

SAMSØ KOMMUNE



SEPTEMBER 2004



UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN

S A M S Ø K O M M U N E

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER I KYSTNÆRHEDSZONEN

Forord

I Planstrategi for Samsø Kommune er beskrevet at kommunen vil arbejde for at udlægge nye områder til sommerhusbebyggelse. På det tidspunkt hvor denne vision blev formuleret støttede visionen sig til rapporten "Læsø, Samsø og Ærø – udvikling og muligheder", der er udarbejdet af AKF for Indenrigsministeriet. AKF anbefaler i rapporten, at der gives øerne Ærø, Læsø og Samsø større muligheder for dispensation fra lovgivningen i form af et frihedsbrev for øerne.

Dette frihedsbrev vurderes at være nødvendigt for at sikre øernes fortsatte udvikling. Med lovændringen af 9. juni 2004 har visionen imidlertid fået et lovgivningsmæssigt fundament.

SamsøKommuneharudarbejdetansøgningsmateriale for udvidelse af 4 eksisterende sommerhusområder på Samsø: Maarup Østerstrand, Vesterløkken, Sælvig og Egernvej.

Ved fastlæggelsen og afgrænsningen af områderne har Samsø Kommune tilstræbt, at områdernes naturværdi forøges gennem en relativ ekstensiv arealudnyttelse kombineret med planlægning for udvidelse af de rekreative arealer. Dermed vurderer Samsø Kommune, at intensionerne med lovgivningen er opfyldte, da der ved udlægningen af arealerne er taget hensyn til landskabet samtidig med at den rekreative værdi af de eksisterende områder højnes.

Indholdsfortegnelse

Side 1	Maarup. Eksisterende forhold
Side 2	Maarup. Planforslaget
Side 3	Maarup. Bebyggelsesplanen
Side 4	Maarup. Supplerende billeder
Side 5	Sælvig. Eksisterende forhold
Side 6	Sælvig. Planforslaget
Side 7	Sælvig. Bebyggelsesplanen
Side 8	Sælvig. Supplerende billeder
Side 9	Vesterløkken. Eksisterende forhold
Side 10	Vesterløkken. Planforslaget
Side 11	Vesterløkken. Bebyggelsesplan område 1
Side 12	Vesterløkken. Bebyggelsesplan område 2
Side 13	Vesterløkken. Bebyggelsesplan område 3
Side 14	Vesterløkken. Supplerende billeder
Side 15	Vesterløkken. Supplerende billeder
Side 16	Vesterløkken. Supplerende billeder
Side 17	Egernvej. Eksisterende forhold
Side 18	Egernvej. Planforslaget
Side 19	Egernvej. Bebyggelsesplanen
Side 20	Egernvej. Supplerende billeder
Side 21	Egernvej. Supplerende billeder
Side 22	Vurdering af effekten på udviklingen i Samsø kommune ved udlæg af nye sommerhusområder. Opgørelse over grunde og bebyggelser



UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDE VED MÅRUP

Beskrivelse af områdets nuværende karakter

Det valgte område ved Mårup er ca. 39,2 ha. har landzonestatus, anvendes primært til landbrug og ligger umiddelbart vest for eksisterende sommerhusbebyggelser Mårup Østerstrand omfattende ca. 45,5 ha og Mårup Skov omfattende ca. 14,5 ha, tilsammen med ca. 240 sommerhuse og ca. 30 ubebyggede grunde.

Adgangen til området sker idag fra vest i Mårup, ad Mårup Skolevej, samt fra Landevejen ad Østermarken.

Naturgrundlaget på den nordlige del af Samsø er domineret af istidens landskabsformende bræer og smeltvand. Landskabselementerne i området der ønskes udlagt til sommerhusbebyggelse er litorina og yngre moræneaflejringer. Et markant sammenhængende randmorænelandskab, strækker sig ned til Mårup havn vest for udstykningsområdet.

Stranden på østkysten, i tilknytning til eksisterende sommerhusområde, er en smuk, bred sandstrand.

Mårup by er i kraft af Dagligbrugsen, en aktiv kunstnergruppe og nærhed til sommerhusområde og lystbådehavn, ved at udvikle sig til et center for nordøen.

Mårup Havn, en velbesøgt lystbådehavn med et rart miljø, ligger kun en kort gå-/cykeltur fra byen og dermed også fra sommerhusbebyggelsen. Landskabet ved havnen er begyndelsen til de meget smukke Nordby Bakker.

Den nye sommerhusbebyggelse foreslås udstykket i 115 grunde som vist på bebyggelsesplan.



Luftfoto.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDE VED MÅRUP

Beskrivelse af forslaget

Bebyggelsesplanen for Mårup tager højde for at afslutte det store sommerhusområde mod vest på en karakterfuld måde der samtidig tilfører det flade terræn et stort landskabeligt element, i form af et konvekst skovbryn, der fuldstændigt, over tid, vil styre den kommende bebyggelse set fra landevejen, og ikke mindst fra det højt beliggende område ved Nordby Kirke.

