kan dog også have en afsmittende effekt på lokaløkonomien. Analysen "Potentielle regionaløkonomiske effekter ved etablering af sommerhuse i yderområder" som blev offentliggjort i januar 2004, dokumenterer, at der kan være positive effekter ved at åbne op for etablering af nye sommerhusgrunde i yderområderne. Dette eksempelprojekt har bl.a. som mål at undersøge den afsmittende virkning på økonomien på lokalt niveau.

Eksemplerne skal også belyse, hvordan sommerhusene kan indpasses i landskabet. Det er bl.a. en forudsætning at sommerhusene placeres bagved allerede eksisterende sommerhusområder, så de ikke skæmmer landskabet.

Landsplanafdelingen har på baggrund af indstillinger fra de berørte kommuner og amter udvalgt en række eksempler, som er blevet analyseret for at belyse mulighederne for landskabelig indpasning og lokal økonomisk effekt.

På Falster har Landsplanafdelingen udvalgt et område ved Marielyst i Sydfalster Kommune, som ligger umiddelbart bagved det eksisterende sommerhusområde. Eksemplet er kun blevet vurderet for lokaløkonomisk effekt.

På Lolland er valgt to områder i Rudbjerg Kommune, nemlig Kramnitse og Hummingen, samt området Bredfjed i Rødby Kommune. Områderne er relativt små, men ligger tæt på hinanden, og kan som sådan opfattes som ét område i lokaløkonomisk forstand.

For det sydfynske område har Landsplanafdelingen udvalgt tre områder. Det drejer sig om Vemmenæs på Tåsinge, Svendborg Kommune, som ligger i umiddelbar tilknytning til et eksisterende sommerhusområde. Eksemplet kan belyse hvordan 'bagved' kan opfattes.

Bukkemose II og Spodsbjerg i henholdsvis Sydlangeland og Rudkøbing Kommuner er begge områder, som ligger umiddelbart bagved et sommerhusområde.

Indpasning i landskab og natur

Alle eksempler undtagen Marielyst er blevet analyseret med hensyn til konsekvenser for landskabet og naturen. Rapporten indeholder i de konkrete beskrivelser visualiseringer af de enkelte eksempler.

Analysen af eksemplerne viser, at påvirkningen på landskab og natur kan variere meget fra område til område selv inden for det samme lokalområde jf de to nedenstående eksempler fra Langeland. Indpasning af nye sommerhusområder bør derfor ske efter en grundig analyse af de konkrete lokale forhold. Synlighed af bebyggelsen i landskabet kan i nogle tilfælde kompenseres for ved modifikationer i bebyggelsen og ved brug af beplantning og tilpasning til karakteristiske landskabstræk.

Sydjylland

Landskabet på Sydjylland er kendetegnet af det flade landskab med lange sigtelinier og en bred horisont. Der er opført et 3-4,5 m. højt dige langs kysten til beskyttelse af det bagvedliggende landskab, som hovedsageligt ligger under kote 0. De tre sommerhusområder i Hummingen, Kramnitse og Bredfjed er placeret på sandøer i det, der tidligere var Rødby Fjord.

De skitserede sommerhusområder vil med deres lave og grønne udtryk ikke i væsentlig grad påvirke egnens flade landskab. Udstykningerne er indpasset efter karakteristiske træk i landskabet fx kanalsystemet ved Bredfjed.

Områderne vil ikke være synlige fra diget eller fra vandsiden, men vil i forskellig grad være synlige fra tilkørselsvejene. Der er foreslået kompensering for synligheden gennem tilplantning med egnstypisk beplantning. I eksemplerne er der skabt plads til friarealer, som kan bidrage til at forbedre det samlede områdes kvalitet og give bedre adgang til de lokale naturområder.

Vemmenæs

Naturen i det sydøstfynske landskab er især præget af istiderne. Morænelandskabet på halvøen Vemmenæs er svagt bølget og lavtliggende. Det afvekslende landskab består af mindre landskabsrum dannet af hegn, småskove og bebyggelser.

Den skitserede sommerhusudstyknings vil med sit lave og grønne udtryk ikke påvirke det relativt flade landskab og de levende hegn i væsentlig grad. Udstykningen vil beslaglægge et af de karakteristiske landskabsrum mellem to levende hegn, men udstykningen respekterer hegnene. Bebyggelsen vil kunne anes fra strandkanten.

Bukkemose

Eksempelområdet ligger på Langelands østkyst. Landskabet på Langeland er ligeledes præget af istidernes landskabsformende bræer og smel-

tevand. Midt på øen er landskabet meget bakket, mens det mod øst er ret lavtliggende med en mere bølget karakter. Det afvekslende landskab består af mindre landskabsrum dannet af hegn, skove og bebyggelser. En golfbane skiller sig dog ud med sine store vidder.

Den skitserede sommerhusudstyknings vil ikke i væsentlig grad påvirke det bølgede landskab. Udstykningen respekterer de beskyttede sten- og jorddiger. Bebyggelsen vil ikke kunne ses fra kysten, men fra en del af golfbanen. De beskyttede vådområder vil kunne tilføre området nogle naturmæssige kvaliteter.

Spodsbjerg

Eksempelområdet ligger også på Langelands østkyst. Det afvekslende landskab består af mindre landskabsrum dannet af hegn, småskove og bebyggelser.

Den skitserede sommerhusudstyknings vil i nogen grad påvirke det bølgede landskab. Det skyldes områdets høje beliggenhed og placeringen tæt på Spodsbjergvej. Udstykningen vil beslaglægge et af de mange karakteristiske mindre landskabsrum. Udstykningens udformning respekterer de levende hegn. Bebyggelsen vil være meget synlig fra Spodsbjergvej og af den grund er den trukket noget tilbage fra vejen. Den højere liggende del af bebyggelsen vil kunne ses fra vandet, hvorfor det bør overvejes at begrænse bygningshøjden til fx 4 m.

De lokaløkonomiske effekter

Analyserne af de lokaløkonomiske effekter ved udvidelse af sommerhusområder viser, at der er store forskelle fra område til område afhængig af de konkrete forhold.

Overordnet kan der drages følgende konklusioner for forudsætningerne for at skabe positive lokal- og regionaløkonomiske effekter ved udvidelse af sommerhusområder:

- Der skal være markedsmæssig basis for, at de pågældende områder vil blive solgt, bebygget og benyttet. Det betyder, at der skal være en række forhold fx nem adgang, attraktiv natur og strand m.v., som gør området efterspurgt.
- Findes der lokale eller regionale byggevirksomheder, der har specialiseret sig indenfor byggeriet af sommerhuse, vil det have betydelig positiv indvirkning på de midlertidige effekter.
- Områdernes udlejningsmæssige potentiale er meget afgørende for de vedvarende årlige effekter. Et område med fornuftig adgang til gode badestrande, såvel som umiddelbar nærhed til turismetilbud, vil således kunne forvente relativt store effekter sammenlignet med områder med mindre potentiale.

Falster og Lolland

Både Lolland og Falster er i Regeringens Landsplanredegørelse og Den Regionale Vækststrategi betegnet, som yderområder med lav vækst og præget af høj arbejdsløshed og fraflytning. Det er således områder, som har behov for initiativer, som kan skabe ny økonomisk udvikling. Sommerhuse kan være et af flere initiativer, som kan medvirke til at styrke en sådan udvikling.

Marielyst på Falster er et stort sommerhusområde med en relativt lille rummelighed. Desuden har området en lang række servicefaciliteter, en god badestrand og et stort udlejningspotentiale. I eksemplet udlægges 500 nye sommerhusgrunde bagved det eksisterende sommerhusområde. Det vurderes overordnet, at efterspørgslen er stor nok til at sælge og udvikle 500 nye grunde og måske flere.

På Lolland er udgangspunktet 500 nye sommerhusgrunde fordelt bagved de eksisterende områder ved Hummingen, Kramnitse og Bredfjed. I dette område er der ikke de samme servicetilbud og attraktioner som fx i Marielyst-området. Det medfører, at potentialet for udlejning er betydeligt mindre end på Falster. Muligheden for udlejning er som nævnt ovenfor meget afgørende for de lokaløkonomiske effekter. Undersøgelsen viser, at den økonomiske aktivitet som følge af muligheden for nye udstykninger på Sydjylland vil være meget begrænset. Derfor kan der ikke forudsættes mærkbare lokal- og regionaløkonomiske effekter.

Den ringe efterspørgsel efter sommerhuse viser sig også ved, at der på Lolland generelt er en ret stor rummelighed. Der er således flere eksempler på grunde i eksisterende sommerhusområder tæt på vandet, som i dag ikke er bebygget. Analysen har taget udgangspunkt i tre specifikke områder på Lolland. Den udelukker ikke, at der kunne være lokaløkonomiske effekter med udbygning med sommerhuse andre steder på Lolland.

Udlæg af sommerhusområder er kun en brik i indsatsen for at skabe lokal og regional udvikling og kan ikke stå alene. De positive økonomiske effekter skabes i samspillet med udvikling af lokale potentialer som gør området attraktivt for turister, herunder udnyttelse og genopretning af naturen.

En lang række projekter har allerede vist, at det ikke er enkelt at skabe økonomisk udvikling på Lolland. En udviklingsstrategi, herunder strategi for turisme bør udnytte de potentialer, som allerede er skabt på Falster og se udover regionen Lolland-Falster og analysere, hvilken rolle regionen muligvis kan spille turistpolitisk for fx hovedstadsregionen. Det erhvervstrategiske samarbejde, som allerede er etableret mellem kommunerne på Lolland-Falster lægger også op til at følge en sådan tankegang.

Det sydfynske område

Kommunerne på Sydfyn er også yderområder. Fyn er karakteriseret ved at have relativt få arealer udlagt til sommerhuse, og den uudnyttede rummelighed er tilsvarende lav. I det sydfynske område er udgangspunktet i alt ca. 300 nye grunde, som er placeret på tre forskellige lokaliteter på Tåsinge og Langeland. Der er placeret 100 grunde hvert sted for bedre at kunne sammenligne områderne. I forhold til sommerhusmarkedet opfattes de tre lokaliteter som en del af det samme område. Den helt overordnede vurdering er, at de markedsmæssige betingelser er tilstede for at sælge 300 nye sommerhusgrunde i det sydfynske område. Det hænger sammen med, at der er få sommerhuse på Fyn i forvejen, at efterspørgslen er stærkt stigende samt at kommende infrastrukturprojekter vil bringe områderne tættere på nye potentielle markeder. Det kan derfor forudsættes, at de 300 nye grunde vil blive byggemodnet, bebygget og turistmæssigt benyttet indenfor en overskuelig tidshorisont, hvilket er den helt grundlæggende forudsætning for lokal- og regionaløkonomisk effekt.

