**Høringssvar fra DN Bornholm til forslag til lokalplan nr. 104 for et sommerhusområde i Boderne**

Det er DN Bornholms vurdering, at forslaget til lokalplanen, hvis det bliver vedtaget, vil åbne mulighed for en udbygning i området, der ikke er i overensstemmelse med områdets karakter som et særligt værdifuldt område med væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser.

Områdets karakter som særligt værdifuldt område er bl.a. beskrevet af Planklagenævnet i nævnets afgørelse af 23. september 2019, hvor en landzonetilladelse til et nybygget sommerhus i området blev ændret til et afslag, fordi det var for stort.

Planklagenævnet har i sin afgørelse beskrevet, hvad der gælder for ny- og ombygning af sommerhuse i landzone. Det bør ikke være hensigten med en lokalplanlægning af området at åbne for en større udbygning, end hvad der er muligt efter de nuværende regler, eller at forringe på områdets landskabelige og naturmæssige kvaliteter i området.

Formålet med lokalplanen angives at være

1. at fastlægge entydige bebyggelsesregulerende bestemmelser
2. at bevare områdets nuværende karakter

Det er DN Bornholms vurdering, at lokalplanen ikke lever op til sine formålsbestemmelser, fordi det ikke er entydigt, hvor meget der må bygges, og fordi der åbnes for mere bebyggelse, mere spredt bebyggelse og større udnyttelse af bebyggelsen, end der i dag er tilladt i henhold til deklarationerne. Det vil ændre området på en måde, der ikke er i overensstemmelse med områdets karakter som et særligt værdifuldt område med væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser.

Vi ønsker derfor, at lokalplansforslaget ændres, så bebyggelses- og brugsmulighederne fastholdes på det niveau, der gælder i henhold til de eksisterende deklarationer, og i overensstemmelse med de begrænsninger, der gælder for et særligt værdifuldt område med væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser.

**De små grunde**

For de små grunde gælder i dag, jfr. deklarationerne for området, at der kun må bygges

1. én enkelt beboelse på op til 70 kvm,
2. i én etage uden udnyttet tagetage,
3. uden kvistvinduer og lignende, og
4. ét udhus på op til 20 kvm

For de små grunde, der i lokalplanen benævnes område A, åbner udkastet til lokalplan mulighed for:

1. 2 beboelsesenheder på op til i alt 70 kvm,
2. 1 hems på 4,5 kvm,
3. etablering af ovenlysvinduer i plan med taget, rytterlys og gavlvinduer,
4. ét udhus på op til 30 kvm,
5. én overdækket terrasse på op til 20 kvm

**De større grunde**

For de større grunde gælder i dag, jfr. deklarationen for området, at der kun må bygges:

1. én enkelt beboelse på op til 90 kvm,
2. i én etage uden udnyttet tagetage,
3. uden kvistvinduer og lignende, samt
4. ét udhus på op til 30 kvm

For de større grunde, der i lokalplanen benævnes område B, åbner udkastet til lokalplan mulighed for:

1. 2 beboelsesenheder på op til i alt 130 kvm,
2. 1 hems på 4,5 kvm,
3. etablering af ovenlysvinduer i plan med taget, rytterlys og gavlvinduer.
4. ét udhus/skur på op til 30 kvm,
5. en overdækket terrasse på op til 20 kvm

**For både store og små grunde**

Bebyggelsesprocent

I lokalplansforslaget lægges der op til, at bygningsreglementet giver mulighed for at udvide det bebyggede areal yderligere. I en note til § 5.2. står: *De første 50 m2 overdækning af fx terrasse, udhus, skur o.l. fratrækkes, når man udregner en bebyggelsesprocent.*

Det åbner for en mulighed for en bebyggelse med betragtelig flere kvadratmeter, end det umiddelbart fremgår af lokalplanen, og langt flere end de nuværende landzone­bestem­melser åbner op for i et særligt værdifuldt område, jfr. Planklagenævnets afgørelse.

De nuværende deklarationer åbner alene mulighed for, at bygningsreglementet kan anvendes til at begrænse muligheden for bebyggelse. Det finder DN Bornholm vigtigt at fastholde.

Kommunen har ret til at fastsætte en absolut bebyggelsesprocent i en lokalplan.

**Ubebyggede arealer**Det fremgår af § 7.1.3, at niveauplan fastlægges ud fra:

• terræn ved eksisterende bebyggelse på ejendommen,

• terrænforholdene på de tilstødende grunde,

• karakteren af den omliggende bebyggelse,

• at der skal skabes rimelige bebyggelsesmuligheder og adgangsforhold for den pågældende grund, og

• at terrænregulering minimeres.