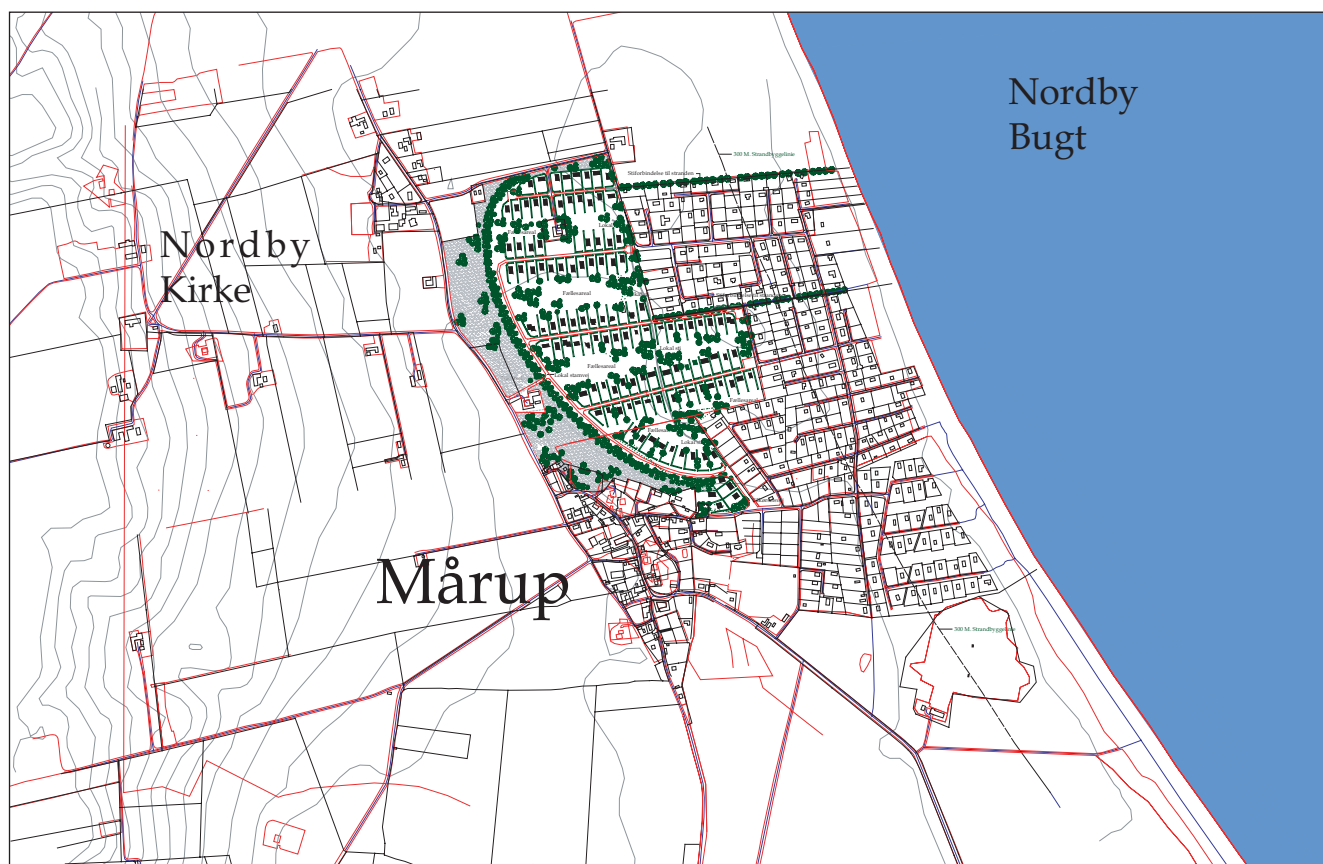
Struktur-mæssigt tager planen afsæt i de nuværende dimensioner og de vejretninger og forløb der forefindes. I modsætning til de eksisterende udstykninger, tilvejrbringes her nære grønne fællesarealer, imod hvilke de enkelte parceller kan åbne sig, f.eks. ved en bestem-

melse om at parcellernes skel mod de frie arealer ikke tilplantes eller på anden måde hegnes så det giver en lukket karakter.

Det store krumme skovbryn etableres med træarter der allerede forekommer i området: Skovfyr, eg og røn evt. i kanterne suppleret med syren og vilde æbler.

På området mellem skovbrynet og landevejen plantes „lystræer“ i form af grupper af eg. Dette motiv videreføres på fællesarealerne.

Den bygningsmæssige karakter bør respektere regler der er udformet med hensyn til en rimelig individualitet, samtidig med et ønske om en høj kvalitet for området som helhed.



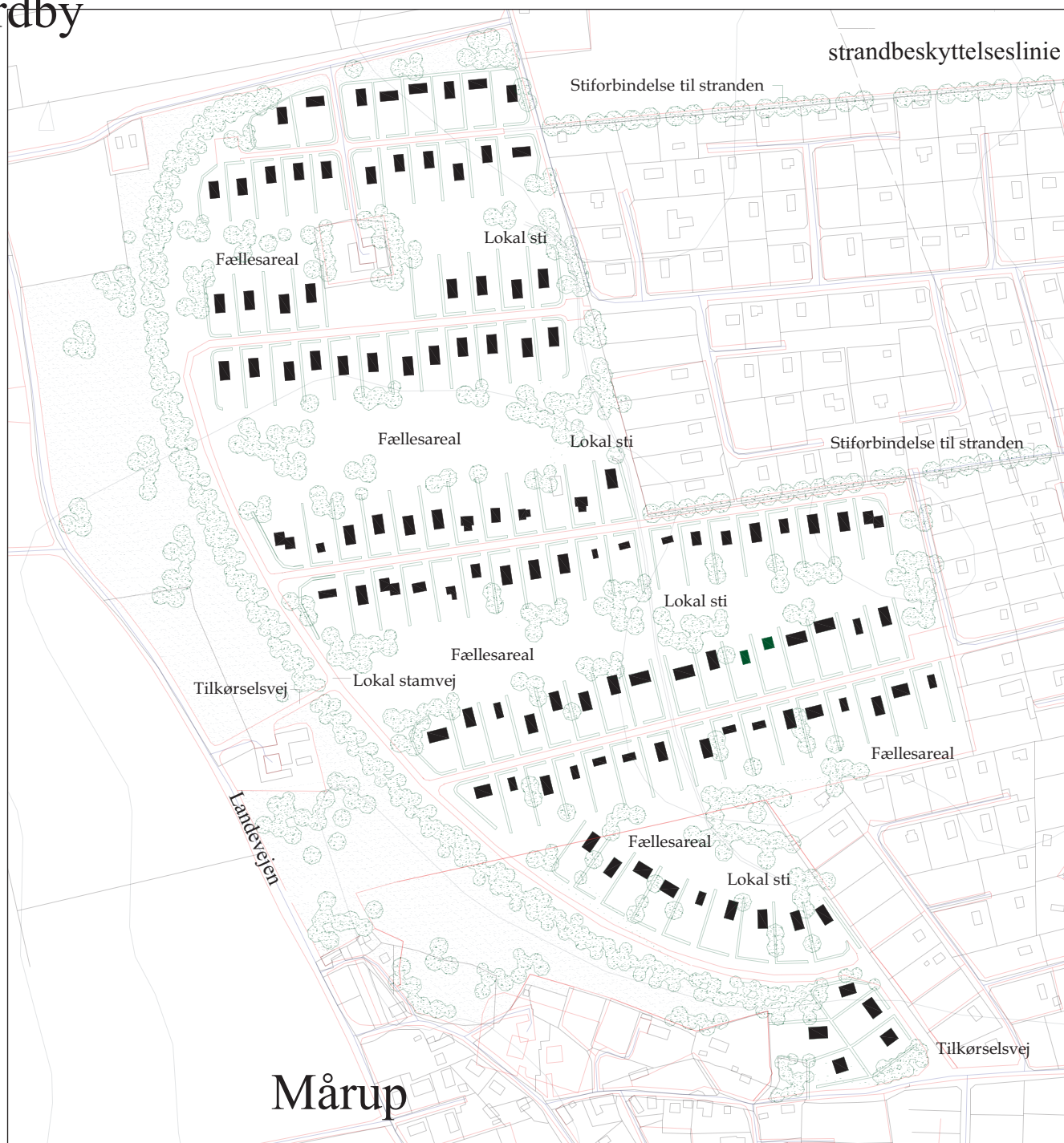
Oversigtsplan.