Opsamling

Fordelingen af omsætningen vil ud fra specifikke forudsætninger, som beskrives i det sidste afsnit medvirke til lokal- og regionaløkonomiske effekter i form af arbejdspladser, indtægter til erhvervslivet og skatteindtægter.

Der vil således kunne forventes i alt ca. 39 varige lokale arbejdspladser i det sydfynske område som følge af 300 nye grunde, mens der på Falster kan forventes ca. 66 varige arbejdspladser som følge af 500 grunde. På samme måde kan der forventes ca. 158 midlertidige arbejdspladser på Sydfyn som følge af 300 grunde, mens der på Falster kan forventes ca. 180 midlertidige arbejdspladser som følge af 500 grunde. På Falster er en

	Falster	Lolland	Vemmenæs	Bukkemose	Spodsbjerg
Antal udstykninger	500	500	100	100	100
Varige effekter					
Antal jobs	66	0	11	13	15
Nettoindtægt pr. år hos det lokale erhvervsliv	6,6 mio.	0	1,1 mio.	1,3 mio.	1,5 mio.
Kommunale indtægter	11,4 mio.	0	1,8 mio.	1,9 mio.	2,3 mio.
Midlertidige effekter					
Antal jobs	180	0	43	50	65
Nettoindtægt pr. år hos det lokale erhvervsliv	9,2 mio.	0	3,2 mio.	5,3 mio.	5,3 mio.
Kommunale indtægter	18,5 mio.	0	5,5 mio.	6,5 mio.	8,4 mio.

relativt stor andel af de midlertidige arbejdspladser relateret til grund-ejernes betydelige indtjening. Da det ikke med sikkerhed kan siges om grundejerne vil investere/forbruge deres indtjening i lokalområdet, er der relativt større usikkerhed forbundet med skabelsen af nye arbejdspladser her end i de andre områder.

Samlet set viser analysen, at udlæg af nye sommerhusgrunde beliggende bagved eksisterende sommerhuse i mange tilfælde kan give positive lokal-økonomiske effekter. Analysen viser dog også, at udlæg af sommerhusgrunde ikke kan stå alene som udviklingspolitisk initiativ, men forudsætter, at der i lokalområdet også er andre forhold tilstede, som kan tiltrække flere sommerhusejere.

ØKONOMISK EFFEKT PÅ FALSTER

Marielyst på Falster er et stort udbygget turistområde med restauranter, bycentrum, bowlingbane, go-carbane, diskoteker ogbarer m.v. Samtidig har området en af Danmarks bedste strande, hvilket naturligvis har været udgangspunktet for udviklingen af det nuværende turistområde. Udlejningspotentialer er derfor stort i dette område, hvilket er styrende for salget og priserne på sommerhusgrunde. Baseret på den nuværende efterspørgsel er der basis for en udvidelse med 500 nye sommerhusudstyknings og muligvis flere. Hvorvidt sommerhusgrundene bliver placeret bagved de eksisterende sommerhuse ved Sildestrup strand eller bagved de eksisterende ved Bøtø, har ingen betydning for de lokal- og regionaløkonomiske effekter. Grundene vil ifølge de lo-

kale ejendomsmæglere kunne sælges til 250 - 300.000, og der findes et meget stort udlejningspotentiale. Det store udlejningspotentiale betyder, at der vil blive bygget sommerhuse på de fleste af grundene. Men de seneste års kraftige prisstigninger på grunde samt forventningerne om en Femern – forbindelse vil betyde, at ca. 20 % af de udstykkede grunde vil afvente en eventuelt fremtidig prisstigning, og således ikke blive udnyttet i første omgang.

Tabel 2 viser, at der kan skabes op imod 66 nye varige arbejdspladser samt ca. 180 midlertidige arbejdspladser hvis udstykningerne realiseres på Falster.

På baggrund af samtaler med lokale håndværkere vurderes en relativt lav andel af byggeaktiviteterne (10 %), at blive udført af lokalt er-

hvervsliv. Hvis en større andel af husene etableres med brug af lokale virksomheder, vil det have væsentlig betydning. Hvis eksempelvis 50 % af byggeaktiviteterne på Falster, gennemføres af lokale kunne man i stedet forvente ca. 292 lokale midlertidige arbejdspladser i stedet for de 83, som det ser ud nu.

De varige arbejdspladser er bl.a. baseret på forudsætningen om, at en relativt stor andel af de nye huse går til udlejning (80 %), samt en relativt stor gennemsnitligt årlig udlejning på 27 uger. Hvis den gennemsnitlige udlejning i stedet blev på 22 uger, vil man kun kunne forvente 55 arbejdspladser, og hvis man modsat kunne sikre en gennemsnitlig udlejning på 30 uger, ville der i stedet kunne forventes ca. 73 nye job.

Tabel 2: Fordeling af omsætningen ved udstykning af nye sommerhusgrunde

500 grunde Falster	Engangsomsætning (mio. kr.)		Årlig omsætning (mio. kr.)	
Tidligere omsætningsled	172,4	33,4%	19,7	21,2%
Statsskat, moms og afgifter	142,1	27,5%	17,6	19,0%
Eksternt erhvervsliv og lønmodtagere	60,4	11,7%	5,8	6,2%
Ekstern kommunal og amtsskat	41,1	8,0%	3,1	3,4%
Lokalt erhvervsliv og lønmodtagere	18,3	3,5%	21,0	22,6%
Lokale grundejere	51,8	10,0%	0,0	
Regionalt erhvervsliv og lønmodtagere	0,0	0,0%	5,8	6,2%
Lokal kommuneskat	18,5	3,6%	11,4	12,3%
Regional kommune- og amtsskat	11,3	2,2%	8,5	9,1%
Total	516	100%	92,8	100%

Tabel 4 er baseret på, at kun 80 % af de 500 udstykninger bliver bygget og benyttet i første omgang. Hvis man forudsatte 100 procents udnyttelse ville der kunne skabes 83 varige jobs mod de 66 som er det mest sandsynlige i den aktuelle situation.

På Falster er der en tendens til at bygge ensartede huse. Meget store luksushuse giver, som det er nu, klart det bedste afkast, og derfor bygges stort set alle udlejningshusene til dette. Samtidig konstateres begyndende mangel på lidt mere almindelige udlejningshuse. 500 nye store huse vil muligvis kunne få udlejningsprisen til at falde. Effekterne ved eksempelvis et gennemsnitsprisfald på 15 % vil være, at antallet af årlige arbejdspladser reduceres fra 66 til ca. 61.

Tabel 3: Lokal og regionaløkonomiske effekter Falster (500 udstykninger)

	Lokale job	Lokalt erhverv	Lokale grundejere	Lokal skat	Regionalt erhverv og lønmodtagere	Regional skat
Midlertidige effekter	180(104) ¹	9.2 mio.	25.9 mio.	18.5 mio.	0	11.3 mio.
Varige effekter	66	6.6 mio.	0	11.4 mio.	0	8.5 mio.

¹ Tallet i parentes angiver, hvor mange jobs, der er baseret på grundejerens indtjening.

DEN SYDVESTLOLLANDSKE EGN

Eksempelområderne ligger på Lollands sydkyst, vest for Rødby. Aflejringerne fra isbræerne ligger som udstrakte morænesletter med meget små terrænvariationer. Siden er hele Danmark 'tippet' omkring en akse, så bl.a. Lolland og Falster er sunket og de lavestliggende partier gradvist er blevet overskyttet af Østersøen. I middelalderen kunne man sejle til Rødby, men efterhånden sandede fjorden til, og fra 1745 blev Kramnitse nyt udskibningssted. Den nuværende kyst er en typisk udligningskyst mellem Lilleholm, Magleholm, Skarholm, Lidsø og Lang, som var øer i fjorden. Rødby Fjord blev inddæmmet i 1928 med afvanding samlet i Hovedkanalen, som har udløb til Østersøen via pumpe- og sluseanlæg ved Kramnitse. Fra midten af 1800-tallet blev der gradvist bygget en række diger til beskyttelse mod oversvømmelser af arealerne bag ørækken. Staten byggede de nuværende diger langs kysten efter den store stormflod i 1872. I dag fungerer diget desuden som vigtig gang og cykelsti mellem Rødby og Nakskov. Området synker stadig, men kun ca. ½ mm om året. Som følge af egnens geologiske udvikling er jordbunden præget af marine sandaflejringer med skaller.

Udover de eksisterende sommerhusbebyggelser, hegn og diget ved kysten er afvandingskanaler og sluser i dag de mest markante træk i det flade landskab. De tidligere holme markerer sig svagt som højdedrag med terrænforskelle på højst 3 meter med bebyggelse og veje. Den tidligere fjord fremstår uden bebyggelse, og der er kun

enkelte levende hegn og små bevoksninger, overvejende ved afvandingskanalerne. Veje, bevoksning og ældre diger medvirker således til at markere den tidligere kystlinie, som det bl.a. ses nord for Hummingen, Kramnitse og ved Lidsø. De tidligere 'huller' i kystlinien ved Kramnitse og Dragsminde fremstår som lavtliggende arealer med vandlidende områder, strandenge og sluseanlæg. Områderne indeholder store naturmæssige værdier og området ved Bredfjed er i regionplanen udpeget som regionalt naturområde. Områderne omkring Kramnitse og Hummingen er i regionplanen udlagt til landbrugsformål. Bag diget findes flere mindre lavtliggende vandfyldte arealer, som er udpeget som EF-fuglebeskyttelsesområder. Ved Kramnitse Sluse er stranden af særlig god kvalitet til ophold og badning, og her findes en mindre erhvervs- og lystbådehavn.