Bemærkning: Det er en temmelig uklar bestemmelse, med modsatrettede hensyn. Det er uklart, hvem der skal afgøre, hvad der skal vægtes tungest og hvilket niveauplan der skal fastlægges, men tilsyneladende lægges der op til, at det er grundejer selv. Efter de gældende deklarationer krævede alle terrænændringer tilladelse.

Det fremgår af § 7.4.5, at indkørsler, indgange og parkeringsarealer til den enkelte ejendom kun må etableres i sand, stabilgrus eller i græsarmeringssten.

Bemærkning: Omfanget af denne type arealer bør begrænses, så den naturligt bunddækkende vegetation kun ændres på et mindre område af hver grund.

Det fremgår af § 7.6.3, at fast hegn kun må opstilles som læhegn internt på grundene og 4 m fra beboelsesbygning. Fast hegn skal udføres i træ og må ikke overstige 1,5 m.

Bemærkning: Det bør begrænses, hvor stort et areal, der maksimalt må hegnes på denne måde, på samme måde som i de nuværende deklarationer.

Hvis der opretholdes mulighed for to bo-enheder på hver grund, vil omfanget af hegning med den nuværende formulering af bestemmelsen i lokalplanudkastet kunne blive fordoblet.

**Færdselsret begrænses**

De gældende deklarationer åbner mulighed for *fri og uhindret færdselsret for gående over grundene uden for arealerne nærmest boligen for ejere og brugere af husene i området.*

Dette beskrives på side 6 i lokalplansforslaget i afsnittet om Baggrund og formål som en form for Allemandsret.

Denne frie færdselsret er dog ikke videreført i lokalplansforslaget. Her begrænses færdselsretten i forslagets § 8.3. til følgende: ”Eksisterende stiforbindelser over ubebyggede arealer skal opretholdes.”

Når boligenhederne kan deles op, og der kan etableres terrasser, hegn og skure i videre omfang end nu, vil færdselsretten blive begrænset, da omfanget af ubebyggede arealer bliver mindre.

**Benyttelse udvides**

Det fremgår af noten til §3.1, at omdannelsen til sommerhusområde muliggør en udvidet helårsbenyttelse af sommerhusene, da de nuværende deklarationer ikke åbner mulighed for, at pensionister anvender sommerhusene til helårsbeboelse.

Bemærkning: Hvis der åbnes for helårsbeboelse, vil detl kunne medføre en væsentlig udvidelse af benyttelsen af området, og dermed et øget slid på naturen i området. Det vil også kunne betyde øget behov for armering af veje, indkørsler mv., i forbindelse med at området eventuelt skal gøres fremkommeligt i vintervejr.

Samlet vurdering

1. Muligheden for to beboelsesenheder betyder, at bygninger kan spredes ud over grunden. Dette vil få området til at fremstå mere bebygget selv med fastholdelse af maksimum boligareal, det vil øge opsætningen af hegn, og det vil begrænse færdslen mellem husene på matriklerne, som deklarationerne i dag åbner mulighed for.
2. Muligheden for hems betyder at tagetagen kan udnyttes. Sammen med muligheden for vinduer i taget kan det forøge udnyttelsen af husene, da flere personer kan overnatte i beboelserne.
3. Muligheden for ovenlysvinduer o.l. betyder, at der kommer mere lys i området om natten, og det vil ændre områdets karakter. Når man ser på de fotos, der er i lokalplanen af de nuværende huse i området, er der ingen med vinduer i taget og kun få med gavltrekanter.
4. Bebyggelsens samlede størrelse og bebyggelsens udbredelse på grundene øges væsentligt som følge af de direkte bestemmelser i lokalplansforslaget om større skure, flere boligenheder, overdækkede terrasser osv.
5. Muligheden for helårsbeboelse vil i væsentlig grad øge benyttelsen af området.

Som beskrevet i indledningen, ønsker DN Bornholm derfor, at lokalplansforslaget ændres, så bebyggelses- og brugsmulighederne fastholdes på det niveau, der gælder i henhold til de eksisterende deklarationer, og i overensstemmelse med de begrænsninger, der gælder for et særligt værdifuldt område med væsentlige landskabelige og naturmæssige interesser.

Med venlig hilsen

Anna Sofie Poulsen

for DN Bornholm