Foto nr. 1. Området set fra Nordby Kirke.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDE VED MÅRUP

Nordby



Planudsnit.



Foto nr. 2. Fremtidig sommerhusområde set mod nordøst.



Foto nr. 3. Fra området mod Mårup havn.

Mårup strand



*Foto nr. 4.
Sommerhus ved stranden.*



*Foto nr. 5.
Fællesareal ved stranden.*



Foto nr. 6. Stranden.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDET VED SÆLVIG

Beskrivelse af områdets nuværende karakter

Det valgt område ved Sælvig er ca. 7 ha., heraf er ca. halvdelen lokaliseret foran strandbeskyttelseslinien. Bebyggelsen placeres bag strandbeskyttelseslinien. Det resterende areal tænkes anvendt til fælles rekreative formål.

Området har landzonestatus, anvendes til landbrug og er placeret umiddelbart syd for eksisterende sommerhusbebyggelse. Eksisterende bebyggelse omfatter et areal på ca. 16 ha. med 68 sommerhuse og 6 ubebyggede grunde.

Den nye sommerhusbebyggelse foreslås udstykket i 23 grunde som vist på bebyggelsesplan.

Naturgrundlaget ved Sælvig er, yderst mod kysten, yngre litorina og mindre markant eller usammenhængende randmoræne. Jordtypen er lerblandet sandjord.

Stranden, i tilknytning til sommerhusområdet er bred og af blandet kvalitet, med sandstrand øverst og en mere stenet forstrand.

Eksisterende sommerhusområde grænser op til byzone mod nordvest, omkring færgehavnen. Selve havnen er på den rekreative og den æstetiske side ikke nogen gevinst for området. Der synes ikke at være tænkt på at udvikle kvaliteter der er oplagte omkring en havn, restaurant (der holder åben noget oftere) cafe(teria), andre anlagte opholdsområder, plads til lystbåde m.v. Havnen kan, med tiden udvikle sådanne eller lignende kvaliteter.

Havneområdet med Samsø Sten og Grus placeret syd for havnen er meget synligt set mod nord fra sommerhusområde, dog mindre dominerende jo længere mod syd det opleves fra.

Det nye sommerhusområde er placeret i et fuldstændig hegnet område, og vil ikke være synligt, hverken fra vandsiden eller fra land. Der er i den nordøstlige ende en fin lille skov, som skjuler området.



Luftfoto.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDET VED SÆLVIG

Beskrivelse af forslaget

Området ved Sælvig Havn, der kan komme på tale som nyt sommerhusområde, er karakteristisk ved at være jævnt og svagt faldende mod stranden i vest, samt at være stærkt rumopdelt af nord-syd gående læplantninger af pil.

Beplantningerne lukker, på godt og ondt, fuldstændigt af for udsigten over vandet.

I øst-vest gående retning afgrænses arealet af tætte og markante hegn og diger.

Nordøst for arealet lukker en veletableret „blandskov“ af for den visuelle kontakt til landevejen, der fører trafikken frem til havnen.

Ved udformningen af den nye udstykning, der her foreligger i skitseform, er der i vid udstrækning lagt vægt på at bevare mest muligt af den eksisterende beplantning.

De øst-vest gående hegn berøres ikke eller kun minimalt.

De nord-syd gående pilehegn bevares, og indgår som naturlige adskillelser mellem parcellerne, med undta-

gelse af dele af midten, der åbnes til fordel for et stort og sammrhængende fællesareal der strækker sig fra øst og i hele arealets længderetning til stranden.

Af hensyn til ikke at belaste det eksisterende sommerhusområde med yderligere og gennemkørende trafik, etableres der selvstændig vejadgang til den nye udstykning ved simpel og skånsom udbygning af det nuværende hjulspor langs østskellet og skovplantningen.

Beplantningen ved stranden bør trimmes og udtyndes i et omfang, der kan tilvejebringe en rimelig visuel kontakt mellem det rekreative land og vandområde.

Med hensyn til kommende tiltag på området, udarbejdes et katalog med en passende vifte af muligheder for individuel udfoldelse, såvel bygningsmæssigt, som hvad angår valg af plantemateriale.

Dette for at sikre en høj kvalitet i tilpasningen af det nye område til det omgivende landskab.



Oversigtsplan.



Foto nr. 1. Området afsluttet mod stranden af en tæt kratkov.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDET VED SÆLVIG



Bebyggelsesplan.



Foto nr. 2. Området set fra syd mod færgehavnen.



Foto nr. 3. Området set fra stranden mod nordøst.

Stranden ved Sælvig



*Foto nr. 4.
Havudsigt set gennem beplantning
ved stranden.*



Foto nr. 5. Stranden set mod fergelejet.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER VED VESTERLØKKEN

Beskrivelse af områdets nuværende karakter

De valgte områder ved Vesterløkken består af 3 lokaliteter med forskellige betingelser som følger.

1. Er ca. 6,3 ha. Heraf ønskes udstykket ca. 2,6 ha. Udstykningen bestående af 15 grunde er placeret bag strandbeskyttelseslinien. Resterende areal tænkes anvendt til rekreative formål.

2. Er ca. 3,6 ha. Hele området ligger bag strandbeskyttelseslinien, og udstykningen består af 12 grunde samt et fællesareal.

3. Er ca. 9,8 ha. Heraf ønskes udstykket ca. 5,5 ha. Udstykningen består af 29 grunde

Områderne har landzonestatus, anvendes til landbrug og er placeret på tre sider af eksisterende sommerhusbebyggelse. Eksisterende sommerhusområde omfatter et areal på ca. 29 ha. med 133 sommerhuse og 33 ubebyggede grunde.

Naturgrundlaget ved Vesterløkken er mindre markant eller usammenhængende randmoræne, og jordtypen er fin lerblandet sandjord.

Kysten neden for det samlede område veksler fra flad strand imod syd over klinger på det midterste stykke til flad strand i nord. Stranden ved den sydlige del af området er en bred sandstrand hvorimod stranden midtpå og i nord er smal og mere stenet.

Området ligger meget for sig selv, hvilket gør det til et mere stille område uden meget uvedkommende trafik. En eventuel udstykning vil også kun understøtte denne karakter.

Område 2. og 3. vil ikke være synlige fra vandsiden.



Luftfoto.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER VED VESTERLØKKEN

Beskrivelse af planen

Bebyggelsesplanen for **område 1** tager sit udgangspunkt i at benytte pilehegnene som adskillelse mellem parceller og som rumopdelere. Udstykningen er helt traditionel med en stamvej og blinde boligveje, der ender med en stiadgang til en lokal sti der fører til stranden. De nord-syd gående hegn trimmes og tilpasses med henblik på at bevare udsigten til vandet.