Sommerhusområderne ved Hummingen og Kramnitse er bl.a. resultat af en planlægning udført i starten af 1960'erne af arkitekt Anne Marie Rubin for amtet og en række kommuner langs sydlollands kyst. På baggrund af rekognosceringer og landskabsanalyse blev der afgrænset en række områder langs

kysten til sommerhuse og et større feriecenter ved Kramnitse. Hverken Feriecentret eller den foreslåede vej på tværs af den tidligere Rødby Fjord bag bebyggelserne ved Kramnitse er dog realiseret.

Bag kystområdet er landskabets nuværende anvendelse domineret af landbrugsdyrkning kombineret med mindre skovplantager. De tidligere vandarealer bruges både til græsning og dyrkning af afgrøder.

Som følge af egnens historie er der tale om en meget åben bebyggelsesstruktur med spredte gårde og huse uden landsbyer eller andre samlede bebyggelser, bortset fra Rødby og Rødbyhavn mod øst. I området er der heller ingen kirker eller registrerede fortidsminder.

Kulturmiljøerne omkring sluse- og pumpeanlægene navnlig ved Kramnitse fortæller historien om områdets udvikling fra fjordområde til inddæmmet lavbundsområde. Fiskerihavnen udenfor slusen ved Kramnitse er et af de få ældre fiskerlejer langs Lollands sydkyst og udgør et vigtigt kulturmiljø for egnen.

Generelt er landskabet kendetegnet af at være fladt med lange sigtelinier og en bred horisont.



BREDFJED

Eksempelområdet ligger umiddelbart nord for den eksisterende sommerhusbebyggelse Bredfjed, der omfatter ca. 34 ha og har ca. 250 grunde. Eksempelområdet er på ca. 25 ha, har landzonestatus og benyttes primært til landbrugsformål. Adgangen til området sker fra nordøst, via vejen Lidsøvej langs sydgrænsen af den tidligere ø, Lidsø.

Kysten

Mellem kysten og det eksisterende sommerhusområde ligger et strandengsområde der er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Strandengen er gennemskåret af diget, der hæver sig ca 3-4,5 m. Forstranden er ca. 6 m og adgangen hertil sker via trapper over diget. Stranden er rimelig god.

Terræn

Området er beliggende under kote 0. Det er ganske fladt og var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der blev inddæmmet i 1928. En mindre del af det eksisterende sommerhusområde ligger i samme niveau og var også oprindeligt en del af fjorden.

Vandområder og jordbund

Mod nord findes en kanal der indgår som del af afvandingssystemet af den tidligere fjord med udpumpning ved Dragsminde Sluse. En sidekanal opdeler det eksisterende sommerhusområde i en nordlig og sydlig del. Der findes kun begrænset bebyggelse i den tidligere Rødby Fjord, og der bør foretages en vurdering af jordbundsforholdene før der opføres nybyggeri.

Bevoksning

Eksempelområdet anvendes primært til landbrugsformål, og der er kun få levende hegn, herunder hegn ind mod det eksisterende sommerhusområde. Dette hegn består primært af eg og skovfyr. En del af arealet er udlagt til skovrejsning og på området vest for eksempelet er der rejst skov. Den eksisterende sommerhusbebyggelse afgrænses mod en del af det nye område af et mindre kanal.

Bebyggelse

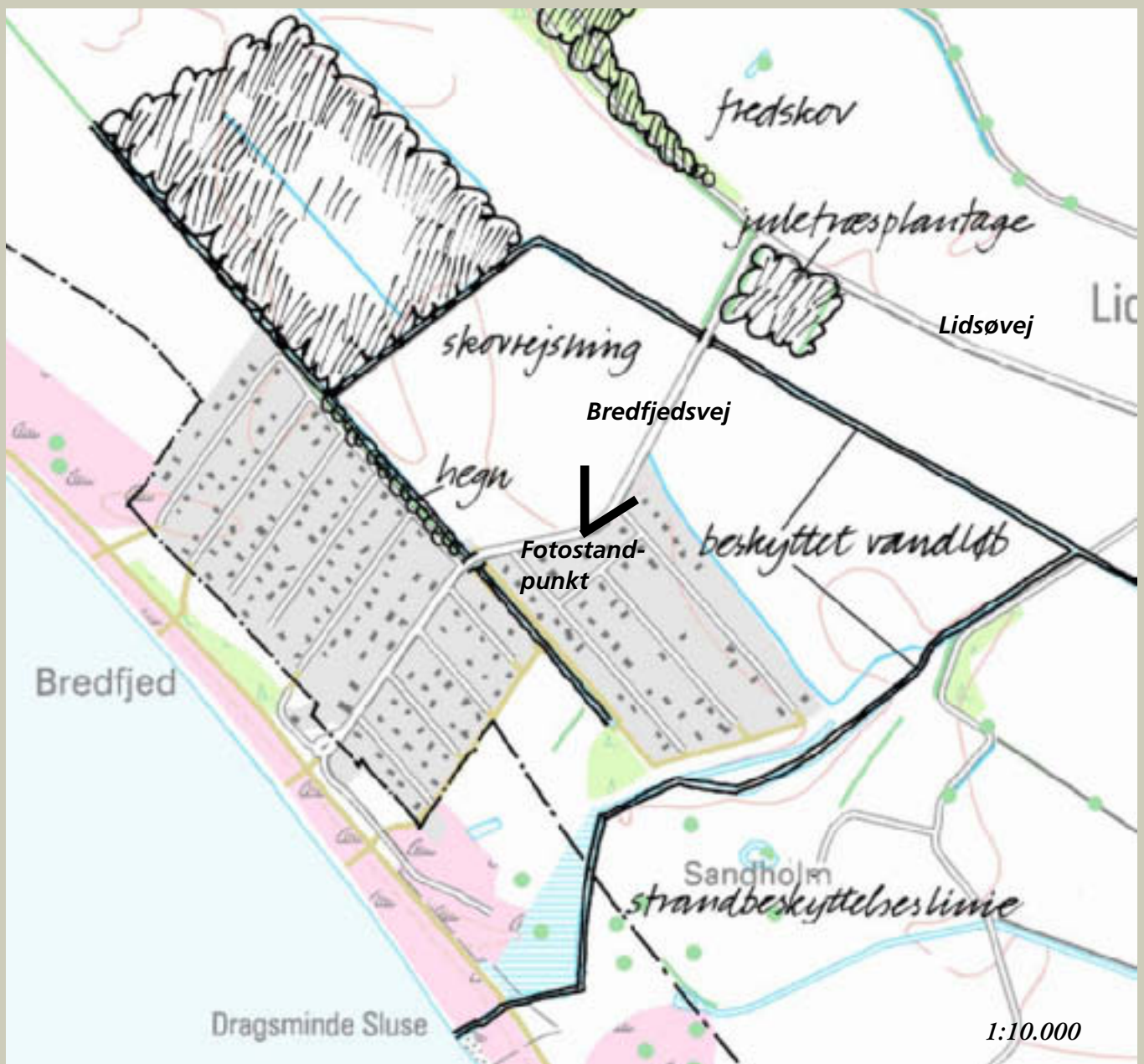
Området er ubebygget i dag. Den eksisterende sommerhusbebyggelse

er overvejende ét etages huse med sadeltag, opført som træhuse. Grundstørrelserne her er i gennemsnit beregnet til ca. 1100 m².

Kulturhistorie

Diget langs kysten og den nordlige afgrænsning af den eksisterende sommerhusbebyggelse er med til at fortælle historien om egnens naturgrundlag og den menneskelige aktivitet gennem tiden. Der er bevaret enkelte gårde og huse fra tiden før inddæmningen, overvejende langs diget ved kysten.

Kortet viser en registrering af de landskabsmæssige hovedtræk, foto-standpunkt samt de bindinger der er på arealet. Bindingerne består dels af forhold fastsat efter naturbeskyttelsesloven, som f.eks. §3-områder og skovbyggelinier, og dels af regionplanmæssige forhold, som f.eks. skovrejsning.



BREDFJED

Sommerhusudvidelsen der placeres på landsiden, omfatter ca. 160 grunde på ca. 1100 m².

Strukturen er underlagt de markante afvandingskanaler og tager retning herefter, idet adgangsvejene udformes som kanalgader efter Hollandsk mønster.

Mod det eksisterende sommerhusområde etableres grønne kiler med en fællesgrønning med plads til kiosk eller lignende. Der skabes stiadgang til skovrejsningsområderne mod nordvest og mod øst til Lalandia og Rødby.





Eksisterende forhold



Efter udstykning

Landskabsmæssig vurdering

Det skitserede sommerhusområde vil med sit lave og grønne udtryk ikke i væsentlig grad påvirke egnens flade landskab med de lange sigtelinier og den brede horisont. Udstykningen respekterer Bredfjeds karakteristiske kanalsystem og udnytter kanalmotivet i udstykningsplanen.

Bebyggelsen vil især være synlig fra Lidsøvej og Bredfjedsvej. Derfor er der foreslået en egnstypisk beplantning ud mod det åbne land og langs Bredfjedsvej. Beplantningen vil sammen med skovrejsningsområdet med tiden danne en markant grænse til det åbne land.

Bebyggelsen kan ikke ses fra vandsiden og næppe anes fra toppen af diget.

De store friarealer vil sammen med stiadgangen til de nærliggende skovrejsningsområder også komme de eksisterende sommerhusområder tilgode.

KRAMNITSE

Eksempelområdet ligger umiddelbart nord for den eksisterende sommerhusbebyggelse (øst for Kramnitse Sluse), der omfatter ca. 85 ha og har ca. 500 grunde. Eksempelområdet, der er på ca. 28 ha, har landzonestatus og benyttes primært til landbrugsformål. Adgangen til området sker fra øst, via Kramnitzevej langs nordgrænsen af den tidligere ø, Lang. Mod vest findes en campingplads og et feriecenter.

Kysten

Bag en forholdsvis smal forstrand på ca. 5 m, hæver diget sig de ca. 3-4,5 m. Stranden er rimelig god. Inden for diget ligger adgangsvejen til området, der via trapper skaber adgang til diget.

Terræn

Området er beliggende under kote 0. Det er ganske fladt og var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der blev inddæmmet i 1928. Det eksisterende sommerhusområde hæver sig svagt, da det ligger på en af de holme, som dannede grænsen mellem fjorden og Østersøen. Højdeforskellen er højst ca. 2 meter.

Vandområder og jordbund

Mod nord ligger Hovedkanalen der samler afvandingssystemet for den tidligere fjord før oppumpning og udløb ved Kramnitse Sluse. Der findes kun begrænset bebyggelse i den tidligere Rødby Fjord, og der bør foretages en vurdering af jordbundsforholdene før der opføres nybyggeri.

Bevoksning

Området anvendes primært til landbrugsformål med kun få levende hegn. I den østlige del af området findes en mindre skovholm. Der er pil og poppel omkring campingpladsen og den eksisterende sommerhusbebyggelse. Den tidligere kystlinie fremstår relativt tydeligt på nordsiden som kanten mellem sommerhusområdet og det ubeplantede engområde. I den østlige del af området er der for nyligt rejst skov med bøg, eg og skovfyr.

Bebyggelse

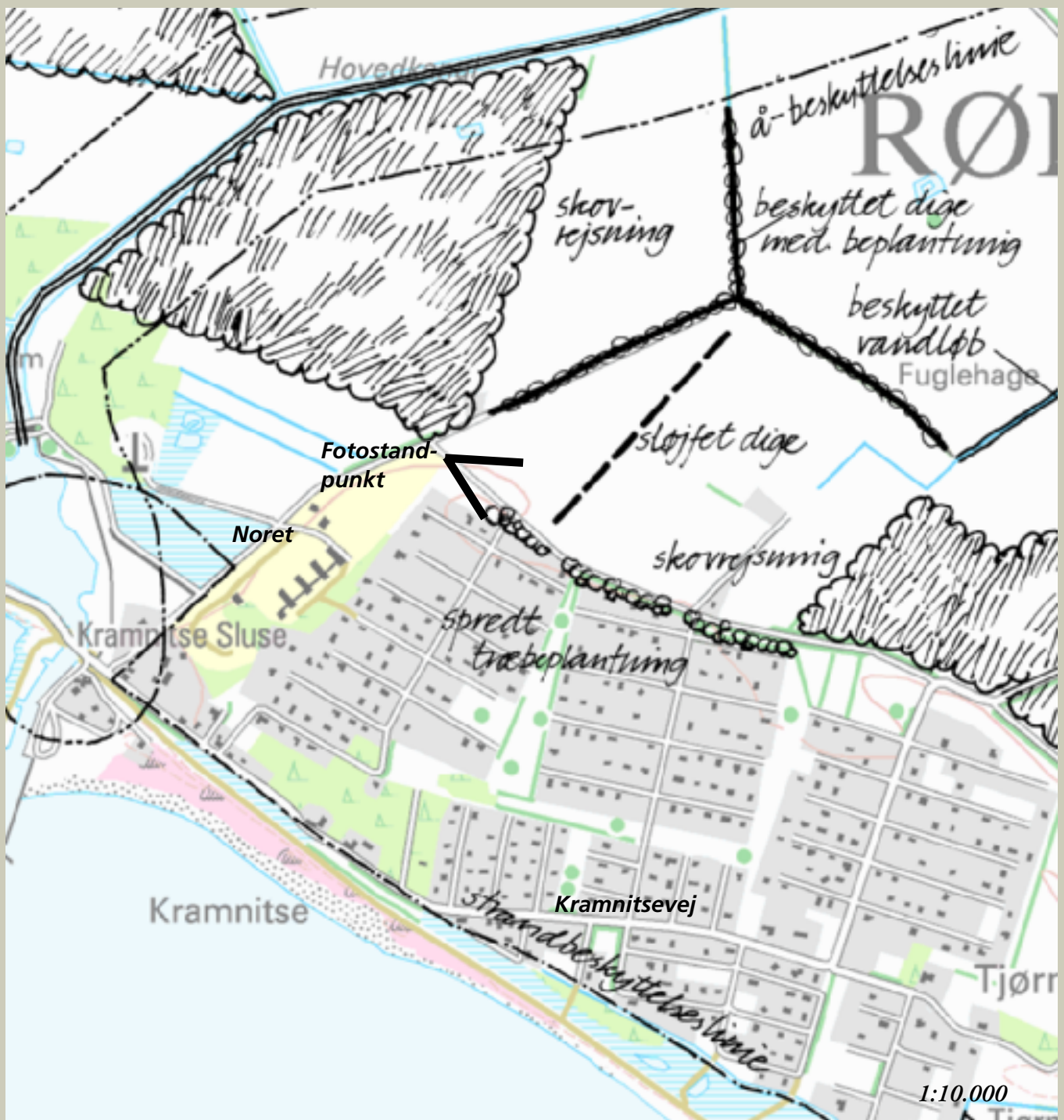
Eksempelområdet er ubebygget i dag. Den eksisterende sommerhusbebyggelse mod kysten består over-

vejende af træhuse i én etage med saddetag. Grundstørrelserne her er i gennemsnit beregnet til ca. 1350 m². Mod nord er udstykningerne fordelt på tre grupper, adskilt af grønninger.

Kulturhistorie

Diget langs kysten og den nordlige afgrænsning af den eksisterende sommerhusbebyggelse er med til at fortælle historien om egnens naturgrundlag og den menneskelige aktivitet gennem tiden. Der er bevaret enkelte gårde og huse fra tiden før inddæmningen, overvejende langs diget ved kysten.

Kortet viser en registrering af de landskabsmæssige hovedtræk, foto-standpunkt samt de bindinger der er på arealet. Bindingerne består dels af forhold fastsat efter naturbeskyttelsesloven, som f.eks. §3-områder og skovbyggelinier, og dels af regionplanmæssige forhold, som f.eks. skovrejsning.



KRAMNITSE

Sommerhusudvidelsen der placeres umiddelbart nord for det eksisterende område omfatter 110 sommerhusgrunde. Området er mod nord afgrænset af et beskyttet dige. Området opdeles af en grøn fælle og mod det eksisterende sommerhusområde etableres en række grønne kiler med forbindelse via de allerede etablerede kiler til kyststien.

Der etableres stiforbindelser til skovrejsningsområderne ved Hovedkanalen og modøst.





Eksisterende forhold



Efter udstykning

Landskabsmæssig vurdering

Det skitserede sommerhusområde vil med sit lave og grønne udtryk ikke i væsentlig grad påvirke egnens flade landskab med de lange sigtelinier og den brede horisont. Udstykningen respekterer de eksisterende beskyttede diger på arealet, der herved bliver afgrænsningen til det åbne land.

Udstykningen vil næppe være synlig fra offentlig vej idet den ligger skjult bag eksisterende beplantning og skovrejsningsområder mod både syd-øst og nord-vest.

Bebyggelsen vil hverken kunne ses fra toppen af kyst diget eller fra vandsiden, men vil sløre sporene af den oprindelige kystlinie.

Den eksisterende sommerhusbebyggelse vil med de nye friarealer få adgang til de beskyttede diger bag det nye sommerhusområde.

HUMMINGEN

Eksempelområdet ligger umiddelbart nord for den eksisterende sommerhusbebyggelse Hummingen, der omfatter ca. 115 ha og har ca. 550 grunde. Eksempelområdet, der består af to delområder, er på tilsammen ca. 45 ha. Området har landzonestatus og benyttes primært til landbrugsformål. Adgangen til området sker fra vest, ad Gloslunde Strandvej, via Dannemare og Gloslunde. De to delområder er adskilt af en campingplads.

Kysten

Bag en forholdsvis smal forstrand på ca. 5 m, hæver diget sig de ca. 3-4,5 m. Stranden er rimelig god. Inden for diget ligger adgangsvejen til området, der via trapper skaber adgang til diget.

Terræn

Eksempelområdet er beliggende under kote 0. Det er ganske fladt og var oprindeligt en del af Rødby Fjord, der blev inddæmnet i 1928. Det eksisterende sommerhusområde hæver sig svagt, da det ligger på en af de holme, som dannede grænsen mellem fjorden og Østersøen. Højdeforskellen er dog højst ca. 2 meter og den vestligste del af sommerhusene ligger under kote 0.

Vandområder og jordbund

Mod nord ligger Lilleholm Kanal der indgår som del af afvandings-systemet af den tidligere fjord. I området findes der to vandhuller som er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der findes kun begrænset bebyggelse i den tidligere Rødby Fjord, og der bør foretages en vurdering af jordbundsforholdene før der opføres nybyggeri. vurdering af funderingsforholdene bør ske før beslutning om eventuelt nybyggeri på planområdet.

Bevoksning

Området anvendes primært til landbrugsformål. En række hegn adskiller de enkelte dyrkningsområder. De to hegn udgør campingpladsens østlige grænse. I den sydlige del af området findes en mindre skovholm med skovfyr, poppel og ask. Omkring campingpladsen er der poppel, og den eksisterende sommerhusbebyggelse kantes af el, eg, birk og skovfyr mod vejen og eksempelområdet. Den tidligere kystlinie er sløret af beplantningen nord for vejen samt af campingpladsen og et rensningsanlæg.

Bebyggelse

Området er ubebygget i dag. Den eksisterende sommerhusbebyggelse er overvejende etetages træhuse med saddetag. Gennemsnitsgrundstørrelserne i den ældre og største del af området er beregnet til ca. 1100-1200 m² og i den nye del mod vest til ca. 2000 m².

Kulturhistorie: Diget langs kysten og den nordlige afgrænsning af den eksisterende sommerhusbebyggelse er med til at fortælle historien om inddæmningen af fjorden og den menneskelige aktivitet gennem tiden. Der er bevaret enkelte gårde og huse fra tiden før inddæmningen, overvejende langs diget ved kysten.

Kortet viser en registrering af de landskabsmæssige hovedtræk, foto-standpunkt samt de bindinger der er på arealet. Bindingerne består dels af forhold fastsat efter naturbeskyttelsesloven, som f.eks. §3-områder og skovbyggelinier, og dels af regionplanmæssige forhold, som f.eks. skovrejsning.



HUMMINGEN

Sommerhusudvidelsen der placeres på landsiden af det eksisterende område, omfatter ca. 165 grunde på godt 1100 m².

Bevaringen af den økologiske forbindelse omkring Lilleholm Kanal samt to vandhuller og et par beskyttede diger præger planen.