Udformning af bebyggelsesplan for en supplerende bebyggelse i **område 2** tager afsæt i den her forekommende udstykningsstruktur.

Eksisterende vejadgange til området udnyttes, ligesom eksisterende stier indarbejdes i planen.

Den centralt beliggende skovplantning bevares som et fællesareal. Udover en nødvendig trimning, beskæring og oprydning bør karakteren af skov bevares.

Tiltag af havemæssig karakter udenfor parcellerne tillades ikke.

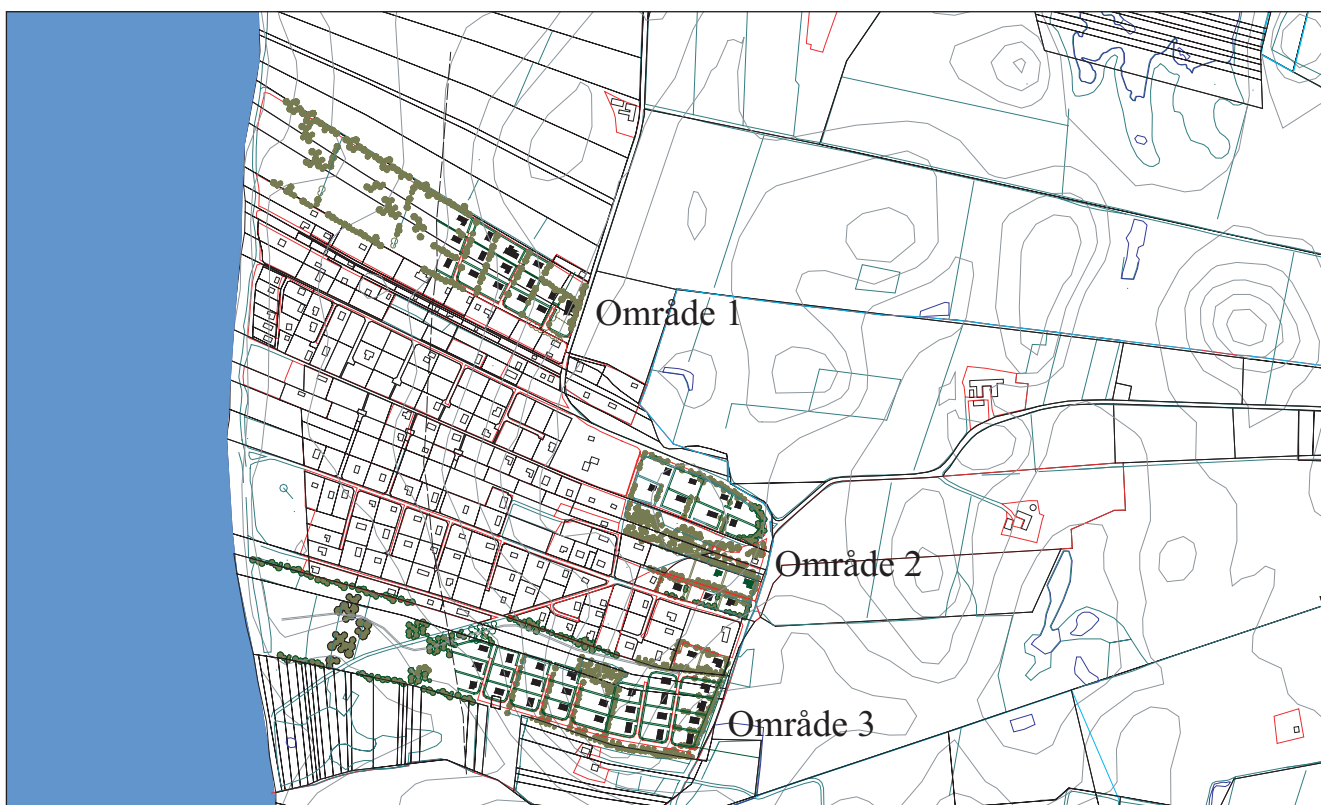
Karaktergivende beplantninger, på de enkelte lodsejeres areal skal tilgodeses de retningslinier der måtte blive udarbejdet.

Bebyggelsen skal ligeledes respektere en rimelig beslutning omkring form og materialer.

Ved **område 3** etableres der vejadgang „stamvej“ langs det sydlige skel, med størst mulig hensyntagen til det eksisterende hegn, og 6 nord-syd gående „blinde boligveje“ føre frem til de enkelte parceller.

Der etableres stiadgang fra boligvejene frem til et smalt grønt fællesareal med en lokal sti langs udstykningens nordskel. Stien fortsætter, via det store fællesareal mod vest, til stranden.

Udstykningsprincippet tilgodeser de nord-syd gående pilehegn. Bebyggelsen samt individuel plantning af store træer skal underordne sig bestemmelser udarbejdet med henblik på at fastholde og udbygge den høje landskabelige kvalitet der forekommer her.