De to hovedområder er placeret på hver side af campingspladsen. Hver af dem er via eksisterende stiforbindelser knyttet til kysten. Mod nord er der stiforbindelse langs kanalen og mod øst til skovrejsningsområdet. De nye områder opdeles af grønne kiler, bl.a. i forbindelse med de beskyttede vandhuller.

En ny aflastningsvej bør overvejes mod øst for at begrænse gennemkørende trafik.





Eksisterende forhold



Efter udstykning

Landskabsmæssig vurdering

Det skitserede sommerhusområde vil med sit lave og grønne udtryk ikke i væsentlig grad påvirke egnens flade landskab med de lange sigtelinier og den brede horisont.

Udstykningen respekterer de eksisterende diger, hegn og vandhuller der er indenfor området, idet disse indgår i afgrænsningen mod det åbne land eller som en del af områdets friareal.

Bebyggelsen vil kunne ses fra Gloslunde Strandvej ved indkørslen til Hummingen og forlænge den markante grænse mellem Hummingen og det åbne land.

Bebyggelsen kan ikke ses fra vandsiden, men vil kunne ses bag det eksisterende sommerhusområde fra den østlige og vestlige del af kystdiget.

De bevarede vandhuller vil gennem friarealerne blive gjort tilgængelige. Hvis der kan etableres stiforbindelse til Lilleholm kanal fra friarealerne vil det indebære nye kvaliteter for de eksisterende sommerhusområder.

ØKONOMISK EFFEKT PÅ LOLLAND

De nye grunde på Lolland er placeret bagved de eksisterende sommerhuse ved Hummingen, Kramnitse og Bredfjed i kommunerne Rødby og Rudbjerg. De eksisterende områder er sammenlignet med Marielyst-området mindre, har ikke så gode strandfaciliteter og har væsentligt færre servicetilbud til ferieturister. Udlejningspotentialet i disse områder er derfor relativt begrænset, hvilket har stor betydning for efterspørgslen. 500 sommerhusgrunde beliggende bagved de eksisterende sommerhusområder, vil være meget svære

at sælge på Lollands sydkyst. Flere uafhængige ejendomsmæglere prissætter grunde i disse områder til mellem 50- og 90.000 kr., en pris der vil falde yderligere, hvis der kom 500 grunde til salg. Selv til disse priser vil det være svært at sælge 500 nye sommerhusgrunde i de udpegede områder. Der er stor efterspørgsel efter de eksisterende grunde tættere ved vandet, men det er grunde som er byggemodnet i 70'erne og som derved sagtens kan sælges til ca. 100.000 kr. og endda lavere. Hvis der skal byggemodnes nye grunde, vil den umiddelbare

omkostning til byggemodningsaktiviteter overstige indtægterne ved et eventuelt salg, og det virker derfor ikke sandsynligt, at der vil komme nye sommerhuse som effekt af at give lov til 500 grunde på disse specifikke placeringer. På grund af forventningerne til fremtidige prisstigninger vil der sikkert ske en vis byggemodningsaktivitet, men det vurderes overordnet, at den økonomiske aktivitet som følge af muligheden for nye udstyknings- og byggeaktiviteter i de pågældende områder vil være meget begrænset, hvorfor der ikke kan forventes mærkbare lokal-



og regionaløkonomiske effekter. Den relativt store rummelighed på Lolland lægger dog op til spørgsmålet om, hvordan denne kapacitet kan reaktiveres og gøres mere attraktiv.

Udover spørgsmålet om efterspørgslen efter sommerhuse kan det overvejes, hvordan områdets turismæssige attraktion øges. Det er en del af samlede erhvervspolitiske overvejelser for regionen og lokalområdet. Udlæg af sommerhusområder er kun en brik i indsatsen for at skabe lokal og regional udvikling og kan ikke stå alene.

De positive økonomiske effekter skabes i samspillet med udvikling af lokale potentialer som gør området attraktivt for turister, herunder udnyttelse og genopretning af naturen.

En lang række projekter har allerede vist, at det ikke er enkelt at skabe økonomisk udvikling på Lolland. En udviklingsstrategi, herunder strategi for turisme bør udnytte de potentialer, som allerede er skabt på Falster og se udover regionen Lolland-Falster og analysere, hvilken rolle regionen muligvis kan spille turistpolitisk for fx

hovedstadsregionen. Det erhvervsstrategiske samarbejde, som allerede er etableret mellem kommunerne på Lolland-Falster lægger også op til at følge en sådan tankegang.



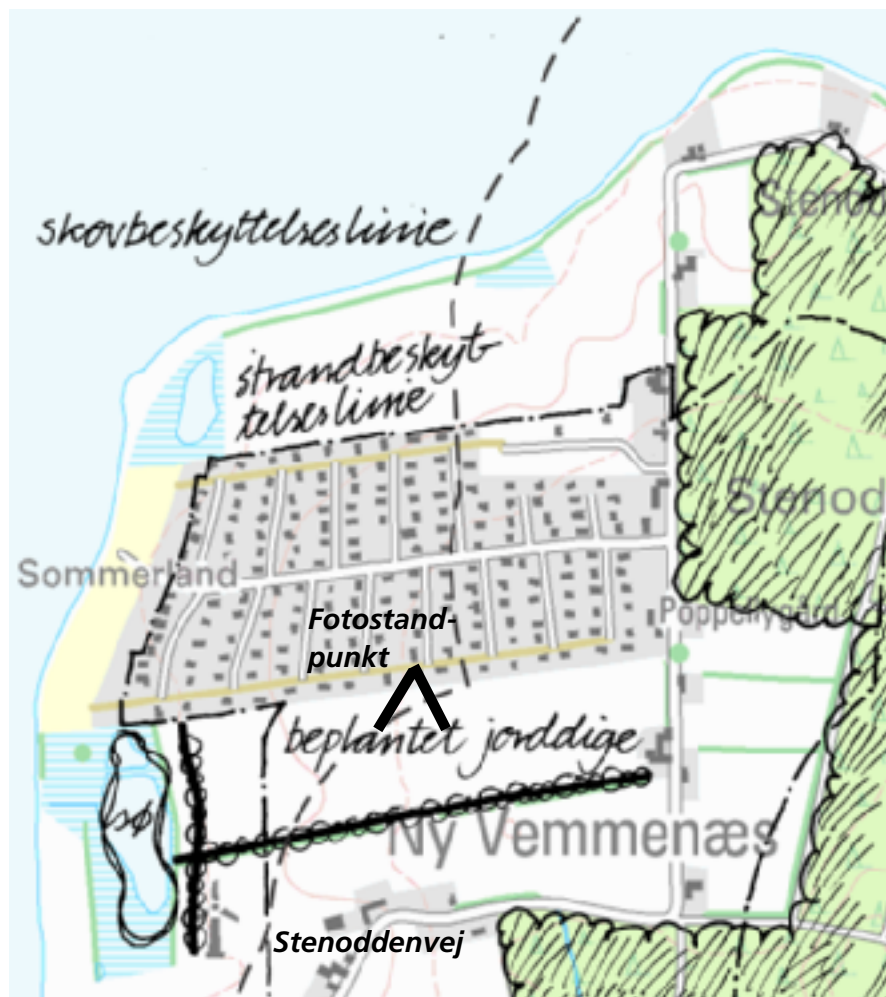
VEMMENÆS

Eksempelområdet ligger i Svendborg Kommune, på den østlige del af Tåsinge. Området er på ca. 10 ha, har landzonestatus og anvendes primært til landbrugsformål. Det ligger umiddelbart syd for den eksisterende sommerhusbebyggelse Stenoddens Sommerland, der omfatter ca. 23 ha med omkring 200 sommerhuse. Adgangen til området sker fra syd, fra vejen Stenoddenvej via Vemmenæs by.

Naturgrundlaget i det sydøstfynske kystlandskab er især præget af istidernes landskabsformende bræer og smeltevand. Morænelandskabet på den nordlige del af Tåsinge fremstår som bølget til bakket, men er på halvøen Vemmenæs svagt bølget og lavtliggende. Mod øst og syd er der markante skovpartier med skovbryn mod kysten.

Kysterne mod Storebælt er udligningskyster, formet af strømmen mellem Langeland og Tåsinge. I den nordlige del af halvøen Vemmenæs er der klintekyster, mod syd en mindre odde. Strandkvaliteten er blandet.

Anvendelsen er primært landbrug med mindre dyrkningsenheder og spredte gårde og huse. Tåsinge er i øvrigt præget af den store vejforbindelse mellem Svendborg og Langeland. Sydligt på halvøen Vemmenæs ligger Vemmenæs by, som er en vejby/rækkeby kendt fra 1200-tallet. Indtil Siø Sundbroen blev opført i 1957 var der færgeforbindelse til Rudkøbing toldsted og kro ved Færggården øst for byen. Mindre samlinger af huse findes i den nordlige del.



Skalaen på Vemmenæs er beskednen. Det afvekslende landskab består af mindre landskabsrum, dannet af hegn, småskove og bebyggelser.

EKSEMPELOMRÅDET

Terræn

Området ligger på en svagt hvælvet flade med sit højdepunkt ved Stenoddenvej mod øst. Terrænet falder jævnt mod kysten.

Vandområder og jordbund

Et vådområde/strandeng lige vest for eksempelområdet er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Et bælte på ca. 300 meter i den vestlige del af området er omfattet af strandbeskyttelseslinien. Der er

ikke kendskab til funderingsforholdene, men jordbunden er generelt leret moræne.

Bevoksning

Området anvendes primært til landbrugsformål, og der er levende hegn med en bevoksning bestående af tjørn, poppel og vilde roser i områdets sydlige grænse. I den nordlige grænse mod den eksisterende sommerhusbebyggelse er der levende hegn bestående af poppel, eg og tjørn. Mod øst ligger Stenodde Skov. Størstedelen af eksempelområdet ligger inden for skovbyggelinien.

Bebyggelse

Området er ubebygget bortset fra en gård i den østligste del. Bebyg-

Sommerhusudvidelsen, der placeres syd for det eksisterende område, omfatter 33 grunde på ca. 1100 m². Området er placeret bagved 300 m strandbeskyttelseslinien og afgrænses mod syd af et beskyttet dige. Det ny område adskilles fra det eksisterende af en grøn kile, der giver mulighed for en sti til kysten. Arealerne mellem bebyggelsen og kysten, der bl.a. omfatter et vådområde udlægges som fælles friareal. Størstedelen af bebyggelsen ligger inden for skovbyggelinien.