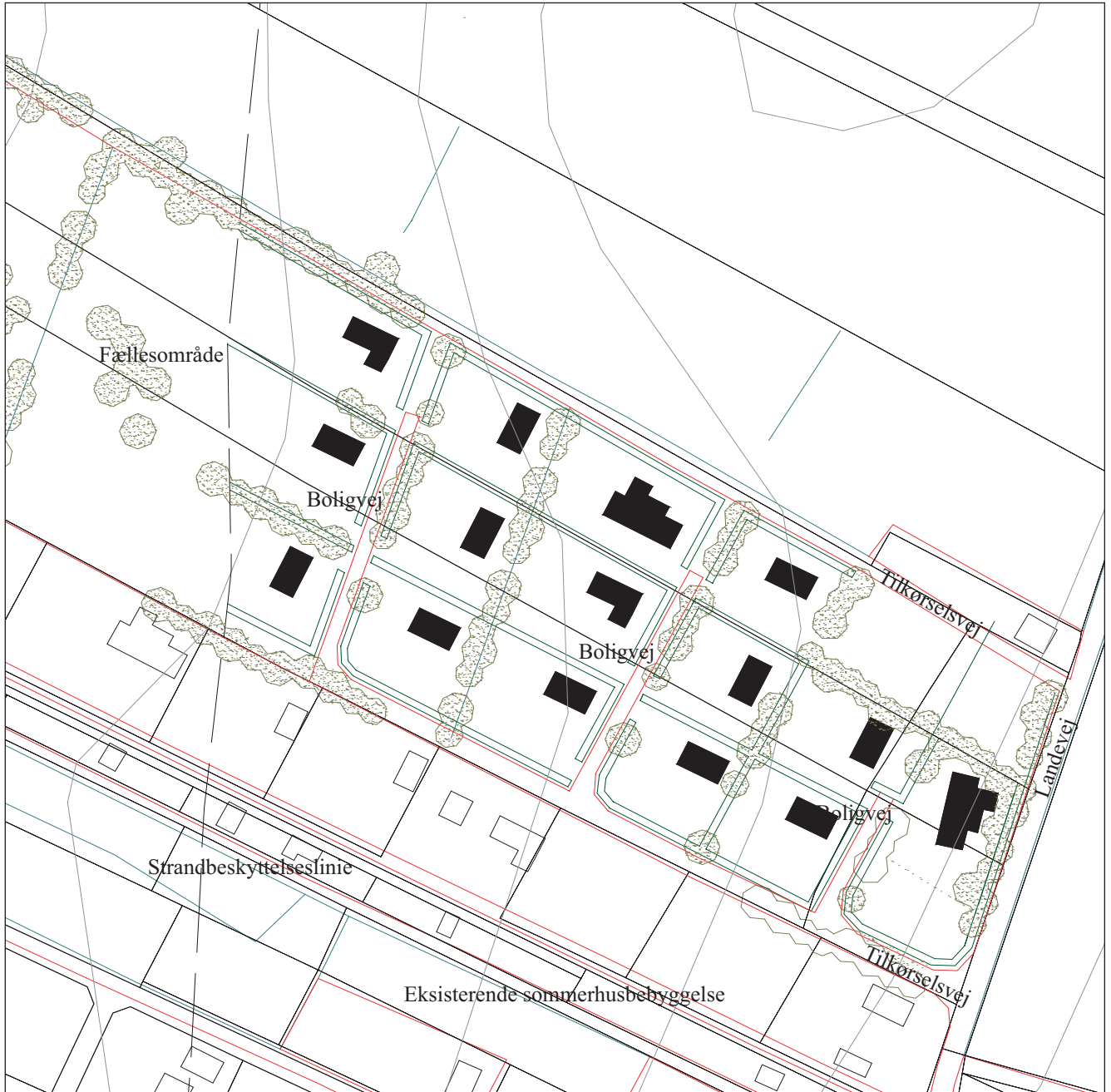
Oversigtsplan.



Foto nr. 1. Område 3 set fra stranden mod øst.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER VED VESTERLØKKEN

OMRÅDE 1.

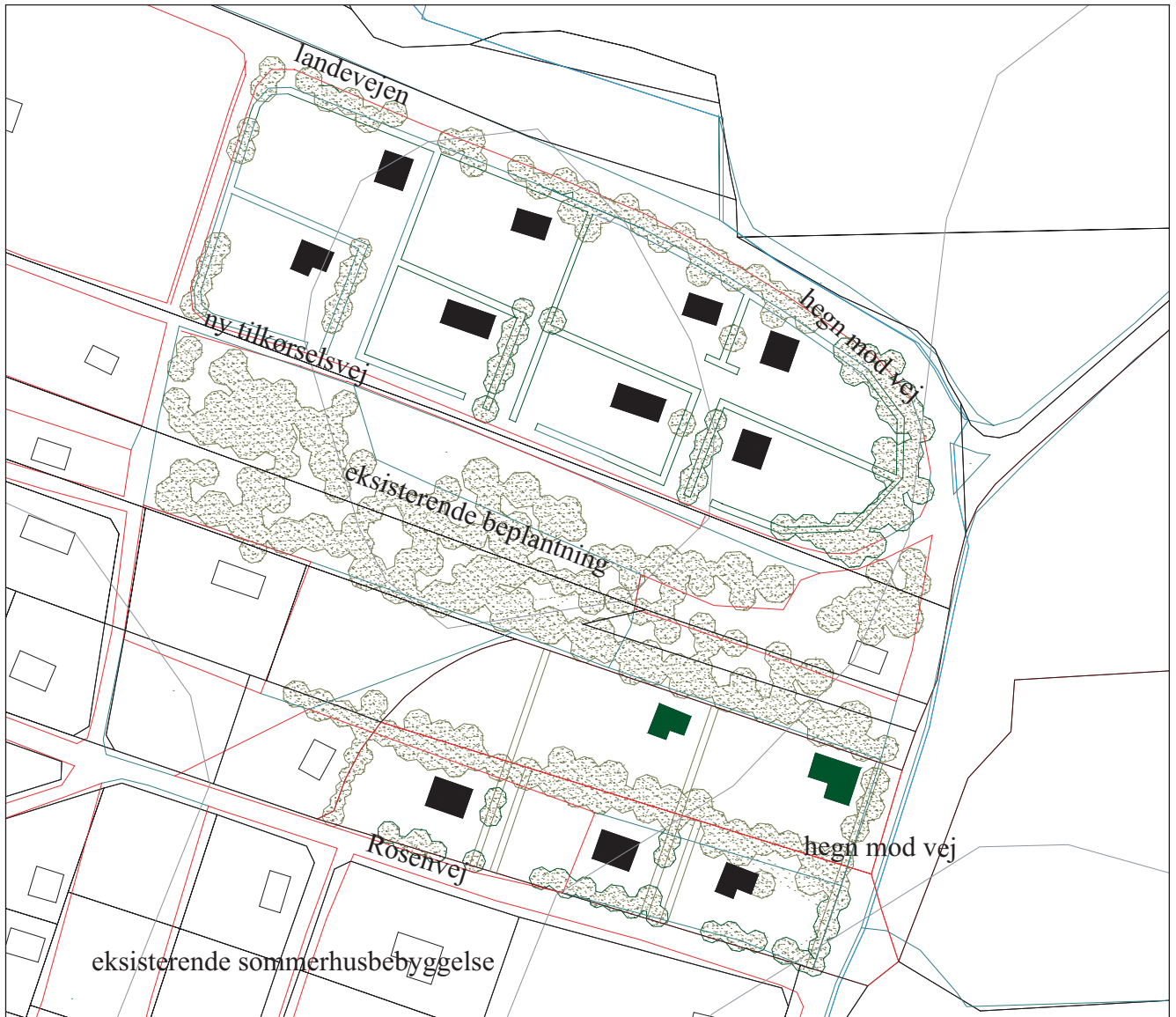


Bebyggelsesplan område 1.



Foto nr. 2. Område 1. set mod stranden vest.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER VED VESTERLØKKEN OMRÅDE 2.