Eksisterende forhold



Efter udstykning

gelsen i det eksisterende sommerhusområde består af étetages huse overvejende bygget i træ og med sadeltag.

Kulturhistorie

Diget i områdets sydgrænse samt et nord-sydgående dige centralt i området er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Vemmenæs by og området omkring færgestedet er vigtige kulturmiljøer.

LANDSKABSVURDERING

Den skitserede sommerhusudstyknings vil med sit lave og grønne udtryk ikke påvirke det relativt flade landskab og de levende hegn i væsentlig grad.

Udstykningen vil beslaglægge et af de karakteristiske landskabsrum mellem to levende hegn, men udstykningen respekterer hegnene, der udgør områdets grænse mod det åbne land, det eksisterende sommerhusområde og adgangsvejen.

Bebyggelsen vil kun gennem få åbninger i hegnet kunne ses fra Stenoddenvvej.

Bebyggelsen vil kunne anes fra vandkanten gennem hegnet primært pga. terrænforskelle.

ØKONOMISK EFFEKT PÅ VEMMENÆS

Ved Vemmenæs på Tåsinge vurderes det at være relativt nemt at sælge 100 nye sommerhusgrunde². Området er attraktivt og stranden er god. Der ligger dog nogle boldbaner der kan forhindre den direkte adgang til stranden. Problemet med adgangen til stranden forudsættes dog løst. Grundene forventes solgt til en gennemsnitspris på 250.000 kr. Den overordnede fordeling af omsætningen vises i nedenstående tabel.

Prisen på grundene forventes at være relativt høj, hvilket skyldes,

at grundene i betragtning af placeringen bagved de eksisterende kommer til at ligge relativt godt i forhold til stranden. Andelen til grundejerne vil derfor være relativt stor, hvilket i henhold til de valgte forudsætninger også giver lokale økonomiske effekter. Som det vises i tabel 5 kan der forventes ca. 11 varige lokale arbejdspladser som følge af 100 udstykninger på Tåsinge. Ligeledes kan der forventes 43 midlertidige arbejdspladser relateret til byggeriet, heraf er de 16 dog baseret på grundejernes indtjening.

Tabel 4: Fordeling af omsætningen ved udstykning af nye sommerhusgrunde

Vemmenæs (100)	Engangsomsætning (mio. kr.)		Årlig omsætning (mio. kr.)	
Tidligere omsætningsled	39,3	35,3%	3,7	22,8%
Statsskat, moms og afgifter	31,2	28,0%	3,2	19,6%
Eksternt erhvervsliv og lønmodtagere	7,7	6,9%	0,6	3,8%
Ekstern kommunal og amtsskat	6,6	5,9%	0,4	2,3%
Lokalt erhvervsliv og lønmodtagere.	6,4	5,7%	3,2	19,5%
Lokale grundejere	8,0	7,2%	0,0	
Regionalt erhvervsliv og lønmodtagere	2,1	1,9%	1,6	9,6%
Lokal kommuneskat	5,5	4,9%	1,8	11,2%
Regional kommune- og amtsskat	4,6	4,2%	1,8	11,3%
Total	111,4	100%	16,3	100%

Tabel 5: Lokal og regionaløkonomiske effekter Vemmenæs (100 udstykninger)

	Lokale job	Lokalt erhverv	Lokale grundejer	Lokal skat	Regionalt erhverv og lønmodtagere	Regional skat
Midlertidige effekter	43 (16) ¹	3.2 mio.	4.0 mio.	5.5 mio.	2.1 mio.	4.6 mio.
Varige effekter	11	1.1 mio.	0	1.8 mio.	0	1.8 mio.

¹ Tallet i parentes angiver, hvor mange jobs, der er baseret på grundejerens indtjening.

² Beregningen er foretaget for 100 sommerhusgrunde, mens der i landskabsvurderingen er indpasset et mindre antal.

BUKKEMOSE

Eksempelområdet ligger i Sydlangeland Kommune ved øens østkyst. Området er på ca. 9 ha, har landzonestatus og benyttes til landbrugsformål. Det ligger umiddelbart vest for den eksisterende sommerhusbebyggelse Bukkemose, der omfatter ca. 20 ha og har godt 100 sommerhuse. Adgangen til området sker fra vest, fra vejen Slåvænget via Tryggelev.

Naturgrundlaget i Langelands landskab er især præget af istidernes landskabsformende bræer og smeltevand. Midt på øen er der karakteristiske randmorænelandskaber med bakket terræn og mange små kuplede grusbakker ('hatbakker'). I kystlandskabet mod øst er terrænet ret lavtliggende og med jævnt bølget karakter. Mod vest og nord er der markante skovpartier.

Kysterne mod Storebælt er udligningskyster, som veksler mellem klintekyster og marint forland, visse steder beskyttet af mindre diger. Strandkvaliteten er relativt god.

Anvendelsen er primært landbrug med mindre dyrkningsenheder og spredte gårde og huse. De nærmeste bydannelser er Tryggelev og Humble. Området langs Østerskovvej er i kulturmiljøatlas for Langeland udpeget som karakteristisk eksempel på landsbyudskiftning med udflytning til en ny 'akse' mellem Tryggelev og kysten. Mindre samlinger af huse findes i den nordlige del. Umiddelbart sydvest for eksempelområdet findes en golfbane med 18 huller.



Skalaen er beskeden, det afvekslende landskab består af mindre landskabsrum, dannet af hegn, skove og bebyggelser. Dog skiller golfbanen sig ud ved sine store vidder.

EKSEMPELOMRÅDET

Terræn

Det eksisterende sommerhusområde er overvejende beliggende på en svagt hældende flade i kote ca. 1 til 2,5 og med en mindre skråning i den vestligste del til den højere liggende moræneflade. Eksempelområdet har en ret sammensat form, men følger samme mønster på et svagt bølget terræn, der har sit højdepunkt i det sydvestligste hjørne i ca. kote 8-9.

Vandområder og jordbund

Et areal i det sydøstlige hjørne af eksempelområdet samt i den nordlige del er omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Det gælder også et mindre vådområde i områdets sydvestlige hjørne. Der er ikke kendskab til funderingsforholdene, men jordbunden er generelt leret moræne.

Bevoksning

Området anvendes primært til landbrugsformål og er afgrænset af levende hegn på syd, vest og nord. Afgrænsningen mod syd består af et stendige med tjørn, hassel og hylde. Mod vest og nord består hegnene af et jorddige med ask, pil og tjørn.

Sommerhusudvidelsen, der placeres bag det eksisterende område omfatter godt 40 grunde på 1100-1200 m². Mod landskabet afgrænses området af eksisterende levende hegn med diger. Et vådområde mellem det eksisterende område og den ny bebyggelse udlægges som fælles friareal. Der er stiforbindelse til golfbanen på naboområderne og til kysten.





Eksisterende forhold



Efter udstykning

Bebyggelse

Området er ubebygget i dag. Området er domineret af en centralt beliggende ældre gård på hjørnet af Slåvænget og Bukkemosevej. Bebyggelsen i det eksisterende sommerhusområde er overvejende ét-etages træhuse med sadeltag.

Kulturhistorie: Digerne i områdets sydlige, vestlige og nordlige grænse er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Tre bygninger i det eksisterende sommerhusområde er i kulturmiljøatlas for Langeland udpeget som bevaringsværdige.

LANDSKABSVURDERING

Den skitserede sommerhusudstyknings vil ikke i væsentlig grad påvirke det omkringliggende bølgede landskab med de karakteristiske hatbakker, de levende hegn og de mange småskove.

Udstykningen vil beslaglægge et af de karakteristiske landskabsrum mellem to levende hegn. Udstykningen respekterer dog hegnene, der udgør områdets afgrænsning mod det åbne land, og adgangsvejen Slåvænget og opleves derfor først ved indgangen til området. Fra Bukkemosevej vil udstykningen pga. terrænet kunne anes gennem hegnene.

Udstykningen vil respektere de beskyttede sten- og jorddiger. Bebyggelsen vil ikke kunne ses fra kysten, men fra en del af golfbanen.

Da de beskyttede vådområder er respekteret i udstykningsplanen som en del af friarealerne, vil det eksisterende område blive tilført nogle naturmæssige kvaliteter.

ØKONOMISK EFFEKT PÅ BUKKEMOSE

Langeland har overordnet status som et relativt etableret turistområde med gode strande og turistfaciliteter. Området ved Bukkemose er dog på grund af strandens kvalitet og de begrænsede turisttilbud ikke det mest attraktive område på Langeland. På trods af det vurderes det dog, at 100 grunde² vil blive solgt, bebygget og udnyttet.

Ved Bukkemose forventes 100 grunde solgt til en gennemsnitspris på 150.000 kr., og den samlede fordeling af omsætningen ved 100 udstykninger vises i tabel 8.

Tabel 7 nedenfor viser relativt store midlertidige effekter bl.a. med ca. 50 lokale arbejdspladser, hvilket skyldes, at der på Langeland findes specialiserede sommerhusbyggerfirmaer, som det kan forudsættes vil få en stor andel af det konkrete sommerhusbyggeri. På Tåsinge vurderes det, at sommerhusbyggeriet primært kan henføres til de store typehusfirmaer, der udstiller i Middelfart, mens sommerhusbyggere på Langeland i langt højere grad vil benytte de lokale firmaer.

Også med hensyn til varige effekter vurderes udstykninger ved Bukkemose at få lidt større effekter end eksempelvis områderne på Tåsinge. Dette skyldes, at der forventes en relativt stor andel huse, som vil gå til udlejning. Dette er dog en forudsætning, der rummer nogen usikkerhed idet der ikke er stor erfaring med at udleje nybyggede huse på Tåsinge. Tabellerne viser således små nuanceforskelle i sammenligning med de årlige varige effekter på Tåsinge. I praksis må det konkluderes, at der i forhold til disse to lokaliteter, ikke er væsentlig forskel på de varige effekter.