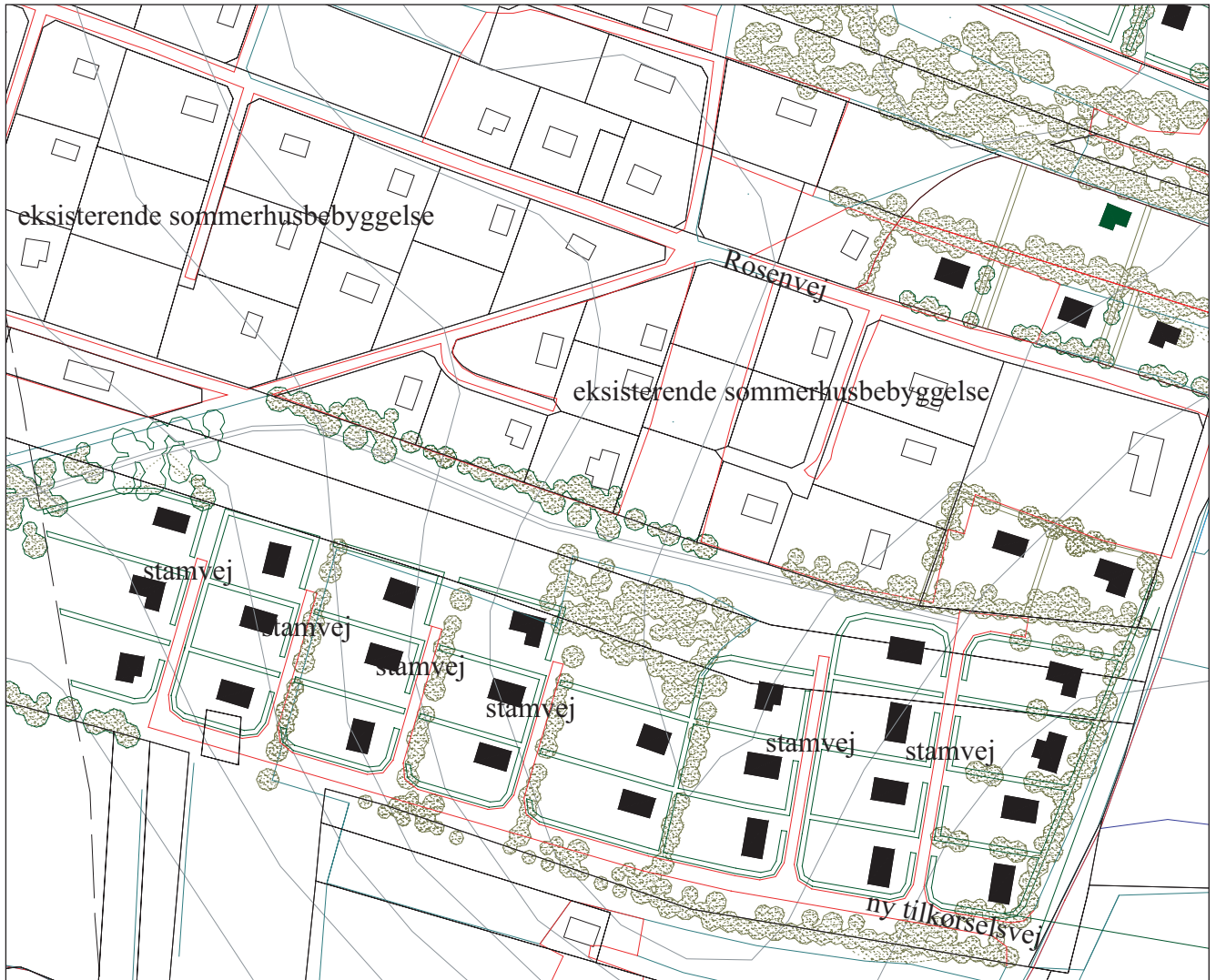


Bebyggelsesplan område 2.



Foto nr. 3. Område 2. set fra landevejen.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDER VED VESTERLØKKEN OMRÅDE 3.



Bebyggelsesplan område 3.



Fotonr. 4. Område 3. set mod stranden.

Billeder fra stranden ved Vesterløkken



Foto nr. 5. Klinter neden for eksisterende sommerhusområde.



Foto nr. 6. Stranden neden for nyt sommerhusområde 3.

Billeder fra nye områder ved Vesterløkken 1

*Foto nr. 7.
Beplantning ved område 2.*



*Foto nr. 8.
Område 3 set mod stranden.*



Foto nr. 9. Område 3. set mod øst.

Billeder fra nye områder ved Vesterløkken 2

*Foto nr. 10
Beplantning ved område 2.*



*Foto nr. 11.
Område 1 set langs sydligt skel.*



Område 1 set mod havet.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDET VED EGERNVEJ

Beskrivelse af de nuværende forhold

Det valgte område Egernvej ved Langemark er ca 7,6 ha., har landzonestatus, anvendes til landbrug og er lokaliseret vest for eksisterende sommerhusbebyggelser, Ny bebyggelse placeres bag strandbeskyttelseslinien.

Det nye sommerhusområde foreslås udstykket i 18 grunde som vist på bebyggelsesplan.

Eksisterende sommerhusområder, et gammelt område langs kysten og et nyere ved Egernvej omfatter et areal på ca. 10,8 ha. med 54 sommerhuse og 1 ubebygget grund. Adgangen til begge disse områder foregår idag fra Langemark i vest ad Høneballevej.

Naturgrundlaget ved Egernvej er mindre markant eller usammenhængende randmoræne, og jordtypen er lerblandet sandjord. Der er på området et enkelt uklassificeret lavbundsareal, midt i det udpegede område.

Kysten neden for området er ikke særligt attraktiv for badning og ophold, den er forholdsvis smal og stenet og med lave klinter.

Området ligger meget tæt på golfbane i nord, og Ballen i syd. Ballen er en fin lille havneby, og har i turistsæsonen mange besøgende på grund af den velbesøgte erhvervs- / lystbådehavn, brugs, byggemarked, andre butikker, restauranter, fiskehandel, festival m.v.



Luftfoto.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDET VED EGERNVEJ

Beskrivelse af forslaget

Området til en supplerende sommerhusbebyggelse ved Egernvej henligger i et frodigt og bakket landbrugslandskab, i en højde af ca. 10 m. over havet.

Den nordøstlige del af arealet er tæt tilplantet både plantage og skovagtigt med varierede træarter, men hovedsageligt med fyr, eg og ahorn.

Området rummer desuden en del vådområder.

Mod syd åbner arealet sig mod den nuværende trafikvej.

Skellet mod nord er et bredt og tæt beplantet dige.

Tværs over arealet og ca. følgende strandbeskyttelseslinien forløber et markant hegn af pil.

Det eksisterende sommerhusområde henligger smukt omgivet af en karakterfuld beplantning.

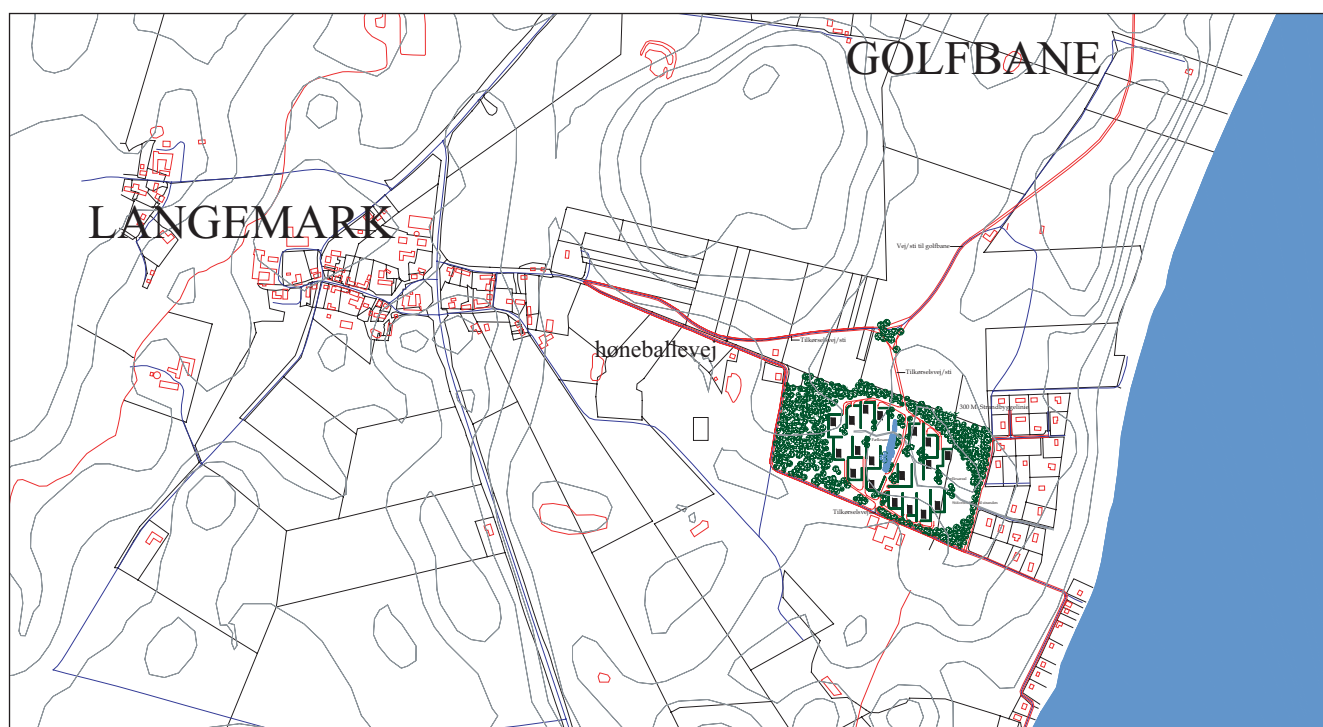
Den samlede landskabsmæssige vurdering peger på en bebyggelsesplan for det fremtidige sommerhusområde som skitseret her.

De bedste og mest karakterfulde dele af den eksisterende skovplantning bevares og udbygges således der på sigt dannes en elipseformet lysning, hvor bebyggelsen kan placeres og her være anonym i relation til det omgivende bakkelandskab.

Parcellerne kan hegnes med „hække“ af gyvel, og rhododendron og være mere eller mindre åbne mod fællesarealet.

Træer, solitære eller i grupper bør være eg og skovfyr.

Fra fællesarealet fører en sti ad eksisterende tracé til stranden.

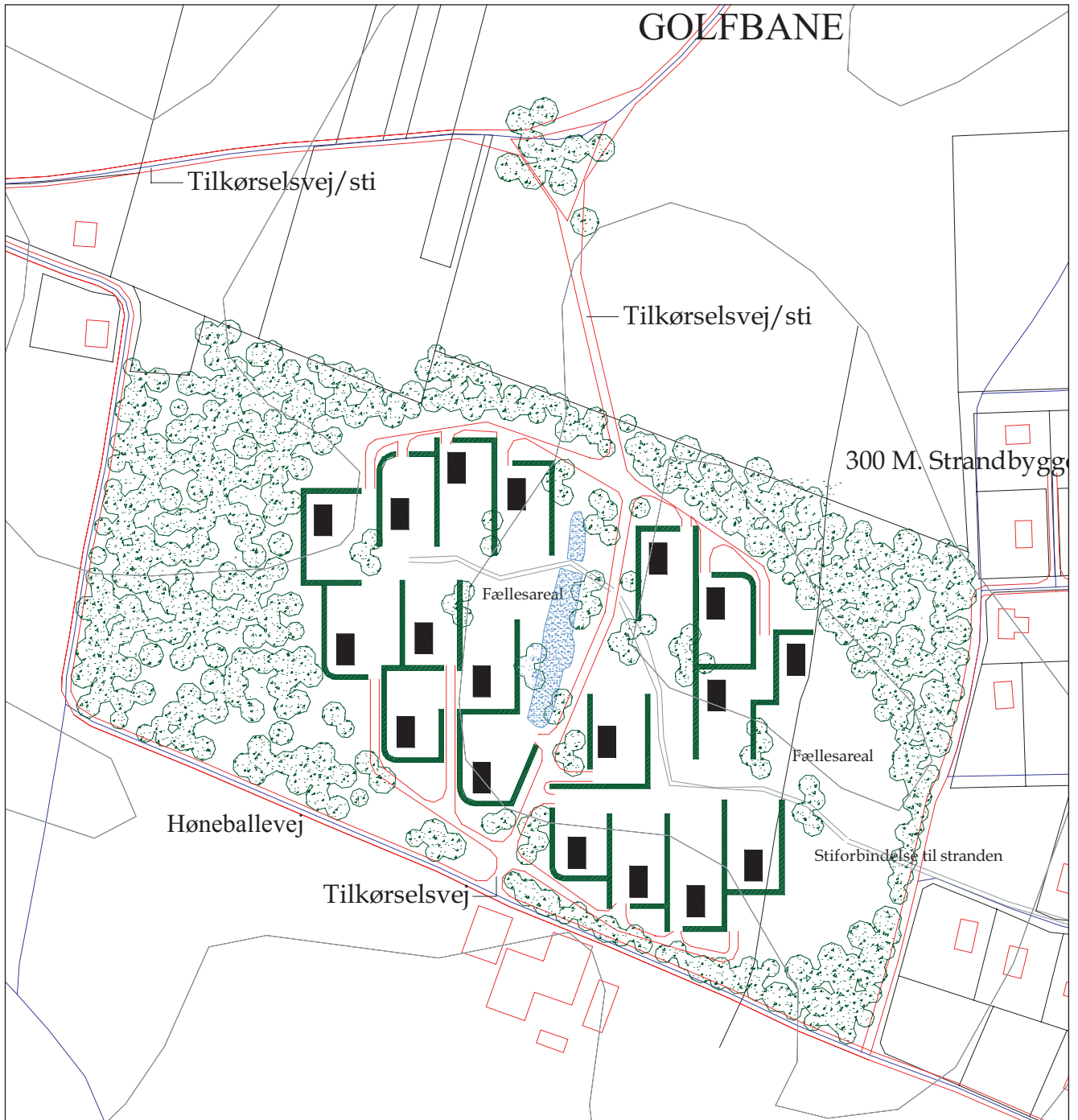


Oversigtsplan.