Tabel 6: Fordeling af omsætningen ved udstykning af nye sommerhusgrunde

Bukkemose (100)	Engangsomsætning (mio. kr.)	Årlig omsætning (mio. kr.)		
Tidligere omsætningsled	40,0	38,4%	4,1	22,9%
Statskat, moms og afgifter	30,3	29,1%	3,6	19,9%
Eksternt erhvervsliv og lønmodtagere	3,6	3,5%	0,7	4,0%
Ekstern kommunal og amtsskat	3,1	3,0%	0,4	2,2%
Lokalt erhvervsliv og lønmodtagere.	10,7	10,3%	3,6	20,1%
Lokale grundejere	2,6	2,5%	0,0	
Regionalt erhvervsliv og lønmodtagere	2,2	2,1%	1,8	10,0%
Lokal kommuneskat	6,5	6,3%	1,9	10,4%
Regional kommune- og amtsskat	5,1	4,9%	1,9	10,5%
Total	104	100%	17,9	100%

Tabel 7: Lokal og regionaløkonomiske effekter Bukkemose (100 udstykninger)

	Lokale job	Lokalt erhverv	Lokale grundejer	Lokal skat	Regionalt erhverv og lønmodtagere	Regional skat
Midlertidige effekter	50 (5) ¹	5.3 mio.	1.3 mio.	6.5 mio.	2.2 mio.	5.1 mio.
Varige effekter	13	1.3 mio.	0	1.9 mio.	0	1.9 mio.

¹ Tallet i parentes angiver, hvor mange jobs, der er baseret på grundejerens indtjening.

² Beregningen er foretaget for 100 sommerhusgrunde, mens der i landskabsvurderingen er indpasset et mindre antal.

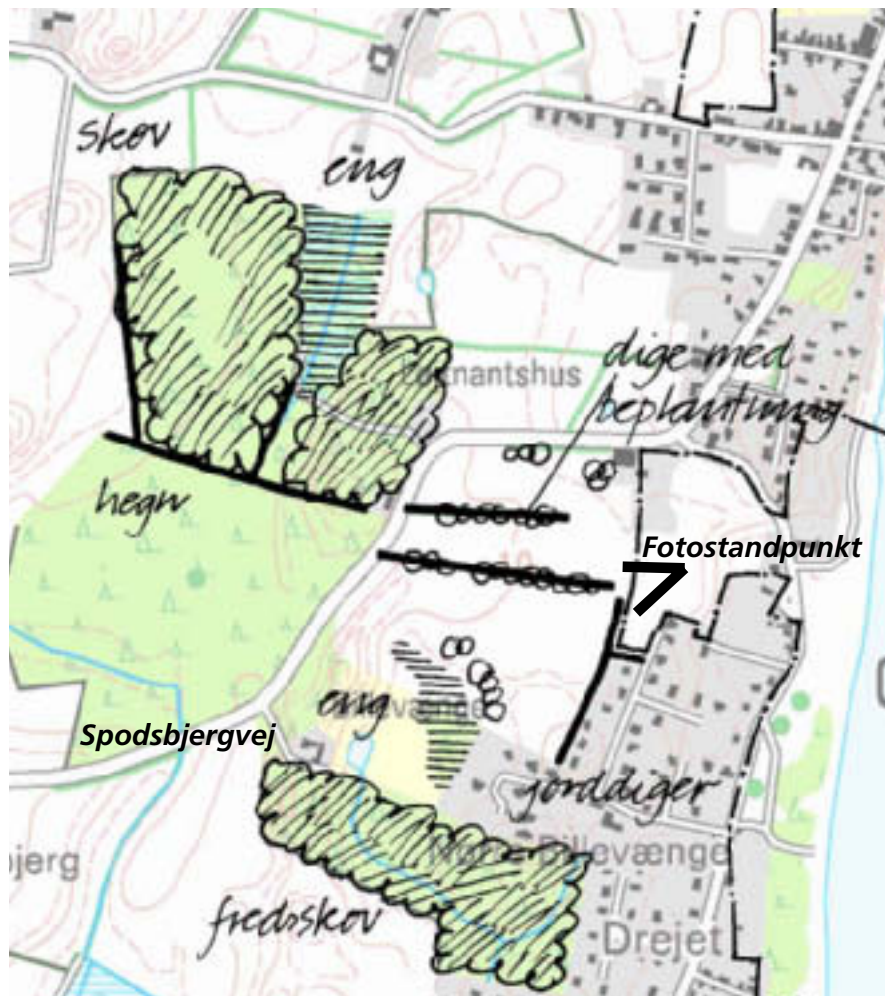
SPODSBJERG

Eksempelområdet ligger i Rudkøbing Kommune, ca. 300 meter fra Langelands østkyst, vest for Gammel Spodsbjerg. Det er på ca. 14 ha, er udlagt til fremtidigt byvækstområde og benyttes primært til landbrugsformål. Det grænser op til Spodsbjergvej, som var den oprindelige indfartsvej.

Naturgrundlaget i Langelands landskab er især præget af istidernes landskabsformende bræer og smeltevand. Midt på øen er der karakteristiske randmorænelandskaber med bakked terræn og mange små kuplede grusbakker ('hatbakker'). I kystlandskabet mod øst er terrænet ret lavtliggende og med jævnt bølget karakter, brudt af hatbakker og småskove.

Kysterne mod Storebælt er ud-ligningskyster, som veksler mellem marint forland (som syd for Spodsbjerg) og klintekyster. De lavtliggende arealer er visse steder beskyttet af mindre diger. Strandkvaliteten er rimelig.

Anvendelsen er primært landbrug med mindre dyrkningsenheder og spredte gårde og huse. Spodsbjerg er kendt siden 1472 som færgested, men er formentlig ældre som fiskerleje. Senere blev byen også stations- og badeby. I dag findes der tre havne: lystbådehavnen, fiskerihavnen og færgehavnen med forbindelse til Tårs på Langeland. Spodsbjerg er i kulturmiljøatlas for Langeland udpeget som et karakteristisk eksempel på et blandet miljø af ældre og nyere bebyggelser og anlæg i tilknytning til havnefunktionerne og den tidligere jernbane. Umiddelbart syd for



eksempelområdet ligger en mindre campingplads.

Skalaen er beskeden. Det afvekslende landskab består af mindre landskabsrum, dannet af hegn, småskove og bebyggelser.

EKSEMPELOMRÅDET

Terræn

Den eksisterende bebyggelse ligger dels på det flade, lave terræn nærmest kysten og dels på skråningerne op til den højere liggende moræneflade mod vest, hvor eksempelområdet ligger. Eksempelområdet har et svagt bølget terræn, overvejende i ca. kote 7,5. I det sydvestligste hjørne er der et markant bakkedrag med toppunkt i ca. kote 18.

Vandområder og jordbund

Et lavtliggende areal i den sydlige del af eksempelområdet er vandlidende, men er ikke omfattet af naturbeskyttelseslovens §3. Der er ikke kendskab til funderingsforholdene, men jordbunden er generelt sandet/leret moræne.

Bevoksning

Området anvendes primært til landbrugsformål. Langs Spodsbjergvej mod nord findes en række popler, og ved gården på sydsiden af Spodsbjergvej er der en skovholm med bøg, ask og poppel. Der er levende hegn og beplantede jorddiger i områdets centrale del og i grænsen mod øst. De dominerende plantearter er tjørn, navr, hassel, ask, eg og fuglekirsebær samt poppel. Mod vest ligger en skov, som i grænsen mod eksempelområdet er

SPODSBJERG



Sommerhusudvidelsen, der placeres på landsiden af det eksisterende sommerhusbebyggelse omfatter 56 grunde á ca 1200 m². Langs Spodsbjergvej vest for området udlægges et 10-25 m bredt afstandsbelte for at bevare det karakteristiske landskabsbillede langs vejen. Området opdeles af to grønne kiler omkring de eksisterende levende hegn med diger. Mod øst inden for strandbeskyttelseslinien udlægges et fælles friareal.





Eksisterende forhold



Efter udstykning

tilplantet med unge grantræer, mod nord dog med ældre løvskov.

Bebyggelse

Området er ubebygget i dag. Langs Spodsbjergvej ligger tre bygninger med delvis udsigt over vandet og eksempelområdet.

Kulturhistorie

Digerne i områdets centrale del og grænsen mod øst er omfattet af naturbeskyttelsesloven. Enkelte bygninger i den eksisterende bebyggelse ved kysten er i kultur-miljøatlas for Langeland udpeget som bevaringsværdige.

LANDSKABSVURDERING

Den skitserede sommerhusudstyknin vil i nogen grad påvirke det bølgede landskab med de karakteristiske hatbakker, de levende hegn og de mange småskove. Det skyldes områdets høje beliggenhed og placeringen op til Spodsbjergvej. Udstykningen vil beslaglægge et af de mange, karakteristiske, mindre landskabsrum.

Udstykningens udformning vil respektere de levende hegn. De hegn, der danner grænse til det fælles friareal mod kysten, vil delvis skjule udstykningen.

Bebyggelsen vil være meget tydelig fra Spodsbjergvej. For at begrænse bebyggelsens visuelle konsekvenser, er den trukket noget tilbage fra Spodsbjergvej.

Den højere liggende del af bebyggelsen vil kunne ses fra vandet, hvorfor det bør overvejes at begrænse bygningshøjden til fx 4m.

ØKONOMISK EFFEKT PÅ SPODSBJERG

Spodsbjerg er et af de mest populære områder for sommerhusturisme på Langeland. Byen har direkte færgeforbindelse til Lolland og dermed indirekte tyske turister. Den ligger samtidig tæt på Svendborg og Fyn. Derudover har området en god strand, et hyggeligt byliv og gode lystfiskemuligheder. Det betyder, at grundene i området vil kunne sælges til en gennemsnitspris på 280.000 kr., samt at udlejningspotentialer er større end de andre sydfynske områder. Tabel 9 viser den samlede omsætning ved 100 udstykninger i området².

Tabel 9 viser, at 100 udstykninger vil skabe godt 15 varige lokale arbejdspladser, samt op imod 65 midlertidige arbejdspladser hvoraf de 44 er relateret til byggeriet. Også her forventes således en stor lokal byggeandel, og da grundejerne samtidig står til at tjene betydelige indtægter forventes samlet relativt store midlertidige effekter. Eksempelvis ses det, at der forventes ca. 8,4 mio. kr. i midlertidige lokale skatteindtægter ved 100 udstykninger. Til sammenligning forventes der på Falster kun ca. 19,2 mio. kr. i lokale midlertidige skatteindtægter ved 500 udstykninger

Spodsbjerg og området Ristinge på den sydvestlige kyst er de to mest attraktive lokaliteter for sommerhusturister på Langeland. Dette skyldes strandenes kvaliteter og turisttilbudene rettet mod børnefamilier. Især ved Spodsbjerg, som tiltrækker en del tyske turister, giver dette sig udslag i lidt bedre udlejningspotentialer og derved lidt større varige effekter.

Tabel 8: Fordeling af omsætningen ved udstykning af nye sommerhusgrunde

Spodsbjerg (100)	Engangsomsætning (mio. kr.)		Årlig omsætning (mio. kr.)	
Tidligere omsætningsled	39,6	34,0%	4,9	22,4%
Statsskat, moms og afgifter	32,4	27,8%	4,3	19,7%
Eksternt erhvervsliv og lønmodtagere	3,6	3,1%	0,9	4,1%
Ekstern kommunal og amtsskat	3,1	2,7%	0,5	2,1%
Lokalt erhvervsliv og lønmodtagere	10,5	9,0%	4,4	20,2%
Lokale grundejere	10,5	9,0%	0,0	0,0%
Regionalt erhvervsliv og lønmodtagere	2,2	1,8%	2,2	10,2%
Lokal kommuneskat	8,4	7,2%	2,3	10,7%
Regional kommune- og amtsskat	6,3	5,4%	2,3	10,7%
Total	116,7	100%	21,8	100%

Tabel 9: Lokal og regionaløkonomiske effekter Spodsbjerg (100 udstykninger)

	Lokale job	Lokalt erhverv	Lokale grundejer	Lokal skat	Regionalt erhverv og lønmodtagere	Regional skat
Midlertidige effekter	65 (21) ¹	5,3 mio.	5,3 mio.	8,4 mio.	2,2 mio.	6,3 mio.
Varige effekter	15	1,5 mio.	0	2,3 mio.	0	2,3 mio.

¹ Tallet i parentes angiver, hvor mange jobs, der er baseret på grundejerens indtjening.

² Beregningen er foretaget for 100 sommerhusgrunde, mens der i landskabsvurderingen er indpasset et mindre antal.

METODE OG FORUDSÆTNINGER

Dette kapitel beskriver kort, hvilken metode, der er anvendt for henholdsvis landskabsanalysen og i analysen af de lokaløkonomiske effekter. Desuden angives, hvilke forudsætninger, der er lagt til grund for analyserne.

Analysen af de lokaløkonomiske effekter

De vigtigste elementer i vurderingen af de økonomiske effekter af udlæg af sommerhusgrunde omfatter udstykning, byggemodning, byggeri og daglig udnyttelse af sommerhusene. Analysen vurderer dels de midlertidige (éngangs-)effekter, dels de varige effekter.

Midlertidige effekter dækker udstykning, byggemodning, salg af sommerhusgrunde og byggeri af sommerhuse. Beregningerne bygger på en model, hvor en sommerhusejer køber en sommerhusgrund. Beløbet deles på de udgifter, den oprindelige grundejer har haft til at udstykke og byggemodne grunden, og den avance grundejerens får i forbindelse med salget. Derefter foretager den nye grundejer en yderligere investering, idet hun sætter byggeriet af sommerhuset i gang. Engangsudgifterne går dels til håndværkere og ejendomsmæglere og dels til de oprindelige grundejere. Det skønnes, at 50 % af nettoindtægterne til håndværksvirksomheder mv. går til jobskabelse. Derudover forudsættes, at de oprindelige grundejere, som mange steder vil opleve en betydelig nettoindtjening, bruger 50 % af deres indtjening til lokal jobskabelse. Den andel, der går til tidligere omsætningsled (fx materialer til byggeriet), er ikke medtaget i de lokaløkonomiske resultater.

Varige effekter dækker den daglige drift og benyttelse af sommerhusene. En del af beløbene kommer således fra sommerhusejerne, andre fra lejerne af husene. De vedvarende indtægter fordeler sig dels til udlejningsbureauer og lokale handlende, dels til sommerhusejerne der udlejer deres huse. Det forudsættes, at 50 % af nettoindtægterne blandt udlejnings- og servicevirksomhederne bliver brugt til jobskabelse. Sommerhusejernes indtægter som følge af udlejningen forventes at gå til afskrivning på husene og derfor ikke til jobskabelse.

Effekterne er opdelt i lokale og regionale. Lokalområdet omfatter henholdsvis Sydfyn (inkl. Langeland), Lolland og Falster. Det regionale område er det pågældende amt, altså henholdsvis Fyns Amt og Storstrøms Amt. De økonomiske effekter, som udlægget af sommerhusgrunde vil få nationalt (eller internationalt), er ikke opgjort.

Det er endvidere beregnet, hvilke lokale og regionale skatteindtægter, udlæg af sommerhusgrunde vil indbringe. De lokale kommuneskatter gælder ikke enkeltkommuner, men den samlede indtægt i de respektive lokalområdets kommuner. Eftersom en ubestemmelig del af merindtægten vil blive omfordelt som følge af de kommunale udligningsordninger, er der ikke beregnet nogen jobskabelse som følge af den kommunale mer

indtægt. Den regionale skatteindtægt omfatter amtsskatter og kommunale skatter i de af amtets kommuner, der ligger uden for lokalområdet.

Vurderingerne af effekterne er baseret på beregninger ud fra materiale fra Danmarks Statistik, Danmarks Turistråd m.fl. Derudover er der foretaget telefoninterviews med et stort antal regionale og lokale eksperter fra kommunale plan- og økonomiafdelinger, skatteregionerne, byggefirmaer, entreprenørfirmaer, tømrerfirmaer, ingeniørfirmaer, ejendomsmæglere, turistbureauer, udlejningsbureauer og andre med regional og lokal ekspertise.

Ud fra disse oplysninger er det skønnet, hvor stor en del af udstykningerne, der vil blive bebygget, hvor stor en andel af sommerhusene, som vil blive lejet ud, og hvor stor en andel af sommerhusejerne og -lejernes forbrug, som vil ske lokalt.

Analysen tager udgangspunkt i de eksisterende forhold. Det er ikke forsøgt at vurdere, hvordan sommerhusmarkedet vil udvikle sig i fremtiden, hvis nationale eller lokale vilkår for sommerhusbyggeri og -benyttelse ændres.

For yderligere diskussion af forudsætningerne henvises til rapporten Potentielle regionaløkonomiske effekter ved etablering af sommerhuse i yderområder, Arbejdsnotat, Landsplanafdelingen, 2004. Rapporten kan findes på www.lpa.dk

Landskabsanalysen

Landskabsanalysen beskriver de forskellige områders karakter og vurderer, hvorvidt det pågældende landskab er sårbart overfor en fremtidig sommerhusbebyggelse. Der indgår også en beskrivelse af hvilke lov- og planlægningsmæssige bindinger, der gælder for området.

Alle områderne er blevet besigtiget, og områderne er fotograferet fra forskellige vinkler med henblik på at visualisere eksemplerne. Ved skitseringen af området er der taget hensyn til indpasning i det eksisterende område, samt afgrænsning i forhold til det omgivende landskab. Et vigtigt element i skitseringen har været at skabe grønne natur- og friarealer samt bedre adgang til eksisterende naturområder som søer og moser, skove, enge, vandløb og strand.

I overensstemmelse med det fremsatte lovforslag om udvidelse af sommerhusområder er eksemplerne skitseret bagved eksisterende sommerhusområder og bagved strandbeskyttelseslinien.

Der er tale om strukturskitser, der ikke tager sigte på en realisering, men på vejledning.

Udvidelse af sommerhusområder i kystnærhedszonen -eksempler fra Lolland-Falster og det sydfynske område

Udarbejdet af

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen
i samarbejde med Dybbro & Haastrup, Byplanlæggere og arkitekter Aps.
og med Oxford Research.

Design

Dybbro & Haastrup, Byplanlæggere og arkitekter Aps.

Illustrationer og kortgrundlag

Illustrationer: Dybbro & Haastrup Aps.

Kort side 13, 17, 21, 26, 30, 34: © Kort og Matrikelstyrelsen

Ortofotos side 14, 18, 22, 27, 31, 35: © Cowi

Papir

115 g. Cyclus Print, 100 % genbrugspapir.

Tryk

Schultz Grafisk, København.

Oplag

800 eksemplarer, 1. oplag.

Henvendelse angående publikationen

Miljøministeriet, Skov- og Naturstyrelsen, Landsplanafdelingen

Haraldsgade 53, 2100 København Ø

Telefon 39 47 20 00

Telefax 39 27 98 99

E-post sns@sns.dk

www.lpa.dk

Publikationen kan bestilles hos:

Miljøministeriet

Frontlinien

Rentemestervej 8

2400 København NV

Telefon 70 12 02 11

E-post: frontlinien@frontlinien.dk

Internet: <http://www.frontlinien.dk>

Kan også købes i boghandlen eller bestilles på

Netboghandelen: <http://mem.netboghandel.dk>

ISBN 87-7279-549-2

ISBN 87-7279-550-6 (Internet)

Publikationen kan citeres med kildeangivelse.

Februar 2004

Denne publikation giver eksempler på, hvordan der i en række konkrete områder kan arbejdes med udlæg af nye sommerhusgrunde i kystnærhedszonen. De konkrete lokaliteter på Lolland-Falster og i det sydfynske område er udvalgt af Landsplanafdelingen i samarbejde med de berørte kommuner og amter. Lokaliteterne dækker et bredt udvalg af forskellige eksempler, både landskabsmæssigt og i vurderingen af den økonomiske effekt.

Analysen af de landskabelige forhold er vigtig for målsætningen om at indpasse de nye sommerhusgrunde uden at tilsidesætte væsentlige naturbeskyttelses- og landskabelige interesser. For de konkrete lokaliteter er der eksempler på både skriftlig og visuel vurdering af muligheden for landskabelig indpasning.

De samme eksempler belyses med henblik på forventelig lokal økonomisk effekt. Centralt i den økonomiske vurdering står spørgsmålet om i hvilket omfang de påtænkte nye sommerhusgrunde vil blive byggemodnet, bebygget og turistmæssigt benyttet.