Foto nr. 1. Set fra området mod øst.

UDVIDELSE AF SOMMERHUSOMRÅDET VED EGERNVEJ



Oversigtsplan.



Foto nr. 2. Stranden set mod syd.



Foto nr. 3. Området set fra sydøst.

Billeder fra Egernvej 1

*Foto nr. 4.
Eksisterende sommerhusområde
set ad Høneballevej, fra gammel
sommerhusbebyggelse.*



*Foto nr.5.
Cykel-/ gangsti til Ballen, langs
gammel sommerhusbebyggelse.*



Foto nr. 6. Gl. sommerhusområde for enden af Høneballevej.

Billeder fra Egernvej 2

*Foto nr. 7.
Hegn mellem Egernvej og nyt område.*



*Foto nr. 8.
Egernvej med nyt område til venstre
og eksisterende til højre.*



Foto nr. 9. Nyt sommerhusområde set fra hjørnet af Høneballevej og Egernvej.

Vurdering af effekten på udviklingen i Samsø Kommune ved udlæg af nye sommerhusområder.

Vi har gjort meget ud af at udføre egentlige bebyggelsesplaner, dels fordi denne ansøgning jo er materiale der skal offentliggøres og som borgerne skal forholde sig til, dels for at vise at der vurderes individuelt på de enkelte områder. Kommunen ønsker at det endelige resultat ikke kun skal være til økonomisk gevinst, men også skal leve op til et ønske om at være på forkant med, og til en vis grad styre udviklingen af de fysiske rammer for placering og udtryk af ny bebyggelse. Denne styring kan eventuelt være i form af et katalog vedrørende beplantning og materialer for de enkelte områder. Samsø profilerer sig som vedvarende energiø og som producent af gode råvarer. God arkitektur og engageret planlægning er også vedvarende energi. Derfor betragter vi udlæg af nye sommerhusgrunde som en mulighed for et spændende eksperiment, der kan medføre anden positiv udvikling i kommunen. Samsø har ikke interesse i at få så mange sommerhuse som muligt, hvilket også ses i forholdet mellem udstykket areal, og det antal grunde der ønskes udstykket. Udviklingen af områderne vil selvfølgelig, helt naturligt foregå over tid. Vi mener, at for stor tilkomst af nye udstykninger vil have en uheldig indvirkning på markedet for salg af grunde. Med en omsætningsrate på 30 grunde om året i gennemsnit, i forhold til nuværende forhold vil udviklingen af områderne foregå over en periode på ca. 7 år.

De nye udstykninger er placeret bagved og i tilknytning til eksisterende sommerhusområder, og er i karakter, beliggenhed og salgsværdi forskellige, så derfor en vurdering af de enkelte områder.

Mårup er i et meget populært område, og en udstykning som den her skitserede vil ikke ændre på dette, tværtimod vil området blive sluttet af på en, for hele området, skånsom måde. Det vurderes at gennemsnitsprisen for en grund her vil være 200.000 kr.

Udstykning ved **Sælvig** vil være bedst beliggende set i forhold til eksisterende sommerhuse, længst væk fra havnen, og vil have store kvaliteter i det rekreative område der er udlagt mod vest. Det vurderes at gennemsnitsprisen på grunde her vil være 150.000 kr.

Udstykning ved **Vesterløkken** kompletterer området, og tager hensyn til en fornuftig tilslutning til eksisterende bebyggelse. Det vurderes at gennemsnitsprisen her vil være 175.000 kr.

Udstykning ved **Egernvej** vil være sig selv, som en lille eksklusiv enklave tæt på golfbanen nordfor og Ballen sydfor. Det vurderes at grundprisen her vil være 250.000 kr.

Priserne er vurderet efter nugældende prisniveau og i samråd med ejendomsmæglere på øen.

Der er ingen tvivl om at en mulighed for at udvikle disse områder vil have en positiv økonomisk effekt for erhvervslivet i Samsø Kommune, både midlertidig jobskabelse ved salg udstykning og byggemodning og produktion, samt varige jobs til vedligehold, service, handel, udlejning m.v.

Hvilken økonomisk konsekvens de nye udstykninger vil få for kommunen afhænger af hvilken model der anvendes i denne fase.

For så vidt angår redegørelse for de lokaløkonomiske effekter af udlægget, henvises til den af AKF udarbejdede rapport, "Læsø, Samsø og Ærø – udvikling og muligheder" udgivet november 2003, som bedes lagt til grund for vurderingen.

Der har i 2003 og 2004 været stor aktivitet i køb og salg af grunde samt i opførelse af nye sommerhuse. Dette har resulteret i, dels at priserne er steget og dels at udbuddet af grunde er meget begrænset.

Samlet opgørelse af antal nye grunde.

Mårup:	115
Sælvig:	23
Vesterløkken 1:	15
Vesterløkken 2:	12
Vesterløkken 3:	29
<u>Egernvej:</u>	<u>18</u>
Ialt:	212

Samlet opgørelse af areal i ha. Nye udstykninger.

Mårup:	39,2
Sælvig:	3,5
Vesterløkken 1:	2,6
Vesterløkken 2:	3,6
Vesterløkken 3:	5,5
<u>Egernvej:</u>	<u>7,6</u>
Ialt	62,0

Samlet opgørelse af eksisterende sommerhusgrunde i kommunen.

Mårup:	276
Sælvig Huse:	95
Sælvig:	74
Vesterløkken:	166
Langemark	55
Møllevejen:	10
<u>Kanhave:</u>	<u>13</u>
Ialt	689

Samlet opgørelse af areal i ha. Eksisterende udstykninger.

Mårup:	60,0
Sælvig Huse:	20,7
Sælvig:	15,8
Vesterløkken:	29,0
Langemark, Egernvej	10,8
Møllevejen:	3,5
<u>Kanhave:</u>	<u>4,5</u>
Ialt	144,3

Samlet opgørelser af opførte sommerhuse.

Mårup:	246
Sælvig Huse:	92
Sælvig:	68
Vesterløkken:	139
Langemark, Egernvej	54
Møllevejen:	10
<u>Kanhave:</u>	<u>12</u>
Ialt	621